

## **F. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS**

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 12. Mai 2017 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Bernburger Wohnstätten-gesellschaft mbH, Bernburg (Saale), für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar."

Den vorstehenden Bericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen.

Hannover, den 12. Mai 2017



DOMUS AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft  
Zweigniederlassung Hannover

  
Brandt  
Wirtschaftsprüfer

  
Kalbow  
Wirtschaftsprüferin

AKTIVA		PASSIVA	
	€	€	€
	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	14.226,00	27.013,00	
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und Grundstückeigle Rechte mit Wohnbauten	73.195.535,98	75.274.528,03	
2. Grundstücke und Grundstückeigle Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.068.384,06	3.150.599,71	
3. Grundstücke und Grundstückeigle Rechte ohne Bauten	212.701,31	0,00	
4. Technische Anlagen und Maschinen	10.292,00	12.909,00	
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	79.816,00	120.363,00	
6. Anlagen im Bau	1.625.096,33	983.272,52	
7. Bauvorbereitungskosten	6.000,00	13.333,77	
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	29.668,85	
<b>III. Finanzanlagen</b>			
Sonstige Ausleihungen	47.415,54	69.357,58	
	78.259.467,77	79.681.045,46	
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Grundstücke und Grundstückeigle Rechte ohne Bauten	832.540,79	228.797,40	
2. Grundstücke und Grundstückeigle Rechte mit fertigen Bauten	89.701,94	106.149,36	
3. Unfertige Leistungen	4.468.163,26	4.308.967,41	
4. Andere Vorräte	63.400,66	67.680,09	
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	99.102,93	101.587,33	
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	3.862,07	0,00	
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	151,15	0,00	
4. Forderungen gegen Gesellschafter	113.190,13	129.582,14	
5. Sonstige Vermögensgegenstände	16.829,73	119.291,13	
	5.068.332,14	2.851.380,22	
	10.756.274,80	7.913.435,08	
<b>III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>			
	37.957,06	39.880,51	
	89.053.694,08	87.634.361,05	
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>			
	409.040,00	409.040,00	409.040,00
<b>II. Gewinnrücklagen</b>			
1. Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	52.293.152,19	52.293.152,19	52.293.152,19
2. Sonderrücklage gem. § 17 Abs. 4 DMBilG	4.106.215,26	4.106.215,26	4.106.215,26
3. Andere Gewinnrücklagen	468.828,30	468.828,30	468.828,30
	57.868.235,75	57.868.235,75	57.868.235,75
<b>III. Gewinnvortrag</b>			
	0,00	0,00	229.802,12
<b>IV. Jahresüberschuss</b>			
	735.402,50	158.200,80	158.200,80
	58.012.638,25	57.665.238,67	57.665.238,67
<b>B. Sonderposten für Investitionszulagen</b>			
	1.498.016,60	1.561.762,04	1.561.762,04
<b>C. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellung für Pensionen	895.540,00	929.979,00	929.979,00
2. Sonstige Rückstellungen	646.317,27	1.541.857,27	458.450,00
	1.541.857,27	1.541.857,27	1.541.857,27
<b>D. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	22.348.228,27	21.619.245,35	21.619.245,35
2. Erhaltene Anzahlungen	4.705.918,30	4.628.648,81	4.628.648,81
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	48.804,89	38.487,85	38.487,85
4. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	515.803,53	450.774,18	450.774,18
5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	117.566,00	26.317,00	26.317,00
6. Sonstige Verbindlichkeiten	46.695,49	36.381,30	36.381,30
davon aus Steuern: € 24.693,80 (Vorjahr: € 22.895,55)			
	27.783.016,48	27.783.016,48	27.783.016,48
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
	218.165,48	219.076,85	219.076,85

**Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 01.01. bis 31.12.2016**  
**Bernburger Wohnstättengesellschaft mbH, Bernburg**

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	15.324.288,02		14.967.469,64
b) aus Verkauf von Grundstücken	997.550,81		185.171,00
c) aus Betreuungstätigkeit	119.610,05		116.980,93
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>7.405,92</u>	16.448.854,80	24.675,10
<b>2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen</b>		299.210,39	151.139,88
<b>3. Sonstige betriebliche Erträge</b>		623.925,35	1.259.286,97
<b>4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung davon Grundsteuer: € 286.728,03 (Vorjahr € 264.078,75)	-8.671.122,52		-8.781.303,45
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	<u>-1.123.115,07</u>	<u>-9.794.237,59</u>	<u>-376.301,69</u>
<b>ROHERTRAG</b>		7.577.752,95	7.547.118,38
<b>5. Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	-1.691.600,08		-1.568.863,42
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersvorsorge: € 925,00 (Vorjahr € 87.350,91)	<u>-318.871,47</u>	<u>-2.010.471,55</u>	<u>-386.561,14</u>
<b>6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>		-3.446.792,63	-3.461.599,94
<b>7. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		-715.193,21	-1.166.445,26
<b>8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		11.507,01	16.098,79
<b>9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b> davon aus Aufzinsung: € 35.506,34 (Vorjahr € 41.395,00)		<u>-680.646,62</u>	<u>-820.162,27</u>
<b>10. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		736.155,95	159.585,14
<b>11. Sonstige Steuern</b>		-753,45	-1.384,34
<b>12. Jahresüberschuss</b>		<u>735.402,50</u>	<u>158.200,80</u>

## LAGEBERICHT

### BERNBURGER WOHNSTÄTTENGESELLSCHAFT MBH

#### 1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Unsere Gesellschaft mit Sitz in Bernburg (Saale) verfügt über 3.613 eigene Wohnungen, 52 Gewerbeeinheiten, darunter 3 Antennenanlagen, 640 Stellplätze, 165 Mietgaragen, 658 Pachtverträge und 6 Flächennutzungsverträge. Zusätzlich werden weitere 352 Wohnungen, 339 Garagen und Stellplätze und 33 Gewerbeeinheiten im Bernburger Stadtgebiet und im näheren Umland verwaltet. Die Anzahl der eigenen Wohnungen ist im Vergleich zu 2015 um 41 gesunken, im fremdverwalteten Bereich ist eine leichte Steigerung von 11 Wohnungen zu verzeichnen.

Die Nachfrage nach preiswerten und gut ausgestatteten Wohnungen in angenehmer Wohnlage ist trotz sinkender Bevölkerungszahlen weiterhin stabil. Eine Zunahme ist bei der Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum in Innenstadtnähe sowie barriere reduziertem Wohnraum zu verzeichnen. Die Nachfrage nach sozialadäquatem Wohnraum in den peripher gelegenen Siedlungsgebieten sinkt und bestätigt den seit Jahren andauernden Trend. Somit beobachten wir in unserer Stadt weiterhin die Situation, dass hochwertigere Wohnungen gesucht und im Gegenzug die preiswerteren Wohnungen insbesondere im Wohngebiet am Zepziger Weg leerfallen.

Der Wohnungsmarkt in unserem Geschäftsgebiet weist mit gut 10 % Leerstand weiterhin schwierige, allerdings beherrschbare Rahmenbedingungen auf. Durch die im Jahr 2015 entsprechend den Marktbedingungen begonnene strukturierte Anhebung der Grundmieten und deren Fortführung in 2016 konnte die Sollmiete im Jahresdurchschnitt 2016 auf 4,60 €/m<sup>2</sup> gesteigert werden und ist im Vergleich zum Geschäftsjahr 2015 (4,39 €/m<sup>2</sup>) um 0,21 €/m<sup>2</sup> gestiegen. Am Ende des Berichtsjahres betrug der Leerstand 363 Wohnungen (Leerstandsquote 10,0 %) und ist im Vergleich zum Vorjahr mit 332 leerstehenden Wohnungen (9,1 %) gestiegen.

Der Leerstand setzt sich zusammen aus ca. 31% zu Sanierungszwecken planmäßig leergezogenen Wohneinheiten, ca. 14 % für Rückbau leergezogenen Wohneinheiten, ca. 3% Leerstand in Verkaufsobjekten und ca. 52% Leerstand durch markt- und lagebedingte Vermietungsschwierigkeiten.

Die Fluktuationsquote lag mit 10,2 % (370 Mietvertragskündigungen) leicht unter Vorjahresniveau (10,3 % bzw. 376 Kündigungen).

Das Ziel, im Jahr 2016 in der privaten Wohnungsverwaltung einen ausgleichenden Kostendeckungsgrad zu erreichen, konnte trotz intensiver Bemühungen noch nicht erreicht werden. Trotz eines Zugangs von 11 Wohnungen in der Verwaltung konnte der Erlöszuwachs die tariflichen Personalkostensteigerungen nicht kompensieren.

Die wesentlichen Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen:

	Plan 2016 TEUR	Ist 2016 TEUR	Ist 2015 TEUR
Umsatzerlöse aus Mieten und Pachten	11.015,5	11.063,9	10.689,4
Instandhaltungsaufwendungen	4.005,0	3.741,1	4.093,5
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	695,6	680,6	820,2
Jahresüberschuss	261,3	735,4	158,2

Im Kerngeschäft, der Vermietung und Verpachtung, konnte die Planung im Geschäftsjahr mit 48,4 TEUR leicht übertroffen werden.

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen durchschnittlich rd. 17,77 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 19,03 €/m<sup>2</sup>). Zusätzlich wurden 1.011,5 TEUR (Vorjahr 839,7 TEUR) für aktivierungspflichtige Modernisierungen aufgewendet. Gegenüber der Planung wurden 263,9 TEUR weniger Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt, was auf den geringeren Bedarf an Wohnungen für Flüchtlinge zurückzuführen ist.

Der Jahresüberschuss beläuft sich im Geschäftsjahr auf 735,4 TEUR (Vorjahr 158,2 TEUR). Die Zusammensetzung und Veränderung ist unter dem Abschnitt Ertragslage ersichtlich.

## **2. Wirtschaftliche Lage der Gesellschaft**

### **2.1. Vermögenslage**

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2016 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31. Dezember				Veränderungen Tsd. €
	2016		2015		
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	
<b>Aktiva</b>					
<u>Lang- und mittelfristiger Bereich</u>					
Immaterielle Vermögensgegenstände	14,2	0,0	27,0	0,0	-12,8
Sachanlagen	78.197,8	87,8	79.584,7	90,8	-1.386,9
Verkaufsobjekte	922,2	1,0	334,9	0,4	587,3
Finanzanlagen	47,4	0,1	69,4	0,1	-22,0
	<u>79.181,6</u>	<u>88,9</u>	<u>80.016,0</u>	<u>91,3</u>	<u>-834,4</u>
<u>Kurzfristiger Bereich</u>					
Übriges Vorratsvermögen	4.532,7	5,1	4.376,6	5,0	156,1
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	233,1	0,3	350,5	0,4	-117,4
Flüssige Mittel	5.068,3	5,7	2.851,4	3,3	2.216,9
Rechnungsabgrenzungsposten	38,0	0,0	39,9	0,0	-1,9
	<u>9.872,1</u>	<u>11,1</u>	<u>7.618,4</u>	<u>8,7</u>	<u>2.253,7</u>
Bilanzvolumen	<u>89.053,7</u>	<u>100,0</u>	<u>87.634,4</u>	<u>100,0</u>	<u>1.419,3</u>
<b>Passiva</b>					
<u>Lang- und mittelfristiger Bereich</u>					
<u>Eigenkapital</u>	<u>58.012,6</u>	<u>65,1</u>	<u>57.665,2</u>	<u>65,8</u>	<u>347,4</u>
<u>Fremdkapital</u>					
Sonderposten für Investitionszulagen	1.498,0	1,7	1.561,8	1,8	-63,8
Pensionsrückstellungen	895,5	1,0	930,0	1,1	-34,5
Verbindlichkeiten Kreditinstitute	22.348,2	25,1	21.619,2	24,7	729,0
Sonstige lang- und mittelfristige Verbindlichkeiten	82,0	0,1	124,1	0,1	-42,1
	<u>24.823,7</u>	<u>27,9</u>	<u>24.235,1</u>	<u>27,7</u>	<u>588,6</u>
<u>Kurzfristiger Bereich</u>					
Rückstellungen	646,3	0,7	458,5	0,5	187,8
Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	5.571,1	6,3	5.275,6	6,0	295,5
	<u>6.217,4</u>	<u>7,0</u>	<u>5.734,1</u>	<u>6,5</u>	<u>483,3</u>
Bilanzvolumen	<u>89.053,7</u>	<u>100,0</u>	<u>87.634,4</u>	<u>100,0</u>	<u>1.419,3</u>

Das Bilanzvolumen beträgt zum Stichtag 89.053,7 TEUR (Vorjahr 87.634,4 TEUR).

Das Vermögen der Gesellschaft besteht zum überwiegenden Teil aus Grundstücken und Bauten (76.476,6 TEUR), dem übrigen Anlagevermögen (1.782,9 TEUR) und den im Umlaufvermögen ausgewiesenen Verkaufsgrundstücken (922,2 TEUR).

In 2016 wurden vier teils sehr stark sanierungsbedürftige Wohnhäuser verkauft, wovon zwei darüber hinaus eine auch nach etwaiger Sanierung schwer vermietbare Stadtrandlage aufweisen. Daneben wurde ein Altgaragenkomplex veräußert und zwei Freiflächen, die für die Gesellschaft in der Prognose keine anderen Verwertungschancen boten. Aus den Verkäufen resultiert insgesamt ein positiver Effekt von ca. TEUR 67,4.

Das Anlagevermögen beträgt 87,9 % der Bilanzsumme und wird zu 74,1 % (Vorjahr 72,4 %) mit Eigenkapital finanziert (Anlagendeckung I). Langfristig ist die Finanzierung des Anlagevermögens zu 105,8 % (Vorjahr 102,8 %) mit Eigen- bzw. mittel- und langfristigem Fremdkapital gesichert (Anlagendeckung II). Somit ist die Fristenkongruenz der Finanzierung gewahrt.

Die Eigenkapitalquote (Summe aus Eigenkapital im Verhältnis zum Gesamtkapital) beträgt zum Stichtag 65,1 % (Vorjahr 65,8 %). Die Fremdkapitalquote (Rückstellungen und Verbindlichkeiten ohne Sonderposten zum Gesamtkapital) beträgt 33,2 % (Vorjahr 32,4 %).

Der Verschuldungsgrad (Fremdkapital ohne Sonderposten im Verhältnis zum Eigenkapital) beträgt 50,9 % (Vorjahr: 49,3 %).

Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.

## **2.2. Finanzlage**

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtliche Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachzukommen. Mögliche Skontierungen werden in Anspruch genommen. Darüber hinaus gilt es die Zahlungsströme so zu gestalten, dass ausreichende Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und für Neuinvestitionen zur Verfügung stehen, ohne dass dadurch die Eigenkapitalquote negativ beeinträchtigt wird.

Der Bestand an liquiden Mitteln ist im Geschäftsjahr auf 5.068,3 TEUR (Vorjahr 2.851,4 TEUR) angewachsen. Die Zunahme ist zum größten Teil bedingt durch den gegenüber der Planung verringerten Umfang an Liquiditätsabflüssen, insbesondere bei den Altstadtvorhaben (Gesamtdifferenz Soll zu Ist der Bauinvestitionen -1.751,8 TEUR). Darüber hinaus wirkt das verringerte Instandhaltungsvolumen (213,0 TEUR) positiv auf die Liquidität.

Der Verkauf der Grundstücke in Erschließung der Baugebiete Brunnenstraße und Süd-West konnte nicht in der geplanten Höhe realisiert werden. Hieraus ist eine negative Wirkung auf die Liquidität in Höhe von 570,0 TEUR zu verzeichnen. Größtenteils kompensiert wird dieser Effekt jedoch durch die Verschiebung von Erschließungskosten in das Jahr 2017 (465,0 TEUR).

Die für 2016 im Wirtschaftsplan avisierte Neukreditaufnahme von 4.000 TEUR wurde aufgrund des verschobenen Liquiditätsbedarfs nur mit 3.500 TEUR in Anspruch genommen. Eine weitere Reduzierung war durch die bereits geschlossenen Darlehensverträge nicht möglich.

Mit flüssigen Mitteln können 81,5 % (Vorjahr 49,7 %) der kurzfristigen Verbindlichkeiten beglichen werden (Liquidität 1. Grades). Zusammen mit den kurzfristigen Forderungen sind die kurzfristigen Verbindlichkeiten zu 85,3 % (Liquidität 2. Grades) gedeckt.

Die folgende Kapitalflussrechnung zeigt, dass das Jahresergebnis nicht nur für planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen und die Ausschüttung an den Gesellschafter (388,0 TEUR) ausreichte, sondern darüber hinaus einen Teil der Investitionen abdecken konnte.

Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Mieten bzw. Pachten wird durch sorgfältige Planung des Instandhaltungsmanagements und der Investitionen die Zahlungsfähigkeit unserer Gesellschaft auch zukünftig gesichert bleiben.

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung werden in der folgenden Kapitalflussrechnung dargestellt.

	<b>2016</b>
	<b>TEUR</b>
Jahresergebnis	735,4
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.366,8
Zunahme/Abnahme langfristiger Rückstellungen	-70,0
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-46,9
<b>Cashflow</b>	<b>3.985,3</b>
Zunahme/Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	187,8
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-44,2
Zu-/Abnahme der Grundstücke des Umlaufvermögens (ohne Umwidmungen)	-132,7
Veränderung sonstiger Aktiva	-71,7
Veränderung sonstiger Passiva	253,4
Zinsaufwendungen	680,6
Zinserträge	-11,5
Erträge aus Zuschüssen	-192,8
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>4.654,2</b>
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-1,5
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	222,5
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-2.598,5
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	22,0
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0,0
erhaltene Zinsen	11,5
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-2.344,0</b>
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	3.500,0

	<u>2016</u>
	<u>TEUR</u>
Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Krediten	-2.619,2
Auszahlungen aus der außerplanmäßigen Tilgung von Krediten	-151,8
Gezahlte Dividenden	-388,0
Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen	210,8
Gezahlte Zinsen	-645,1
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-93,3</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	<b>2.216,9</b>
Finanzmittelbestand am 1. Januar	2.851,4
<b>Finanzmittelbestand am 31. Dezember</b>	<b><u>5.068,3</u></b>

Der Cash-Flow (3.985,3 TEUR) ist gegenüber dem Vorjahr (2.957,8 TEUR) um 1.027,5 TEUR gestiegen. Das Verhältnis von Cash-Flow zur planmäßigen Tilgung beträgt 1,52 (Vorjahr 1,26). Es kann davon ausgegangen werden, dass die Deckung des Kapitaldienstes im Unternehmen gewährleistet ist.

Von den bestehenden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von TEUR 22.348,2 ist ein Volumen von TEUR 3.832,8 mit einer restlichen Laufzeit von 5 bis 14 Jahren ausgestattet. Ein Darlehen mit einem Gesamtvolumen von TEUR 606,0 läuft Ende 2018 aus. Die Zinsbindungsfrist für Darlehen in Höhe von TEUR 5.540,6 endet am 30.03.2017 bzw. 30.09.2017. Hier sind Forwardzinsvereinbarungen mit dem Kreditgeber abgeschlossen worden, die ab 1.4.2017 bzw. 1.10.2017 bis zum Tilgungsende 1,37 % p.a. sichert.

Alle Darlehen sind festverzinslich. Der zum 31.12.2016 geltende Durchschnittszinssatz insgesamt beträgt 2,81 %. Kontokorrentkredite sind nicht vereinbart.

Im Übrigen verweisen wir auf die Darstellungen zur Verbindlichkeitsstruktur im Anhang.

### 2.3. Ertragslage

Das Geschäftsjahr wurde mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 735,4 TEUR (Vorjahr 158,2 TEUR) abgeschlossen. Gegenüber dem Vorjahr ist somit eine Ergebnisverbesserung in Höhe von 577,2 TEUR zu verzeichnen.

Die im Verhältnis zum Vorjahr positive Entwicklung des Jahresergebnisses 2016 ist vorwiegend auf höhere Erlöse aus Grundstücksverkäufen (812,4 TEUR), höhere Erlöse aus Wohnungsmieten einschließlich der Erlösschmälerungen auf Grundmieten (387,2 TEUR), niedrigere Instandhaltungskosten (352,4 TEUR) und Zinsaufwendungen (133,7 TEUR) zurückzuführen, die teilweise durch geringere Erträge aus Zuschreibungen (541,0 TEUR) und höhere Aufwendungen aus Verkaufsgrundstücken (746,8 TEUR) kompensiert wurden.

Die Ertragssituation in den Folgejahren bleibt weiterhin stark von der weiteren Entwicklung der Vermietungssituation, insbesondere im Hinblick auf die Entwicklung des Wohnungsleerstandes, abhängig.

Der im Geschäftsjahr 2016 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2016		2015		Veränderungen
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	15.324,3	88,6	14.967,5	93,1	356,8
Umsatzerlöse aus Grundstücksverkauf	997,6	5,8	185,2	1,2	812,4
Andere Umsatzerlöse und Erträge	670,9	3,9	779,9	4,8	-109,0
Bestandsveränderungen	299,2	1,7	151,1	0,9	148,1
	<u>17.292,0</u>	<u>100,0</u>	<u>16.083,7</u>	<u>100,0</u>	1.208,3
Betriebskosten und Grundsteuer	-4.917,2	-28,4	-4.676,9	-29,1	-240,3
Instandhaltungsaufwand	-3.741,1	-21,6	-4.093,5	-25,5	352,4
Personalaufwendungen	-2.010,5	-11,6	-1.955,4	-12,2	-55,1
Abschreibungen	-2.376,1	-13,7	-2.359,1	-14,7	-17,0
Zinsaufwand	-645,1	-3,7	-778,8	-4,8	133,7
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-1.123,1	-6,5	-376,3	-2,3	-746,8
Übrige Aufwendungen	-728,8	-4,2	-945,7	-5,9	216,9
	<u>-15.541,9</u>	<u>-89,7</u>	<u>-15.185,7</u>	<u>-94,5</u>	-356,2
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>1.750,1</b>	<b>10,3</b>	<b>898,0</b>	<b>5,5</b>	<b>852,1</b>
<b>Zinsergebnis</b>	<b>11,5</b>		<b>16,1</b>		<b>-4,6</b>
<b>Neutrales Ergebnis</b>	<b>-1.026,2</b>		<b>-755,9</b>		<b>-270,3</b>
<b>Jahresergebnis</b>	<b>735,4</b>		<b>158,2</b>		<b>577,2</b>

### 3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Perspektivisch ist durch die weiterhin prognostizierten Bevölkerungsverluste, vor allem vor dem Hintergrund der sinkenden Haushaltszahlen, mit einer nicht unwesentlichen Zunahme des Leerstandes zu rechnen. Dementsprechend werden auch in den nächsten Jahren weitere Rückbaumaßnahmen erfolgen müssen, um die leerstandbedingten Verluste in einem wirtschaftlich vertretbaren Rahmen zu halten. Dabei wird unabhängig von den eigenen Rückbauplanungen auch die Gesamtentwicklung des Wohnungsmarktes in Bernburg (Saale) betrachtet, um hier unserer Verantwortung als stabilisierender Faktor gerecht zu werden.

Eine wesentliche Herausforderung für die Zukunft wird die Anpassung unserer Bestände an eine alternde Gesellschaft auch mit dem Blick auf eine wohl zunehmende Altersarmut sein. Im Jahr 2030 wird der Anteil der über 67-jährigen bei ca. 33% prognostiziert und der Anteil der über 55-jährigen wird bei 50 % liegen (Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt - 6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose für die Stadt Bernburg).

Als wesentlicher Schwerpunkt wird sich hierbei die nachhaltige Aufwertung des Wohngebietes Süd-Ost durch Medienumstellung und den Anbau von Fahrstühlen darstellen. Mit dieser Zielrichtung wollen wir den zunehmenden Leerständen in den oberen Etagen entgegenwirken und gleichzeitig altengerechten Wohnraum für ein Mieterklientel anbieten, deren Lebensleistung sich nicht in der zur Verfügung stehenden Rente niederschlägt.

Durch ein sehr effektiv organisiertes Mahnwesen wird zeitnah auf zu erwartende Einnahmeverluste reagiert. In dem klar strukturierten Geschäftsverteilungsplan bzw. internen Dienstanweisungen sind die innerbetrieblichen Zuständigkeiten definiert und das 4-Augen-Prinzip in den risikobehafteten Bereichen, wie Auftragsvergabe, Rechnungsfreigabe, Zahlungsverkehr etc. gewahrt. Durch unser Risikomanagement sind wir in die Lage versetzt, in Echtzeit die relevanten Ergebnisse unseres Unternehmens zu verfolgen und bei außerplanmäßigen Entwicklungen sofort zu reagieren. Bei den Bauvorhaben wird in ebendieser Qualität ein Kostencontrolling durchgeführt, um Abweichungen frühzeitig zu erkennen.

Unser Unternehmen hat ein langfristiges Personalentwicklungskonzept aufgestellt, welches der zukünftigen quantitativen Entwicklung unserer Wohnungsbestände Rechnung trägt und insbesondere mit der geplanten Neuausrichtung im Bauhof eine Personaleinsparung in Höhe von knapp 20% vorsieht. Diese Reduzierung erfolgt ausschließlich durch das planmäßige altersbedingte Ausscheiden der jeweiligen Mitarbeiter.

Insgesamt beurteilen wir die weitere Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens positiv, da wir unser unternehmerisches Handeln konsequent an der demographischen Entwicklung orientieren und die Entwicklung des Marktes permanent beobachten. Die weitere qualitative Verbreiterung unseres Portfolios wird parallel zur quantitativen Verringerung unserer Bestände vorangetrieben.

Grundsätzlich muss angemerkt werden, dass insbesondere durch die zunehmende Verschärfung der energetischen Anforderungen an Wohngebäude, bedingt durch die Klimaziele der Bundesregierung, die Investitionskosten steigen und dieses unweigerlich zu einer weiteren Erhöhung der Grundmieten führen wird. Darüber hinaus ist seit 2015 ein deutlicher Anstieg der Baukosten zu verzeichnen und die sich verstetigende Tatsache, dass bei Ausschreibungen immer weniger Angebote generiert werden können, was bei zukünftigen Kostenplanungen zu berücksichtigen ist.

Auch für die nähere Zukunft erwarten wir trotz zunehmender Leerstände eine weitgehend stabile Vermietungssituation. Wesentliche Risiken sind momentan für den weiteren Geschäftsverlauf nicht erkennbar.

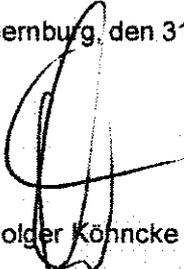
Unsere Planung für die nächsten drei Jahre geht von folgenden Kennzahlen aus:

	Plan 2017 <u>TEUR</u>	Plan 2018 <u>TEUR</u>	Plan 2019 <u>TEUR</u>
Umsatzerlöse aus Mieten und Pachten	10.639	10.751	10.934
Instandhaltungsaufwendungen	4.000	3.855	3.855
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	568	599	601
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	445	487	696

Die Gesamtentwicklung unseres Unternehmens ist symbiotisch mit der wirtschaftlichen und demografischen Gesamtentwicklung der Stadt Bernburg (Saale) verbunden. Der Stadtumbauprozess und die damit einhergehende konzentrische Schrumpfung unserer Bestände wird mindestens bis 2030 erhebliche Mittel unseres Unternehmens binden und darf in seiner Quantität nicht unterschätzt werden.

Die Geschäftsführung geht nach wie vor davon aus, dass die Bernburger Wohnstättengesellschaft mbH im Jahr 2030 unter 3000 Wohneinheiten vermietet haben wird. Durch den Rückbau wird sich die Höhe unserer Sachanlagen weiter reduzieren und die damit verbundenen außerplanmäßigen Abschreibungen werden unser Betriebsergebnis belasten. Neben diesem von uns zu gestaltenden Rückzug aus der Peripherie wird auch der innerstädtische Aufwertungsprozess, insbesondere die Sanierung von unrentablen Problemimmobilien, unser Ergebnis durch außerplanmäßige Abschreibungen belasten und muss dementsprechend sorgfältig betrachtet werden.

Bernburg, den 31.03.2017

  
Holger Köhncke



BERNBURGER  
WOHNSTÄTTENGESELLSCHAFT MBH  
Liebknechtstraße 30, 06406 Bernburg (Saale)

Anlage 6 zur BVL-Nr. 606/17

I-VI	I	II	III	IV	V	VI
Stadt Bernburg (Saale)						
29. JUNI 2017						
10						

## Bericht des Aufsichtsrates der Bernburger Wohnstättengesellschaft mbH für das Geschäftsjahr 2016

Der Aufsichtsrat ließ sich während des Geschäftsjahres 2016 in regelmäßigen Sitzungen und durch schriftliche Berichte von der Geschäftsführung über die wirtschaftliche Lage des Unternehmens und über wichtige Geschäfte unterrichten. Anhand der übergebenen Unterlagen und der erteilten Auskünfte hat er die Tätigkeit der Gesellschaft überwacht und die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Entscheidungen getroffen.

### Schwerpunkte der Beratungen im Aufsichtsrat

Im Berichtsjahr fanden sechs ordentliche und eine außerordentliche Aufsichtsratssitzungen statt.

Im Vordergrund der Beratungen standen vor allem im ersten Halbjahr das geplante Bauvorhaben „Saalplatzensemble“ und „Krumbholzquartier“, eine Modellentwicklung „Betreutes Wohnen für Flüchtlinge Neuer Weg“, Abschluss des „Städtebaulichen Vertrages über Erschließungsmaßnahmen zum Wohngebiet Süd-West“ und diverse Grundstückserwerbe und Grundstücksverkäufe.

Regelmäßig wurden in den Aufsichtsratssitzungen anhand der von der Geschäftsführung vorbereiteten Übersichten auch der aktuelle Leerstand analysiert, die Quartalsberichte erörtert und über den aktuellen Stand der Investitionen berichtet.

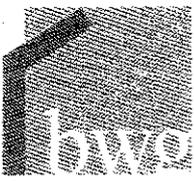
Darüber hinaus beschäftigte sich der Aufsichtsrat 2016 schwerpunktmäßig mit folgenden Themen in den einzelnen Sitzungen:

Im Februar befasste sich der Aufsichtsrat mit der Neuaufnahme eines Darlehens, dem Abschluss des „Städtebaulichen Vertrages über Erschließungsmaßnahmen zum Wohngebiet Süd-West“ in Bernburg (Saale), beschloss den Verkauf der im ersten Teilumlegungsplan gebildeten 26 Eigenheimgrundstücke. In diesem Zusammenhang wurde der Geschäftsführer ermächtigt, den jeweiligen notariellen Kaufvertrag mit dem/den Interessenten abzuschließen. Ergänzend wurde vom Aufsichtsrat den künftigen Erwerbern eine Belastungsvollmacht zur Finanzierung des Kaufpreises an die BWG erteilt. In der Karl-Marx-Straße 2 - 8/Krummacherring 2 - 6 erfolgte die Umstellung von Gas auf Fernwärme-Warmwasserbereitung. Der Aufsichtsrat fasste Beschlüsse über Grundstücksverkäufe und Grundstückserwerbe und Vergabeleistungen zu den „Rohbauarbeiten“ am Saalplatz 14 und 15. Mit 2 Umlaufbeschlüssen zum Garagengrundstücksverkauf in Bernburg (Saale) Kalistraße und zur geplanten Sanierung im Neuen Weg 5 - 13 (Vergabe der Tischlerarbeiten) wurde im Monat Februar 2016 der Aufsichtsrat zur Abstimmung gebeten.

Im April waren die Vergabeleistungen zum Saalplatzensemble, Erschließungsarbeiten Wohngebiet Bernburg Süd-West und Fahrstuhlanbau in der Karl-Marx-Straße Schwerpunkte der Sitzung. Mit einem Umlaufbeschluss im April 2016 wurde der Aufsichtsrat zum Grundstücksverkauf „Magdeburger Straße 19/21“ in Bernburg (Saale) zur Abstimmung gebeten.

Mit sechs Umlaufbeschlüssen, darunter die geplante Vergabe der „Rohbauarbeiten Saalplatz 12/Kugelweg 4 Saalplatzensemble“, vier Grundstücksverkäufe und ein Grundstückserwerb, wurde der Aufsichtsrat im Mai 2016 zur Abstimmung gebeten.

Mit einem Umlaufbeschluss im Juni 2016 wurde der Aufsichtsrat zur geplanten Auftragserteilung zum Gewerk „Dämmarbeiten“ Gröbzigter Straße 36 - 44 um Abstimmung gebeten.



Im Juli 2016 befasste sich der Aufsichtsrat mit dem Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2015. Im August fand in einer außerordentlichen Sitzung eine gemeinsame Begehung der neu sanierten Wohneinheiten Johann-Rust-Straße und der Gründungsarbeiten am Saalplatzensemble statt. Im September 2016 wurde der Aufsichtsrat in einem Umlaufbeschluss zur Vergabe der Rohbauarbeiten Markt 16 um Abstimmung gebeten. Im Oktober wurden der Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2016 bestellt und der Wirtschaftsplan 2017 beschlossen sowie einigen Grundstückserwerben und Grundstücksverkäufen zugestimmt. Eine weitere Beschlussfassung erfolgte zum „Städtebaulichen Vertrag nach § 11 Abs. 1 BauGB zum 2. Teilumlegungsplan im Umlegungsverfahren „Wohngebiet Süd-West“. Im November wurde der Aufsichtsrat zur Vergabe des Gewerkes „Elektroinstallation Saalplatzensemble Kugelweg 4/Saalplatz 12“ in einem Umlaufbeschluss zur Abstimmung gebeten. In der Dezembersitzung befasste sich der Aufsichtsrat mit Vergabeleistungen „Neubau – Krumbholzstraße“ und Wärmedämmarbeiten Neuer Weg 5 - 13 und stimmte diversen Grundstücksverkäufen zu.

### **Jahresabschluss**

Die DOMUS AG Wirtschaftsprüfungs-/Steuerberatungsgesellschaft, Hannover, hat den Jahresabschluss und Lagebericht der Bernburger Wohnstättengesellschaft mbH zum 31.12.2016 ordnungsgemäß geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Prüfbericht des Jahresabschlusses zum 31.12.2016 und Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016 der Bernburger Wohnstättengesellschaft mbH haben dem Aufsichtsrat vorgelegen.

Im Prüfungsbericht erläutert der Abschlussprüfer die Prüfungsansätze. Bei seiner Prüfung hat die DOMUS AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft auftragsgemäß auch die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG beachtet. Der Aufsichtsrat hat den von der Geschäftsführung aufgestellten Jahresabschluss und den Lagebericht geprüft und dieser Prüfung auch die Feststellungen des Abschlussprüfers zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung zugrunde gelegt.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Bernburger Wohnstättengesellschaft mbH die Regeln des HGB eingehalten hat. Die Abschlussunterlagen wurden in der Bilanzsitzung des Aufsichtsrates am 28.06.2017 gemeinsam mit der Geschäftsführung und dem Abschlussprüfer ausführlich erörtert.

Auf Basis der eigenen Prüfung und nach Anhörung des Abschlussprüfers stimmte der Aufsichtsrat den Ergebnissen der Prüfung durch den Abschlussprüfer zu und hatte keine Einwendungen zu erheben.

### **Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterversammlung folgende Beschlüsse zu fassen:**

1. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 wird festgestellt.
2. Den im Geschäftsjahr 2016 amtierenden Mitgliedern des Aufsichtsrates wird für diesen Zeitraum Entlastung erteilt.

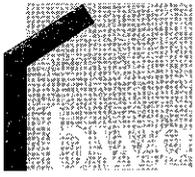


3. Aus dem Jahresüberschuss 2016 in Höhe von € 735.402,50 werden € 612.000,00 an die Gesellschafterin ausgeschüttet. Auszahlungstermin für die Ausschüttung ist der 20. September 2017.
4. Der nach der Ausschüttung verbleibende Restbetrag aus dem Jahresüberschuss 2016 in Höhe von € 123.402,50 wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Der Aufsichtsrat dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Bernburger Wohnstättengesellschaft mbH sowie der Geschäftsführung für ihren persönlichen Beitrag und den besonderen Einsatz.

Bernburg (Saale), den 28.06.2017

Henry Schütze  
Oberbürgermeister Stadt Bernburg (Saale)  
Vorsitzender des Aufsichtsrates der  
Bernburger Wohnstättengesellschaft mbH



BERNBURGER  
WOHNSTÄTTENGESELLSCHAFT MBH  
Liebknechtstraße 30, 06406 Bernburg (Saale)

I-VI	I	II	III	IV	V	VI
Stadt Bernburg (Saale)						
29. JUNI 2017						
10						
30						

Anlage 7  
des BVL-Nr. 606/17

**Aufsichtsratssitzung der  
Bernburger Wohnstättengesellschaft mbH am 28. Juni 2017**

**TOP 2 Beschlussvorlage Nr. 09/2017**  
**Betreff: Jahresabschluss der Bernburger Wohnstättengesellschaft mbH für  
das Geschäftsjahr 2016**

**Sachlage:**

Das Wirtschaftsjahr 2016 wurde durch die Geschäftsführung im Lagebericht beurteilt (vgl. auch Anlage II im Prüfbericht 2016 der DOMUS AG, Wirtschaftsprüfungs-, Steuerberatungsgesellschaft, Niederlassung Hannover).

**Beschlussfassung:**

1. Der Aufsichtsrat der Bernburger Wohnstättengesellschaft mbH nimmt den Jahresabschluss 2016 zur Kenntnis und erteilt der im Geschäftsjahr 2016 amtierenden Geschäftsführung für diesen Zeitraum Entlastung.
2. Der Aufsichtsrat der Bernburger Wohnstättengesellschaft mbH empfiehlt der Gesellschafterversammlung folgende Beschlüsse zu fassen:
  - 2.1. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 wird festgestellt
  - 2.2. Den im Geschäftsjahr 2016 amtierenden Mitgliedern des Aufsichtsrates wird für diesen Zeitraum Entlastung erteilt.
  - 2.3. Aus dem Jahresüberschuss 2016 in Höhe von € 735.402,50 werden € 612.000,00 an die Gesellschafterin ausgeschüttet. Auszahlungstermin für die Ausschüttung ist der 20. September 2017.
  - 2.4. Der nach der Ausschüttung verbleibende Restbetrag aus dem Jahresüberschuss 2016 in Höhe von € 123.402,50 wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Bernburg (Saale), den 28.06.2017

Henry Schütze  
Oberbürgermeister Stadt Bernburg (Saale)  
Aufsichtsratsvorsitzender Bernburger Wohnstättengesellschaft mbH