

# **Lagebericht vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 der Wohnungsgesellschaft Apolda mbH**

## **1. Grundlagen der Gesellschaft**

### **Zweck der Gesellschaft**

Zweck der Gesellschaft ist die sichere Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung der Stadt Apolda unter Berücksichtigung sozialer Belange zu angemessenen Bedingungen. Die Gesellschaft errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Bauten in allem Rechts- und Nutzungsformen. Die Gesellschaft darf auch sonstige Geschäfte betreiben, sofern diese den vorgenannten Gesellschaftszwecken (mittelbar oder unmittelbar) dienlich sind.

Weiterer Zweck der Wohnungsgesellschaft Apolda mbH als Holdinggesellschaft ist das Halten und die Verwaltung von Beteiligungen der Stadt Apolda an privatrechtlichen Gesellschaften im Rahmen der kommunalrechtlichen Vorschriften zur öffentlichen Zweckverfolgung und Vermögensverwaltung dieser Gesellschaften sowie die Übernahme und das Erbringen von Geschäftsbesorgungen im Rahmen des Beteiligungsmanagements. Die Gesellschaft ist zu allen Maßnahmen und Geschäften berechtigt, durch die dieser Gesellschaftszweck gefördert werden kann. Sie kann sich zur Erfüllung ihrer Aufgaben anderer Unternehmen bedienen, sich an ihnen beteiligen oder solche Unternehmen sowie Hilfs- und Nebenbetriebe erwerben, errichten, pachten und betreiben.

Die Gesellschaft wurde am 28.06.1991 rückwirkend zum 01.06.1991 gegründet und am 25.05.1993 in das Handelsregister beim Amtsgericht Erfurt unter HRB 6235 eingetragen. Nach Umstrukturierung der Amtsgerichte ist die Gesellschaft unter HRB 106235 beim Amtsgericht Jena eingetragen. Das Stammkapital beträgt € 525.000,00.

Alleinige Gesellschafterin des Unternehmens ist die Stadt Apolda.

## Beteiligungen

Die Wohnungsgesellschaft Apolda mbH ist an folgenden Gesellschaften beteiligt.

<b>Unternehmen</b>	<b>Stammkapital</b>	<b>Beteiligung</b>
iD Immobiliendienstleistung GmbH, Apolda	€ 25.000,00	100,0 %
Bestattungsinstitut Apolda GmbH	€ 25.000,00	100,0 %
Apoldaer Beteiligungsgesellschaft mbH	€ 100.000,00	100,0 %
Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen Bad Sulza GmbH	€ 45.650,00	50,0 %
HKS Gebäudetechnik GmbH	€ 25.000,00	25,1 %
Hotel am Schloß Apolda GmbH	€ 25.000,00	50,0 %

### **iD Immobiliendienstleistung GmbH, Apolda**

Die Gesellschaft wurde im Jahr 2006 gegründet. Hauptaufgabe der iD ist die Übernahme von Serviceaufgaben für die Wohnungsgesellschaft Apolda mbH. Im Wesentlichen sind hier die Fernsehversorgung für die Mieter, die Vermietung von Zählern und Rauchwarnmeldern, die Abrechnung von Betriebs- und Heizkosten sowie diverse Geschäftsbesorgungsverträge auch mit Dritten gebündelt.

Im Geschäftsjahr 2019 wurden Umsatzerlöse (einschließlich der sonstigen betrieblichen Erträge und aktivierten Eigenleistungen) in Höhe von € 1,2 Mio. (2018: € 1,2 Mio.) generiert; abzüglich der gesamten Aufwendungen von € 1,0 Mio. (Vorjahr: € 1,0 Mio.) konnte ein Jahresüberschuss (vor Gewinnabführung) von rd. € 0,2 Mio. (Vorjahr: € 0,2 Mio.) erzielt werden.

### **Bestattungsinstitut Apolda GmbH**

Die Gesellschaft wurde im Jahr 2008 gegründet; im Geschäftsjahr 2009 wurde mit dem operativen Geschäft begonnen. Hauptaufgabe ist die würdevolle Bestattung von breiten Bevölkerungsschichten.

Im Geschäftsjahr 2019 wurden Erlöse (einschließlich der sonstigen betrieblichen Erträge) in Höhe von rd. € 0,3 Mio. (2018: rd. € 0,4 Mio.) generiert; zuzüglich der Zinserträge und abzüglich der gesamten Aufwendungen von rd. € 0,3 Mio. (Vorjahr: € 0,3 Mio.) wurde ein Jahresfehlbetrag (vor Verlustausgleich) von T€ 11,8 (Vorjahr: Jahresüberschuss von T€ 52,1) erzielt.

Mit der iD Immobiliendienstleistung GmbH und der Bestattungsinstitut Apolda GmbH unterhält die Wohnungsgesellschaft Apolda mbH jeweils einen Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag.

### **Apoldaer Beteiligungsgesellschaft mbH**

Die Gesellschaft wurde am 27. August 2001 gegründet. Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft umfasst das Betreiben des Freibades und der Schwimmhalle in Apolda sowie das Halten von Beteiligungen. Die Gesellschaft ist darüber hinaus, als Holding, Organträger für die Energieversorgung Apolda GmbH (51 %) und für die Apoldaer Stadtentwicklungsgesellschaft mbH (10 %).

Die Gesellschaft schloss das Geschäftsjahr 2018 mit einem Jahresüberschuss von € 0,2 Mio. (2017: € 0,7 Mio.).

### **Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen Bad Sulza GmbH**

Die Gesellschaft wurde am 21. Juni 1991 gegründet und am 21. August 1992 beim Amtsgericht Jena unter HRB 105030 eingetragen. Gegenstand der Gesellschaft ist die sichere Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung der Stadt Bad Sulza unter Berücksichtigung sozialer Belange zu angemessenen Konditionen.

Die Gesellschaft erzielte in 2019 Umsatzerlöse von rd. € 0,7 Mio. (2018: € 0,7 Mio.). Zuzüglich der sonstigen betrieblichen Erträge und abzüglich aller Aufwendungen wurde ein Jahresfehlbetrag von rd. € 0,2 Mio. (2018: Jahresüberschuss von € 0,1 Mio.) erzielt.

### **HKS Gebäudetechnik GmbH**

Die Gesellschaft wurde am 14.01.1999 gegründet und am 17.02.1999 ins Handelsregister eingetragen. Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft umfasst die Errichtung von Heizungs-, Klima- und Sanitäreanlagen aller Art.

Die Gesellschaft schloss das Geschäftsjahr 2019 mit einem Jahresüberschuss von rd. T€ 98,2.

### **Hotel am Schloß Apolda GmbH**

Im Geschäftsjahr 2019 hat die Gesellschaft Gesamterlöse (einschließlich „Sonstige betriebliche Erträge“ und „Zinserträge“) in Höhe von rd. € 3,0 Mio. generiert; abzüglich der Gesamtaufwendungen von rd. € 2,95 Mio. wurde ein Jahresüberschuss Höhe von € 0,05 Mio. (2018: Jahresfehlbetrag von € 0,1 Mio.) erzielt.

## **Organe**

Organe der Gesellschaft sind:

- der Geschäftsführer,
- der Aufsichtsrat,
- die Gesellschafterversammlung.

Als alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer war im Berichtsjahr Herr Sören Rost bestellt. Einzelprokura ist an Frau Uta Müller erteilt.

Im Geschäftsjahr 2019 fanden drei Aufsichtsratssitzungen und zwei Gesellschafterversammlungen statt.

In der Aufsichtsratssitzung am 14. August 2019 wurde u. a. der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2018 mit einer Bilanzsumme von € 87.846.810,92 und einem Jahresüberschuss von € 1.238.380,44 festgestellt. Der Gesellschafterversammlung wurde empfohlen, den Jahresüberschuss 2018 den anderen Gewinnrücklagen zuzuführen. Der Geschäftsführung wurde für das Jahr 2018 Entlastung erteilt.

In der Gesellschafterversammlung am 14. August 2019 wurde der Empfehlung des Aufsichtsrates über die Verwendung des Jahresüberschusses 2018 einstimmig zugestimmt und der Jahresabschluss festgestellt. Dem Aufsichtsrat wurde Entlastung erteilt.

In der Gesellschafterversammlung vom 21. Mai 2019 wurde die Satzung der Gesellschaft (Abschnitt VIII Absatz 2, „Bildung, Zusammensetzung und Amtsdauer des Aufsichtsrates“) geändert.

## Geschäftstätigkeit/Verwaltung

### Immobilienbestand

Die Gesellschaft verwaltete zum 31.12.2019 folgenden Immobilienbestand:

	<b>WE/GE</b>	<b>WFL/NFL in m<sup>2</sup></b>	<b>GA/SP</b>
Eigener Hausbesitz	2.515 / 43	134.350 / 4.095	810
Pachtbesitz	22 / 17	1.383 / 9.483	51 *)
Verwaltung für Dritte/Treuhand	487 / 47	34.403 / 6.289	260
WEG	638 / - **)	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>3.662 / 107</b>	<b>170.136 / 19.867</b>	<b>1.121</b>

WE = Wohneinheit; GE = Gewerbeeinheit; WFL/NFL = Wohn- bzw. Nutzfläche; GA = Garage; SP = Stellplatz

\*) daneben bestehen noch 799 Garagen-/Gartenpachten

\*\*) davon 209 WGA-eigene Wohnungen

### Mitarbeiter

Zum 31.12.2019 beschäftigte das Unternehmen folgende Mitarbeiter:

<b>Gruppen</b>	<b>Vollzeitbeschäftigte</b>	<b>Teilzeitbeschäftigte</b>
Geschäftsführer	1	-
Kaufmännische Mitarbeiter	2	6
Technische Mitarbeiter *)	7	4
Auszubildende	4	-
	<b>14</b>	<b>10</b>

\*) davon 1 geringfügig Beschäftigter und 1 Mitarbeiterin in Elternzeit

## **2. Wirtschaftsbericht**

### **Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen**

#### **Konjunkturelle Entwicklung**

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2019 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 0,6 % höher als im Vorjahr. Die deutsche Wirtschaft ist damit das zehnte Jahr in Folge gewachsen. Dies ist die längste Wachstumsphase im vereinten Deutschland. Das Wachstum hat aber weiter an Schwung verloren. In den beiden vorangegangenen Jahren war das preisbereinigte BIP deutlich stärker gestiegen, 2017 um 2,5 % und 2018 um 1,5 %. Gestützt wurde das Wachstum im Jahr 2019 vor allem vom Konsum: Die privaten Konsumausgaben waren 1,6 % höher als im Vorjahr, die Konsumausgaben des Staates stiegen um 2,5 %.

Auf der Entstehungsseite des BIP war die wirtschaftliche Entwicklung 2019 zweigeteilt: Einerseits verzeichneten die Dienstleistungsbereiche und das Baugewerbe überwiegend kräftige Zuwächse. Andererseits ist die Wirtschaftsleistung des Produzierenden Gewerbes (ohne Baugewerbe) eingebrochen. Insgesamt stieg die preisbereinigte Bruttowertschöpfung im Jahr 2019 dadurch lediglich um 0,5 %.

In Thüringen stieg das Bruttoinlandsprodukt, d. h. der Wert der im Inland produzierten Güter und geleisteten Dienste, im 1. Halbjahr 2019 gegenüber dem 1. Halbjahr 2018 nominal um 2,9 %. Unter Berücksichtigung der Preisveränderungen ergab sich ein Wirtschaftswachstum von 0,6 %. Wachstumsimpulse erhielt die Thüringer Wirtschaft vor allem aus dem Baugewerbe, dem Gesundheits- und Sozialwesen und dem Handel.

#### **Entwicklung der Verbraucherpreise**

Die Verbraucherpreise in Deutschland erhöhten sich im Jahresdurchschnitt 2019 um 1,4 % gegenüber 2018. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) weiter mitteilt, lag die Teuerungsrate 2019 damit niedriger als im Vorjahr (2018: + 1,8 %). Im Dezember 2019 war die Inflationsrate – gemessen am Verbraucherpreisindex – höher als in den Vormonaten und erreichte einen Wert von 1,5 %. Im Vergleich zu den Waren erhöhten sich die Preise für Dienstleistungen insgesamt im Jahresdurchschnitt 2019 gegenüber 2018 um 1,5 % etwas stärker, darunter die Nettokaltmieten um 1,4 %. In 2019 lagen zudem die Preise für Dienstleistungen sozialer Einrichtungen (+ 5,0 %) sowie für die Wartung und Reparatur von Fahrzeugen (+ 4,5 %) deutlich höher als 2018.

#### **Arbeitsmarkt**

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2019 erstmals von mehr als 45 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes waren 45,3 Millionen und damit 400.000 Personen mehr als 2018 erwerbstätig. Dieser Anstieg von 0,9 % beruht vor allem auf der Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung. Wie schon in den Vorjahren überwogen eine höhere

Erwerbsbeteiligung sowie Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland altersbedingte demografische Effekte sowie Abwanderungen aus Deutschland.

### **Demografische Entwicklung**

Ende 2019 haben in Deutschland nach einer Schätzung des Statistischen Bundesamtes rund 200.000 Menschen mehr gelebt als 2018. Mit 83,2 Millionen Menschen erreichte die Einwohnerzahl einen neuen Höchststand. Allerdings wuchs die Bevölkerung deutlich schwächer als in den Jahren 2013 bis 2018. Das Bevölkerungswachstum ist ausschließlich auf die Nettozuwanderung zurückzuführen. Ohne Wanderungsgewinne würde die Bevölkerung seit 1972 schrumpfen, da jedes Jahr mehr Menschen sterben als geboren werden.

Im Gegensatz zur gesamtdeutschen Entwicklung verringerte sich die Thüringer Bevölkerung auch im Jahr 2019. Am 30.09.2019 hatte der Freistaat 2.134.393 Einwohner, davon 1.056.721 Personen männlichen und 1.077.672 weiblichen Geschlechts. Damit verringerte sich nach vorläufigen Ergebnissen des Thüringer Landesamtes für Statistik die Bevölkerungszahl in den ersten neun Monaten des Jahres 2019 um 8.750 Personen bzw. 0,41 %. Der Einwohnerverlust resultierte aus einem Sterbefallüberschuss, welcher durch einen leicht positiven Wanderungssaldo lediglich abgemildert wurde. Einen Einwohnerzuwachs konnte lediglich das Weimarer Land (+ 0,32 %) verbuchen. Die kreisfreien Städte verloren 0,49 %, die Landkreise 0,38 % Bevölkerung.

Im Juli 2019 veröffentlichte das Thüringer Landesamt für Statistik die Ergebnisse der 2. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung. Danach wird sich die Thüringer Bevölkerung bis zum Jahr 2040 weiter stark reduzieren. Lebten Ende 2018 rund 2.143.100 Personen in Thüringen, werden es im Jahr 2040 noch 1.862.200 Personen sein. Bezüglich der Gesamtentwicklung gibt es zwischen den einzelnen Jahren des Vorausberechnungszeitraums große Unterschiede. So schwankt die jährliche Reduzierung von – 8.800 Personen im Jahr 2019 (Minimum) bis - 14.800 Personen im Jahr 2029 (Maximum), wobei Thüringen im Durchschnitt pro Jahr ca. 12.800 Einwohner verliert. Hauptursache für den Bevölkerungsrückgang ist der anhaltende Sterbefallüberschuss.

Die Bevölkerung Thüringens wird sich nicht nur weiter verringern, sondern zudem immer älter werden. Ende 2018 betrug der Anteil der Personen ab 65 Jahre an der Gesamtbevölkerung 25,7 %. Im Jahr 2037 wird mit 33,1 % ein Drittel aller Thüringer 65 Jahre und älter sein. Danach sinkt ihr Anteil leicht ab auf 32,8 % im Jahr 2040. Der Anteil der jungen Menschen unter 20 Jahren an der Gesamtbevölkerung ist vergleichsweise stabil. Er steigt bis 2026 von aktuell 16,8 % auf 17,4 %. Anschließend reduziert sich der Anteil der Kinder und Jugendlichen bis 2040 wieder auf 16,8 %.

Entgegengesetzt zur Entwicklung der Bevölkerung ab 65 Jahre verläuft der Anteil der Bevölkerung im Alter von 20 bis unter 65 Jahren. Von derzeit 57,5 % sinkt der Anteil der Menschen im erwerbsfähigen Alter auf 50,0 % im Jahr 2036. Anschließend steigt er bis 2040 leicht an auf 50,4 %. Das Durchschnittsalter der Thüringer lag Ende 2018 bei 47,2 Jahren und wird demnach bis zum Jahr 2040 auf 49,6 Jahre ansteigen.

## **Gebäude und Wohnungen**

Die Wohnungsfortschreibung in Thüringen ergab für Ende 2018 einen Wohnungsbestand von 1.184.834 Wohnungen (einschließlich Wohnheimen). Die durchschnittliche Wohnung in Thüringen hatte eine Wohnfläche von 82,2 m<sup>2</sup> (ohne Keller- und Bodenräume, Treppenhäuser usw.). Somit kamen rechnerisch 1,8 Personen auf eine Wohnung (sog. durchschnittliche Belegungsdichte). Jedem Einwohner standen theoretisch zwei Räume bzw. 45,4 m<sup>2</sup> (Vorjahr 45,0 m<sup>2</sup>) Wohnfläche zur Verfügung.

Wie das Thüringer Landesamt für Statistik weiter mitteilt, gab es in Thüringen Ende 2018 rund 530.283 Wohngebäude. 66,1 % der Wohngebäude waren Einfamilienhäuser, deren Bestand sich gegenüber dem Vorjahr um 1.645 Gebäude erhöhte. 17,6 % waren Zweifamilienhäuser (+ 123 Gebäude). Auf den Geschosswohnungsbau (einschl. Wohnheime) entfielen 16,3 % (+ 197 Gebäude mit 1.477 Wohnungen).

Die Struktur des Wohnungsbestandes ist seit der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 gleichgeblieben. Trotz der zunehmenden Zahl von Singlehaushalten liegt der Anteil von kleinen Wohneinheiten (mit ein bis zwei Räumen) am Gesamtwohnungsbestand seit 2011 bei rund 11 %. Auch die größeren Wohnungen mit fünf und mehr Räumen machen seitdem kontinuierlich knapp 40 % des Gesamtbestandes aus.

Unter Berücksichtigung des Bevölkerungsstandes zum 30.06.2018 entfielen in Thüringen auf 1.000 Einwohner 552 Wohnungen, wobei es in den kreisfreien Städten 576 und in den Landkreisen 544 Wohnungen pro 1.000 Einwohner gab.

## **Branchenbezogene Rahmenbedingungen**

### **Allgemeine Branchenentwicklung**

Der Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. (vtw) hatte mit Stand 01.01.2020 214 Mitglieder (31.12.2018: 215 Mitglieder), darunter 104 Bau- und Wohnungsgenossenschaften sowie 69 kommunale Wohnungsgesellschaften und Kommunen. Die Wohnungsunternehmen im vtw bewirtschafteten Ende 2018 rund 265.200 Wohnungen. Dabei handelte es sich um 249.600 eigene und 15.600 Wohnungen in der Fremdverwaltung, teils in der Wohneigentumsverwaltung.

Seit dem Jahr 1991 wurden bis Ende 2018 von den Mitgliedsunternehmen € 12,9 Mrd. überwiegend in den Wohnungsbestand investiert. Die Gesamtinvestitionen der Wohnungsunternehmen beliefen sich im Jahr 2018 auf € 411,2 Mio. (2017: € 397,0 Mio., 2016: € 375 Mio.). Damit hat die Investitionstätigkeit weiter zugenommen. Die Aufwendungen für Instandhaltung/-setzung lagen im Jahr 2018 mit € 207,3 Mio. erheblich über dem Niveau des Jahres 2017 mit € 182,4 Mio. Für das Jahr 2019 liegt die Planung bei € 211,0 Mio. Dies würde einen erneuten, allerdings nicht so gravierenden Anstieg bedeuten und damit den Trend der vergangenen Jahre fortsetzen.

Setzt man die Aufwendungen für Instandhaltung/-setzung in Relation zur Wohnfläche der eigenen Wohnungen der Unternehmen, zeigt sich im Verlauf der vergangenen Jahre ebenfalls ein deutlicher Anstieg. 2005 wurden im Durchschnitt € 7,17/m<sup>2</sup> im Jahr für Instandhaltungs-/Instandsetzungsmaßnahmen (nicht zu verwechseln mit der laufenden Instandhaltung, diese ist i. d. R. niedriger) aufgewendet.



Im Jahr 2018 erreichte dieser Wert € 14,46/m<sup>2</sup> (2017: € 12,82/m<sup>2</sup>). Die Gründe für diesen Anstieg sind vielfältig. Je länger Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen zurückliegen, desto höher fallen die laufenden Instandhaltungsaufwendungen aus. Auch können für die Wiederherrichtung von Wohnungen nach Beendigung des Mietverhältnisses Kosten von € 15.000 – € 20.000 anfallen.

Die Aufwendungen für Modernisierung erreichten im Jahr 2018 mit € 132,3 Mio. annähernd das Niveau des Jahres 2017 mit € 134,0 Mio. Die Investitionen im Bereich des Neubaus lagen 2018 mit € 71,6 Mio. abermals sehr deutlich unter den ursprünglichen Planungen. Eine Analyse der Fertigstellungszahlen und der Planung für 2019 legt - wie im vergangenen Jahr - nahe, dass einige Bauvorhaben deutlich mehr Zeit in Anspruch genommen haben und teilweise auch verschoben wurden. Mehr als eine Ausschreibung musste mangels Beteiligung von Baufirmen bzw. wegen deutlich höherer Kosten wiederholt werden.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete der vermieteten Wohnungen betrug im Dezember 2018 € 5,01 m<sup>2</sup> (Dezember 2017: € 4,93 m<sup>2</sup>). Der Anstieg liegt damit bei 1,6 %. Von großer Bedeutung für die Mieter sind neben der Miete auch die Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten sowie für Heizkosten. Im Wesentlichen handelt es sich hierbei zwar um einen durchlaufenden Posten, trotzdem werden die Höhe der einzelnen Betriebskosten und auch deren Summe intensiv von den Wohnungsunternehmen beobachtet. Für sie gilt das Wirtschaftlichkeitsgebot, d. h. den Aufwand für Betriebskosten so weit wie möglich zu reduzieren. Im Dezember des Jahres 2018 betrug die durchschnittlichen Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten in den Mitgliedsunternehmen € 1,16 m<sup>2</sup>. Die Vorauszahlungen für warme Betriebskosten betragen € 1,09 m<sup>2</sup>.

Die durchschnittliche Leerstandsquote der Mitgliedsunternehmen des vtw hat sich im Jahr 2018 mit 8,2 % im Vergleich zu den Vorjahren leicht erhöht. Absolut hat sich die Anzahl leerstehender Wohnungen mit rund 21.650 Wohnungen nahezu nicht verändert. Allerdings wurden im Jahr 2018 452 rückgebaut sowie weitere Wohnungen, insbesondere in den obersten Geschossen, stillgelegt. Hauptgrund des Leerstandes ist nach wie vor die mangelnde Nachfrage nach Wohnraum mit einem Anteil von 36 %. Wegen Mieterwechsel stehen 21 % und aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen 17 % leer. Unbewohnbare Wohnungen haben einen Anteil am Leerstand von 7 %, wegen geplantem Rückbau stehen 11 % leer.

Seit dem Jahr 2002 haben Thüringer Wohnungsunternehmen mehr als 46.750 Wohnungen vom Markt genommen. Nachdem die Rückbauzahlen im Jahr 2014 mit 362 und im Jahr 2015 mit 331 Wohnungen deutlich zurückgingen, war 2016 mit 525 und 2017 mit 746 rückgebauten Wohnungen wieder ein deutlicher Anstieg zu verzeichnen. In 2018 sank die Zahl der Rückbauten auf 452 Wohnungen.

### **Betriebswirtschaftliche Branchenentwicklung**

Wesentliche Bestandteile der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind Mieten und Umlagen. Die mittlere monatliche Sollmiete (Median) der erfassten Unternehmen betrug im Jahr 2018 € 4,78/ m<sup>2</sup> (2017: € 4,71/m<sup>2</sup>). Die mittlere Sollmiete der eigenen Wohnungen belief sich auf € 4,71/m<sup>2</sup>. Der arithmetische Mittelwert lag bei € 4,75/m<sup>2</sup>. Im Vergleich zum Vorjahr ist somit ein Anstieg um 1,7 % zu verzeichnen. Die Durchschnittswerte der einzelnen Unternehmen reichten von € 3,54/m<sup>2</sup> bis € 6,27/m<sup>2</sup>.

Der Median der Leerstandsquote lag 2018 bei 5,7 % und damit unter dem Wert des Jahres 2017 (6,3 %). Der arithmetische Mittelwert hat sich nicht verändert und lag 2018 wie in 2017 bei 7,6 %. Sowohl der Medianwert der Genossenschaften als auch der Wert der Gesellschaften ist leicht zurückgegangen. Der arithmetische Mittelwert der Gesellschaften stieg auf 9,3 %.

Deutlicher fallen die Unterschiede bei der Betrachtung der Größengruppen aus. So betrug der durchschnittliche Leerstand in kleinen Genossenschaften 4,2 % (Median 3,0 %) bei einer Spanne der Leerstandsquote von 0 % bis 20,6 %. Mittelgroße Genossenschaften wiesen 9,4 % (Median 9,9 %) bei einer Spanne von 0 % bis 26,8 % aus. In mittelgroßen Gesellschaften wurden 9,2 % Leerstand bei einer Spanne von 0,5 % bis 27,7 % ausgewiesen. Die Spreizung der Leerstandsquoten ist somit erheblich.

Der Anstieg des durchschnittlichen Instandhaltungskostensatzes hat sich auch im Jahr 2018 fortgesetzt. Der Median lag bei € 15,19/m<sup>2</sup>, das arithmetische Mittel bei € 16,55/m<sup>2</sup>. Die Spanne der Werte der einzelnen Unternehmen ist erheblich und reicht von € 4,24/m<sup>2</sup> bis zu € 48,88/m<sup>2</sup>. Auch sind Median und Mittelwert der Genossenschaften stark angestiegen. Die Werte der Mehrzahl der Unternehmen liegen über dem in der GdW Arbeitshilfe 76 genannten Schwellenwert von 10 Euro/m<sup>2</sup>.

Der zweite Sanierungszyklus wird zunehmend Realität. Seit dem Jahr 2013 steigt der durchschnittliche jährliche Instandhaltungskostensatz. Bauteile und Einbauten aus den 90er Jahren benötigen zunehmend Reparaturen bzw. müssen erneuert werden. Dies schlägt sich auch auf den Wert der Investitionen in den Bestand nieder. Dort sind sowohl die Instandhaltungs- als auch die Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwendungen enthalten. Seit dem Jahr 2015 ist hier ebenfalls ein Anstieg auf nunmehr im Durchschnitt aller Unternehmen € 24,19/m<sup>2</sup> pro Jahr (2017: € 21,62/m<sup>2</sup>) zu verzeichnen. Der Median stieg von € 17,81/m<sup>2</sup> auf € 21,28/m<sup>2</sup>.

Der sich fortsetzende Anstieg der Investitionen in den Bestand (Instandhaltungs- und nachträgliche Herstellungskosten bezogen auf die Wohn-/Nutzfläche) führte 2018 dazu, dass der in der GdW Arbeitshilfe 76 „Zukunftsfähigkeit von Wohnungsunternehmen“ genannte Schwellenwert von 20 Euro/m<sup>2</sup> erstmals im Mittel der Unternehmen überschritten wurde.

Das nach wie vor andauernde niedrige Zinsniveau und eine weitere zügige Tilgung der Verbindlichkeiten haben dazu geführt, dass die Zinsquote der Unternehmen auch im Jahr 2018 weiter gesunken ist. Der Median der Werte aller beteiligten Unternehmen ist mit 9,7 % erstmals unter die 10%-Marke gefallen. Der arithmetische Mittelwert liegt mit 10,6 % immerhin unter der 11%-Marke. Nach wie vor erfolgen durch die Unternehmen relativ hohe Tilgungen. Dies wird zum einen am Verhältnis von Zins- und Kapitaldienstquote, aber auch am weniger starken Rückgang der Kapitaldienstquote im Vergleich zur Zinsquote deutlich. Der Median der Kapitaldienstquote aller Unternehmen lag 2018 bei 39,4 % (2017 40,6 %). Das arithmetische Mittel lag mit 37,4 % (2017: 38,7 %) deutlich darunter. Die Kapitaldienstquote der Mehrzahl der Unternehmen lag damit unter dem Schwellenwert von 50 %, der in der GdW Arbeitshilfe 76 genannt wird.

Die Einkommenssituation im Freistaat Thüringen und die demografische Entwicklung, der weitere Rückgang sowohl der Bevölkerungszahl als auch der Zahl der Haushalte und damit verbunden ein Überangebot an Wohnraum setzen weiteren Mieterhöhungen Grenzen. Diese wären im Zuge des

zweiten Sanierungszyklus aber dringend erforderlich. Wohnungsunternehmen können nur so viel investieren, wie sie vorher über die Mieten eingenommen haben.

## **Entwicklung bei der Gesellschaft**

### **Instandhaltungen**

Durch die ständigen und umfangreichen Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten verfügen wir über einen guten und modernen Wohnungsbestand. So wurden im Geschäftsjahr 2019 rd. € 2,3 Mio. (Fremdkosten) für Instandhaltungsmaßnahmen ausgegeben, welche über Eigenmittel finanziert wurden.

Bezogen auf die verwaltete Wohn- und Nutzfläche (Eigen- und Pachtbesitz) wurden im Geschäftsjahr 2019 rd. € 15,60/m<sup>2</sup> (Vorjahr: € 14,40/m<sup>2</sup>) ausgegeben.

### **Neubau/Investitionstätigkeit**

Für die im Geschäftsjahr 2015 begonnene und in 2018 abgeschlossene Baumaßnahme „**Bahnhofstraße 12**“ sind im Geschäftsjahr 2019 noch Restkosten von T€ 156,7 angefallen.

Die in 2018 begonnene Errichtung des Neubaus „**Bestattungsinstitut**“ wurde im Geschäftsjahr 2019 abgeschlossen. Von den geplanten Gesamtkosten von rd. € 1,5 Mio. sind insgesamt € 1,3 Mio. (davon € 0,3 Mio. in 2018) angefallen. Die Finanzierung der Baumaßnahme erfolgte mit € 1,0 Mio. über Fremdmittel und restlich über Eigenmittel.

### **Geschäftsverlauf**

Das Geschäftsjahr 2019 ist insgesamt positiv verlaufen. Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung hat sich im Vergleich zum Vorjahr um € 0,2 Mio. vermindert und beträgt € 1,1 Mio. (2018: € 1,3 Mio.). Die gestiegenen Instandhaltungskosten und höheren Erlösschmälerungen trugen zur Verminderung des Jahresüberschusses von € 1,2 Mio. (2018) auf € 0,9 Mio. (2019) bei. Die gesunkenen Zinsaufwendungen sowie gestiegenen Sollmieten werden dadurch überkompensiert.

Die Gesellschaft konnte den geplanten Jahresüberschuss von € 0,6 Mio. um € 0,3 Mio. auf € 0,9 Mio. steigern. Die gestiegenen Umsatzerlöse, sonstigen betrieblichen Erträge, Erträge aus Gewinnabführungen sowie niedrigeren Sachaufwendungen konnten die überplanmäßigen Ausgaben für Instandhaltungs- und Personalkosten kompensieren.

## Lage der Gesellschaft

### Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Gesellschaft hat sich wie folgt entwickelt:

Vermögensstruktur (in T€)	31.12.2019	%	31.12.2018	%
Langfristige Investitionen	78.564,4	90,0	79.841,7	90,9
Grundstücksvorräte	428,6	0,5	428,4	0,5
Kurzfristiges Vermögen	8.253,2	9,5	7.576,7	8,6
<b>Gesamtvermögen/Bilanzsumme</b>	<b>87.246,2</b>	<b>100,0</b>	<b>87.846,8</b>	<b>100,0</b>

Kapitalstruktur (in T€)	31.12.2019	%	31.12.2018	%
Eigenkapital	50.747,8	58,2	49.854,1	56,8
Langfristiges Fremdkapital	29.550,4	33,9	31.389,9	35,7
Kurzfristiges Fremdkapital	6.947,9	7,9	6.602,8	7,5
<b>Gesamtkapital/Bilanzsumme</b>	<b>87.246,2</b>	<b>100,0</b>	<b>87.846,8</b>	<b>100,0</b>

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um rd. € 0,6 Mio. vermindert.

Die Verminderung der langfristigen Investitionen gegenüber dem Vorjahr resultiert insbesondere aus den planmäßigen Abschreibungen des Geschäftsjahres; die Zugänge (Neubau) werden dadurch überkompensiert.

Beim kurzfristigen Vermögen erhöhten sich insbesondere die unfertigen Leistungen sowie die disponiblen Mittel. Der Rückgang der Forderungen wird dadurch nicht sichtbar.

Auf der Kapitaleseite hat sich das langfristige Fremdkapital aufgrund der die Valutierung übersteigenden planmäßigen Tilgungen vermindert. Beim kurzfristigen Fremdkapital haben sich insbesondere die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, die Erhaltenen Anzahlungen sowie Verbindlichkeiten aus Vermietung und Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter (Überschuss Pachtabrechnung 2019) erhöht.

Das Eigenkapital hat sich aufgrund des Jahresüberschusses 2019 (€ 0,9 Mio.) erhöht.

Das bilanzielle Eigenkapital beträgt zum 31.12.2019 58,2 % (2018: 56,8 %) der Bilanzsumme.

Die langfristigen Investitionen (einschließlich Grundstückerträge) sind mit Eigenkapital und langfristigem Fremdkapital finanziert. Darüber hinaus verbleibt eine Finanzreserve von rd. € 1,3 Mio.

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.

## Finanzlage

Die finanzielle Entwicklung der Gesellschaft stellt sich wie folgt dar:

in T€	2019	2019	2018
Finanzmittelfonds 1.1.		3.602,8	3.868,3
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	3.984,4		3.362,8
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-903,1		-1.398,7
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-2.532,9	548,4	-2.229,6
<b>Finanzmittelfonds zum 31.12.</b>		<b>4.151,2</b>	<b>3.602,8</b>

Im Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit ist der Cashflow nach DVFA/SG von € 3,6 Mio. (2018: € 3,7 Mio.) enthalten.

Die Erhöhung des Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit beruht insbesondere auf den Veränderungen der kurzfristigen Aktiva und Passiva.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit zeigt im Wesentlichen die Investitionen in das Sach- bzw. Finanzanlagevermögen, denen Zinserträge und Einzahlungen aus der Gewinnabführung gegenüber stehen.

Der Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit zeigt den Saldo aus Valutierungen, Tilgungen und sowie Zinszahlungen.

Die Gesellschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachkommen.

Die Finanzlage der Gesellschaft ist geordnet

## Ertragslage

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2019 einen Jahresüberschuss von € 0,9 Mio. erzielt. Er setzt sich wie folgt zusammen:

in T€	2019	2018	Veränderung
Hausbewirtschaftung	1.135,8	1.328,8	-193,0
Betriebsergebnis	1.135,8	1.328,8	-193,0
Sonstiger Bereich	-200,0	-50,2	-149,8
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-42,1	-40,2	-1,9
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>893,7</b>	<b>1.238,4</b>	<b>-344,7</b>

Das Betriebsergebnis/Ergebnis der Hausbewirtschaftung hat sich gegenüber dem Vorjahr um € 0,2 Mio. vermindert.

Ursächlich dafür sind die gestiegenen Instandhaltungskosten, Abschreibungen sowie Erlösschmälerungen. Die gesunkenen Zinsaufwendungen sowie gestiegenen Sollmieten werden dadurch nicht sichtbar.

Das geldmäßige Ergebnis der Hausbewirtschaftung schließt mit einem Überschuss von € 0,5 Mio. (2018: € 0,4 Mio.) ab.

Das Ergebnis im sonstigen Bereich wird insbesondere durch Zinsaufwendungen für die Aufzinsung von Rückstellungen beeinflusst. Dem stehen Zinserträge und Erträge aus der Gewinnabführung der Tochtergesellschaften gegenüber.

Die Ertragslage wird durch das positive Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung beeinflusst.

Die Ertragslage ist gut.

## Finanzielle Leistungsindikatoren

Folgende finanzielle Leistungsindikatoren dienen der Wohnungsgesellschaft Apolda mbH zur Unternehmenssteuerung:

### Umsatzerlöse

Im Geschäftsjahr 2019 haben sich die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung aufgrund der gestiegenen Sollmieten und Erlöse aus Umlagen auf € 11,5 Mio. (2018: € 11,2 Mio.) erhöht. Damit wurde die Prognose erreicht.

### **Eigenkapitalrendite**

Die Eigenkapitalrendite 2019 als Quotient des Jahresergebnisses 2019 und des Eigenkapitals zum 31.12.2019 in Höhe von 1,8 % liegt über dem prognostizierten Niveau von 1,1 %. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht dies einer Verminderung um 0,8 % (2018: 2,6 %).

### **Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit**

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit ist im Vergleich zum Vorjahr um rd. € 0,7 Mio. auf € 4,0 (2018: € 3,4 Mio.) gestiegen. Dies ist insbesondere auf die Veränderungen der kurzfristigen Aktiva und Passiva zurück zu führen.

### **Kapitaldienstdeckung**

Die Kapitaldienstquote als Quotient aus den Zins- und Tilgungsleistungen 2019 zu den Jahressollmieten abzüglich Erlösschmälerungen 2019 in Höhe von 44,3 % liegt unter dem prognostizierten Niveau von 46,5 %. Im Vergleich zum Vorjahr ergibt sich eine Verminderung von 3,5 % (2018: 47,8 %).

### **Leerstand**

Der Leerstand (Eigenbesitz) hat sich gegenüber dem Vorjahr (8,7 %) vermindert; er liegt bei 7,4 % (Stichtag 31.12.2019). Dies entspricht auch den Erwartungen der Gesellschaft für 2019.

### **Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren**

Neben dem Geschäftsführer beschäftigte die Gesellschaft zum 31.12.2019 23 Angestellte, davon 1 geringfügig sowie vier Auszubildende. Der Personalbestand erhöhte sich im Geschäftsjahr 2019 aufgrund von 2 Zugängen (Auszubildende).

Die Mitarbeiter nehmen regelmäßig an Schulungen und Fortbildungsveranstaltungen teil, um den stetig steigenden Anforderungen gerecht zu werden.

Die Wohnungsgesellschaft Apolda mbH setzt sich nachhaltig für Vereine und Institutionen in Apolda und Umgebung ein. Langfristige und vertrauensvolle Partnerschaften prägen unsere erfolgreiche Zusammenarbeit mit den unterschiedlichen gesellschaftlichen Gruppen. Hierzu zählen u.a. Sport- und Faschingsvereine sowie kulturelle Veranstaltungen.

## **3. Prognosebericht**

### **Hausbewirtschaftung**

Wichtigstes Ziel unserer Verwaltungs- und Betreuungstätigkeit ist es auch weiterhin, unseren Mietern durch vielfältige Aktivitäten ein angenehmes Wohnen zu ermöglichen. Auf Grund der demographischen Entwicklung werden auch zukünftig die Bedürfnisse für ältere Mieter im Fokus der Gesellschaft stehen. Mit dem Neubau des „Wohnpark am Brühl“ sowie der „Bahnhofstraße 12“ sind bereits wichtige Voraussetzung geschaffen, damit diese Mieter so lange wie möglich selbständig in ihren Wohnungen verbleiben können. Zudem wurde die Innenstadt Apoldas weiter aufgewertet.

Auf einem durch die Stadt Apolda eingebrachten Grundstück plant die Gesellschaft in den kommenden Jahren eine Reihenhaus- bzw. Mehrfamilienhausbebauung.

### **Instandhaltung / Modernisierung**

Für das Geschäftsjahr 2020 planen wir Ausgaben für Instandhaltungsmaßnahmen (einschl. Pachtbesitz) von rd. € 2,5 Mio.

### **Planergebnis 2020**

Für das Geschäftsjahr 2020 sind wir von Umsatzerlösen von € 12,0 Mio. ausgegangen. Daneben haben wir sonstige Erträge, Zinserträge sowie Erträge aus Gewinnabführungen von insgesamt € 0,3 Mio. geplant. Dem stehen Aufwendungen von rd. € 11,9 Mio. gegenüber, so dass sich ein Jahresüberschuss von rd. € 0,4 Mio. ergibt.

Aus dem Finanzplan ergibt sich unter den vorgenannten Prämissen ein Mittelabfluss für 2020 von rd. € 0,9 Mio. Aufgrund der positiven Ausgangslage stehen der Gesellschaft ausreichend finanzielle Mittel zur Verfügung, um die Zahlungsverpflichtungen fristgerecht bedienen zu können. Auch für die überschaubare Zukunft werden diesbezüglich keine Risiken gesehen.

## **4. Chancen- und Risikobericht**

### **Risiken der künftigen Entwicklung**

Risiken resultieren insbesondere aus der demographischen Entwicklung und dem damit einhergehenden Bevölkerungsrückgang in unserer Region sowie auch in ganz Thüringen. Dabei spielen die wirtschaftlichen Gegebenheiten, wie mangelnde Arbeitsplätze und Einkommenshöhen eine nicht ganz unbedeutende Rolle.

Deshalb liegt das Hauptaugenmerk darauf, den Leerstand im eigenen Wohnungsbestand nachhaltig unter 10 % zu halten. Die Gesellschaft unternimmt daher größte Anstrengungen zur Vermietung ihrer Wohnungen.

Ein nicht zu unterschätzendes Risiko wird der durch die Gebietsreform drohende Wegfall des Kreisstadtstatus der Stadt Apolda einhergehend mit dem Wegfall des Kreissitzes sein. Abwanderungen von Arbeitskräften und Rückgang von Kaufkraft ist zu erwarten.

Seit Anfang 2020 hat sich der Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der wirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Gesellschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit dem Anstieg der Miet- und Pachtausfälle zu rechnen.



Weitere wesentliche Risiken, die Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben könnten, werden derzeit nicht gesehen.

### **Chancen der künftigen Entwicklung**

Chancen werden in der weiteren Konsolidierung der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft gesehen. Durch permanente und umfangreiche Investitionen in den Wohnungsbestand werden die Gefahren eines Instandhaltungsstaus minimiert und die Vermietbarkeit der Wohnungen nachhaltig gesichert.

Der Finanzbereich wird durch ein konsequentes Risikomanagement überwacht und rechtzeitig Prolongationen bzw. Umschuldungen angestrebt. Somit konnte in den vergangenen Jahren die Zinsbelastung erheblich gesenkt werden. Durch Beibehaltung der Ratenhöhe wird eine schnellere Entschuldung des Mietshausbesitzes angestrebt.

### **Gesamtaussage**

Das Risikomanagement der Wohnungsgesellschaft Apolda mbH ist ein laufender Prozess, der Risikopositionen erfasst und Risikoänderungen identifiziert sowie quantifiziert. Hieraus abgeleitet werden im Bedarfsfall geeignete Gegenmaßnahmen definiert. Dies ermöglicht es uns, den Risiken frühzeitig entgegenzuwirken und die uns bietenden Chancen zu nutzen.

In der mittel- und langfristigen Gesamtperspektive kann grundsätzlich ein Risiko aus im Vergleich zu den steigenden Kosten für Instandhaltung nicht äquivalent steigenden Erlösen entstehen. Unter Würdigung aller Einzelrisiken und den vorab dargestellten Problemen sieht der Geschäftsführer das gegenwärtige Gesamtrisiko der Wohnungsgesellschaft Apolda mbH als gering an.

Weitere gravierende Risiken für die zukünftige Entwicklung oder den Fortbestand der Gesellschaft sind nicht erkennbar.

## **5. Risikoberichterstattung über die Verwendungen von Finanzierungsinstrumenten**

Die originären Finanzierungsinstrumente umfassen auf der Aktivseite im Wesentlichen kurzfristige Forderungen und Guthaben bei Kreditinstituten. Den Ausfallrisiken auf Mietforderungen werden durch Pauschalwertberichtigungen Rechnung getragen. Die Ausfallrisiken der übrigen Forderungen werden als gering eingeschätzt.

Die originären Finanzinstrumente umfassen auf der Passivseite im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, durch die das Anlagevermögen der Gesellschaft langfristig finanziert ist. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um durch Grundpfandrechte und Ausfallbürgschaften besicherte Annuitätendarlehen. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet.

Die Sonstigen Rückstellungen berücksichtigen sämtliche am Bilanzstichtag erkennbaren Verpflichtungen, die auf vergangenen Ereignissen beruhen und deren Höhe oder Fälligkeit unsicher ist. Rückstellungen werden nur gebildet, wenn ihnen eine rechtliche oder faktische Verpflichtung gegenüber

Dritten zu Grunde liegt. Die Rückstellungen werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt und nicht mit Erstattungsansprüchen saldiert.

Aufgrund der langfristigen Finanzierung der Wohnimmobilien ist derzeit keine Gefährdung der finanziellen Entwicklung der Gesellschaft zu befürchten. Mittelfristig können wir derzeit nicht ausschließen, dass sich die Finanzierungsmöglichkeiten und die Finanzierungsbedingungen ungünstig entwickeln könnten. Deshalb werden wir den Finanzierungsbereich noch stärker als Schwerpunkt in unser Risikomanagement integrieren, um rechtzeitig Liquiditätsengpässen und Zinsänderungsrisiken vorbeugen zu können.

Zinsderivate werden nicht eingesetzt.

Apolda, den 04.03.2020

Sören Rost  
Geschäftsführer