

3. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

3.1 Ertragslage

Der im Geschäftsjahr erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2022		2021		Veränderungen
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	1.713,4	86,9	1.627,6	93,0	85,8
Andere Umsatzerlöse und Erträge	60,1	3,0	38,3	2,2	21,8
Bestandsveränderungen	198,7	10,1	83,9	4,8	114,8
	<u>1.972,2</u>	<u>100,0</u>	<u>1.749,8</u>	<u>100,0</u>	<u>222,4</u>
Betriebskosten und Grundsteuer	-850,6	-43,1	-618,3	-35,3	-232,3
Instandhaltungsaufwand	-190,2	-9,6	-203,3	-11,6	13,1
Personalaufwendungen	-210,0	-10,6	-201,2	-11,5	-8,8
Abschreibungen	-286,4	-14,5	-362,2	-20,7	75,8
Zinsaufwand	-89,5	-4,5	-97,3	-5,6	7,8
übrige Aufwendungen	-112,9	-5,7	-89,2	-5,1	-23,7
	<u>-1.739,6</u>	<u>-88,0</u>	<u>-1.571,5</u>	<u>-89,8</u>	<u>-168,1</u>
<u>Betriebsergebnis</u>	<u>232,6</u>	<u>12,0</u>	<u>178,3</u>	<u>10,2</u>	<u>54,3</u>
<u>Zinsergebnis</u>	<u>1,1</u>		<u>0,1</u>		<u>1,0</u>
<u>Jahresergebnis</u>	<u>233,7</u>		<u>178,4</u>		<u>55,3</u>

Die Ertragslage der Gesellschaft weist auch für dieses Geschäftsjahr einen Jahresüberschuss aus, welcher mit 233,7 TEUR angegeben wird. Gegenüber dem Vorjahr hat sich das Ergebnis, obwohl im Geschäftsjahr ebenfalls außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 30,7 TEUR vorgenommen wurden, um 55,3 TEUR verbessert. (VJ Jahresüberschuss: 178,4 TEUR)

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich gegenüber dem Vorjahr um 85,8 TEUR erhöht.

Gegenüber dem Vorjahr werden um 21,8 TEUR höhere andere Umsatzerlöse ausgewiesen. Die Hauptursache für diese Veränderung beruht auf der Tatsache, dass um 21,4 TEUR höhere Einnahmen aus Versicherungsentschädigungen verbucht wurden. Ferner erhöhten sich die Einnahmen aus früheren Jahren um 6,9 TEUR. Im Gegenzug dazu verminderten sich die Auflösungen von Rückstellungen um 3,6 TEUR und die Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten sowie andere ordentliche Erträge um 3,2 TEUR.

Die Betriebskosten haben sich gegenüber dem Vorjahr um 232,3 TEUR erhöht. Als Hauptfaktor wäre hier die Position Heizkosten zu benennen. Ferner wurden durch die Erhöhung des Mindestlohns auf 12,00 EUR/Stunde in vielen Betriebskostenpositionen Angleichungen vorgenommen.

Die Instandhaltungskosten minderten sich gegenüber dem Vorjahr um 13,1 TEUR.

Auf Grund einer Lohnerhöhung für die Mitarbeiter werden um 8,8 TEUR höhere Lohnkosten ausgewiesen.

Im Geschäftsjahr 2022 wurden leerstandsbedingt nochmals außerplanmäßige Abschreibungen auf Grund dauerhafter Ertragsminderung in Höhe von 30,7 TEUR (VJ 100,0 TEUR) für die Liegenschaft Friedensring 15 – 17 in der Gemeinde Zielitz vorgenommen.

Die Aufwendungen für Zinszahlungen verringerten sich auf Grund der fortlaufenden Annuität um 7,8 TEUR.

Die übrigen Aufwendungen erhöhten sich um 23,7 TEUR. Hier wäre als Hauptfaktor die Abschreibung auf Mietforderungen zu benennen, welche mit 16,2 TEUR Erhöhung zu Buche schlagen. Die EDV-Kosten beeinflussen das Ergebnis mit 2,6 TEUR.

3.2 Vermögenslage

In der nachstehenden Übersicht werden der Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur der Gesellschaft in zusammengefasster Form dargestellt.

	31. Dezember				Veränderungen TEUR
	2022		2021		
	TEUR	%	TEUR	%	
Aktiva					
<u>Mittel- und langfristiger Bereich</u>					
Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	10.334,5	92,6	10.747,6	94,7	-413,1
Finanzanlagen	15,0	0,1	15,0	0,1	0,0
	<u>10.349,5</u>	<u>92,7</u>	<u>10.762,6</u>	<u>94,8</u>	<u>-413,1</u>
<u>Kurzfristiger Bereich</u>					
Unfertige Leistungen	156,1	1,4	8,3	0,1	147,8
Übriges Vorratsvermögen	14,8	0,1	8,5	0,1	6,3
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	27,9	0,3	20,4	0,2	7,5
Liquide Mittel	608,1	5,5	556,3	4,8	51,8
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	2,3	0,0	2,3	0,0	0,0
	<u>809,2</u>	<u>7,3</u>	<u>595,8</u>	<u>5,2</u>	<u>213,4</u>
Bilanzvolumen	<u>11.158,7</u>	<u>100,0</u>	<u>11.358,4</u>	<u>100,0</u>	<u>-199,7</u>
Passiva					
<u>Mittel- und langfristiger Bereich</u>					
Eigenkapital	4.406,5	39,6	4.172,8	36,8	233,7
Sonderposten für Investitionszuschuss	642,7	5,8	654,6	5,8	-11,9
Fremdkapital	5.728,8	51,3	6.330,7	55,7	-601,9
Pensionsrückstellungen sowie Rückstellungen für Archivierungskosten	33,6	0,3	35,5	0,3	-1,9
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	3,7	0,0	4,2	0,0	-0,5
	<u>10.815,3</u>	<u>97,0</u>	<u>11.197,8</u>	<u>98,6</u>	<u>-382,5</u>
<u>Kurzfristiger Bereich</u>					
Rückstellungen	23,6	0,2	15,1	0,1	8,5
Verbindlichkeiten	305,7	2,7	136,9	1,2	168,8
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	14,1	0,1	8,6	0,1	5,5
	<u>343,4</u>	<u>3,0</u>	<u>160,6</u>	<u>1,4</u>	<u>182,8</u>
Bilanzvolumen	<u>11.158,7</u>	<u>100,0</u>	<u>11.358,4</u>	<u>100,0</u>	<u>-199,7</u>

Das Bilanzvolumen hat sich um 199,7 TEUR gemindert.

Das Anlagevermögen (92,7%) minderte sich um 413,1 TEUR. Hier standen den Investitionen in den Bestand in Höhe von 3,3 TEUR Abschreibungen in Höhe von 286,4 TEUR, davon 30,7 TEUR für außerplanmäßige Abschreibungen, gegenüber. Weiterhin minderte die Auszahlung

der Fördermittel in Form eines Tilgungszuschusses in Höhe von 130,0 TEUR die Anschaffungs- und Herstellungskosten für den Neubau, welcher im Geschäftsjahr 2021 fertiggestellt wurde.

Das Umlaufvermögen erhöhte sich im Gegenzug um 213,4 TEUR. Maßgeblich wäre hier die Erhöhung der unfertigen Leistungen sowie das übrige Vorratsvermögen um insgesamt 154,1 TEUR zu erwähnen, welches seine Begründung in der derzeitigen Lage auf dem Energiemarkt findet. Ferner erhöhten sich die liquiden Mittel um 51,8 TEUR und die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände um 7,5 TEUR.

Die Forderungen aus Vermietung haben sich um 7,5 TEUR auf 4,4 TEUR vermindert und entsprechen 0,3 % (Vorjahr 0,8 %) der Sollmiete.

Auf der Passivseite erhöht sich das Eigenkapital um 233,7 TEUR. Hier spiegelt sich der im Geschäftsjahr 2022 erwirtschaftete Bilanzgewinn wider. Das langfristige Fremdkapital mindert sich um 601,9 TEUR was ursächlich auf die laufenden Tilgungsleistungen und den gezahlten Tilgungszuschuss in Höhe von 130,0 TEUR zurückzuführen ist. Weiterhin mindern sich der Sonderposten für Investitionszuschuss um 11,9 TEUR, die Rückstellungen um 6,6 TEUR. Dem gegenüber stehen eine Erhöhung der Verbindlichkeiten in Höhe von 168,8 TEUR sowie eine Erhöhung der Rechnungsabgrenzungsposten um 5,0 TEUR.

Die Eigenkapitalquote (Anteil des Eigenkapitals am Bilanzvolumen) beträgt 39,6 % (Vorjahr 36,8 %).

Die planmäßigen Darlehenstilgungen für Objektfinanzierungsmittel der Folgejahre wurden branchenüblich nicht als kurz- oder mittelfristige Verbindlichkeiten eingeordnet, weil sie aus planmäßigen Liquiditätszuflüssen der entsprechenden Geschäftsjahre aufgebracht werden.

In vorgenannter Darstellung wurden folgende Verrechnungen vorgenommen:

	31.12.2022 TEUR	31.12.2021 TEUR
Bilanzsumme lt. Jahresabschluss	11.743,9	11.892,7
./Erhaltene Anzahlungen mit unfertige Leistungen	-585,2	-534,3
Bilanzvolumen lt. Vermögenslage	11.158,7	11.358,4
Veränderungen zum Vorjahr	-0,8%	

Das Sachanlagevermögen entwickelte sich 2022 wie folgt:

	TEUR	TEUR
Investitionen / Zugänge		
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1,0	
Zugang für Grund und Boden Dorfstraße 20	2,4	3,4
Abgänge / Abschreibungen		
Minderung AK/HK für Auszahlung Fördermittel (Sondertilgung)	-130,0	
planmäßige Abschreibung	-255,8	
außerplanmäßige Abschreibung Wohnbauten	-30,7	-416,5
		-413,1

Gegenüberstellung kurzfristiger Vermögens- und Schuldtteile:

	31. Dezember		Veränderungen TEUR
	2022 TEUR	2021 TEUR	
<u>Liquidität 1. Grades</u>			
Liquide Mittel	608,1	556,3	
Veränderungen des Bestandes an liquiden Mitteln			51,8
<u>Liquidität 2. Grades</u>			
Kurzfristige Forderungen zuzüglich			
Rechnungsabgrenzungsposten	30,2	22,7	7,5
Kurzfristiges Fremdkapital			
Rückstellungen	-23,6	-15,1	-8,5
Übrige Verbindlichkeiten zuzüglich			
Rechnungsabgrenzungsposten	-319,8	-145,5	-174,3
Über-/Unterdeckung I	294,9	418,4	
Veränderung des Nettogeldvermögens			-123,5
<u>Liquidität 3. Grades</u>			
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	756,1	551,1	205,0
Erhaltene Anzahlungen	-585,2	-534,3	-50,9
Überdeckung II	465,8	435,2	
Veränderung des Nettoumlaufvermögens			30,6

Die Liquidität des Unternehmens war jederzeit gewährleistet. In der vorgenannten Liquiditätsrechnung wurden die Veränderungen des Netto-Geldvermögens und seiner Komponenten während des Geschäftsjahres aufgezeigt. Sie wurde um die Liquiditätsstufe zweiten Grades durch Einbeziehung der unfertigen Leistungen und anderen Vorräte (abzüglich der erhaltenen Anzahlungen) erweitert.

Zum Ende des Geschäftsjahres ergibt sich eine Liquidität ersten Grades in Höhe von TEUR 608,1 und eine Liquidität zweiten Grades in Höhe von TEUR 294,9. Unter Einbeziehung der unfertigen Leistungen und Vorräte abzüglich der erhaltenen Anzahlungen ergibt sich eine Überdeckung von TEUR 465,8.

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.

3.3 Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtliche Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und künftig auch für Neuinvestitionen zur Verfügung stehen, ohne dass dadurch die Eigenkapitalquote beeinträchtigt wird.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, so dass Währungsrisiken nicht bestehen. Swap, Caps oder andere Finanzinstrumente werden nicht in Anspruch genommen. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens herangezogenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen.

Die durchschnittliche Zinsbelastung für die Darlehen bezogen auf die Sollmiete betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 6,11 % nach 6,73 % im Vorjahr.

Die nachfolgende Kapitalflussrechnung macht Herkunft und Verwendung der geflossenen Finanzmittel transparent:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	TEUR	TEUR
<u>Laufende Geschäftstätigkeit</u>		
Jahresergebnis	233,7	178,4
Abschreibung/Zuschreibung auf Gegenstände des Anlagevermögens	286,4	362,2
Zu-/Abnahme der langfristigen Rückstellungen	-1,9	-1,7
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	5,3	2,5
Zinsaufwendungen	89,5	97,3
Zinsertrag	-1,1	-0,1
Veränderungen		
sonstige Aktiva	-51,6	31,3
sonstige Passiva	186,4	-176,9
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	<u>746,7</u>	<u>493,0</u>
<u>Finanzierungstätigkeit</u>		
Planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	-476,5	-443,6
Cashflow nach planmäßiger Tilgung		
Aufnahme langfristiger Verbindlichkeiten	0,0	360,0
außerplanmäßige Tilgungen	-130,0	0,0
gezahlte Darlehenszinsen	-86,1	-93,1
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	<u>-692,6</u>	<u>-176,7</u>
<u>Investitionstätigkeit</u>		
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-3,4	-244,6
Einnahmen aus dem Abgang von langfristigen Vermögensgegenständen/Sachanlagevermögen	0,0	5,3
Erhaltene Zinsen	1,1	0,1
Cashflow aus Investitionstätigkeit	<u>-2,3</u>	<u>-239,2</u>
Veränderung des Finanzmittelbestandes	<u>51,8</u>	<u>77,1</u>
<u>Stand 31. Dezember</u>	<u><u>608,1</u></u>	<u><u>556,3</u></u>

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach gezahlten Zinsen reichte im Berichtsjahr aus, die planmäßigen Tilgungen langfristiger Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 476,5 zu bedienen.

Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Mieten wird bei sorgfältiger Vergabe von Instandhaltungsaufträgen die Zahlungsfähigkeit unserer Gesellschaft auch künftig gesichert bleiben.