

F. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 9. Mai 2018 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 2017 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags 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 Gesellschaftsvertrags 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 9. Mai 2018



DOMUS AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft
Zweigniederlassung Hannover


Brandt
Wirtschaftsprüfer


Kalbow
Wirtschaftsprüferin

Anlage 3
je BV-Nr. 817/18

AKTIVA

PASSIVA

	€	Geschäftsjahr	Vorjahr	€	Geschäftsjahr	Vorjahr	€
A. Anlagevermögen							
I. Immaterielle Vermögensgegenstände							
Engelblich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		3.486,00	14.226,00				52.293.152,19
II. Sachanlagen							4.106.215,26
1. Grundstücke und Grundstückeigleiche	73.476.870,19						468.828,30
Rechte mit Wohnbauten							
2. Grundstücke und Grundstückeigleiche	2.977.743,06						
Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten							
3. Grundstücke und Grundstückeigleiche	350.332,32						
Rechte ohne Bauten	9.278,00						
4. Technische Anlagen und Maschinen	63.459,00						
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.415.660,31						
6. Anlagen im Bau	17.140,50						
7. Bauvorbereitungskosten		80.310.183,38					
III. Finanzanlagen							
Sonstige Ausleihungen		24.316,68	47.415,54				
		80.342.986,06	78.299.467,22				
B. Umlaufvermögen							
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte							
1. Grundstücke und Grundstückeigleiche Rechte ohne Bauten	661.005,98		832.540,79				
2. Grundstücke und Grundstückeigleiche Rechte mit fertigen Bauten	89.701,94		89.701,94				
3. Unfertige Leistungen	4.260.481,21		4.469.163,26				
4. Andere Vorräte	77.057,02	5.088.246,15	63.400,66				
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände							
1. Forderungen aus Vermietung	106.851,28		99.102,93				
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	0,00		3.962,07				
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	10.135,40		151,15				
4. Forderungen gegen Gesellschafter	763,13		113.190,13				
5. Sonstige Vermögensgegenstände	66.427,77	184.177,58	16.829,73				
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten							
		3.469.027,65	5.068.332,14				
		8.741.451,38	10.756.274,80				
C. Rechnungsabgrenzungsposten							
		32.818,16	37.952,06				
		89.117.255,60	89.053.694,08				
A. Eigenkapital							
I. Gezeichnetes Kapital							
			409.040,00				409.040,00
II. Gewinnrücklagen							
1. Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG							52.293.152,19
2. Sonderrücklage gem. § 17 Abs. 4 DMBilG							4.106.215,26
3. Andere Gewinnrücklagen			56.868.195,75				468.828,30
III. Gewinnvortrag			123.402,50				0,00
IV. Jahresüberschuss			481.755,99				735.402,50
			57.862.394,24				58.012.638,25
B. Sonderposten für Investitionszulagen							
			1.434.271,16				1.498.016,60
C. Rückstellungen							
1. Rückstellung für Pensionen							895.540,00
2. Sonstige Rückstellungen			1.669.958,04				646.317,27
							772.697,94
D. Verbindlichkeiten							
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten							22.348.228,27
2. Erhaltene Anzahlungen							4.705.918,30
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung							48.804,89
4. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen							545.803,53
5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern							117.556,00
6. Sonstige Verbindlichkeiten							46.695,49
davon aus Steuern: € 23.368,50 (Vorjahr: € 24.693,80)							
			27.941.265,59				218.165,48
E. Rechnungsabgrenzungsposten							
			189.365,67				

Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 01.01. bis 31.12.2017
Bernburger Wohnstättengesellschaft mbH, Bernburg

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	15.431.148,69		15.324.288,02
b) aus Verkauf von Grundstücken	317.968,06		997.550,81
c) aus Betreuungstätigkeit	124.693,33		119.610,05
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	274,55	15.874.084,63	7.405,92
2. Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-380.216,86	299.210,39
3. Sonstige betriebliche Erträge		611.176,42	623.925,35
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-8.871.386,63		-8.671.122,52
davon Grundsteuer: € 286.037,29			
(Vorjahr € 286.728,03)			
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-175.807,81	-9.047.194,44	-1.123.115,07
ROHERTRAG		7.057.849,75	7.577.752,95
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-1.618.685,88		-1.691.600,08
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung			
davon für Altersvorsorge: € 36.736,36			
(Vorjahr € 925,00)	-344.573,38	-1.963.259,26	-318.871,47
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-3.488.732,59	-3.446.792,63
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-594.533,33	-715.193,21
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2.817,80	11.507,01
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen			
davon aus Aufzinsung: € 35.945,66			
(Vorjahr € 35.506,34)		-530.140,73	-680.646,62
10. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		484.001,64	736.155,95
11. Sonstige Steuern		-2.245,65	-753,45
12. Jahresüberschuss		481.755,99	735.402,50

LAGEBERICHT

BERNBURGER WOHNSTÄTTENGESELLSCHAFT MBH

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Unsere Gesellschaft mit Sitz in Bernburg (Saale) verfügt über 3.600 eigene Wohnungen, 51 Gewerbeeinheiten, darunter 3 Antennenanlagen, 640 Stellplätze, 133 Mietgaragen, 507 Pachtverträge und 8 Flächennutzungsverträge. Zusätzlich werden weitere 362 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 2016 um 13 gesunken, im fremdverwalteten Bereich ist eine leichte Steigerung von 10 Wohnungen zu verzeichnen.

Die Nachfrage nach gut ausgestatteten Wohnungen in zentrumsnaher Lage ist trotz deutlich gesunkener Bevölkerungszahlen im Moment noch stabil. Parallel dazu ist eine deutlich nachlassende Nachfrage in Stadtrandlagen zu verzeichnen. In unseren zu DDR-Zeiten errichteten Großwohnsiedlungen sinken die Vermietungszahlen, insbesondere in den teilsanierten und sozialadäquat angebotenen Quartieren. Somit beobachten wir in unserer Stadt seit Jahren die Situation, dass hochwertigere Wohnungen gesucht und im Gegenzug die preiswerteren Wohnungen insbesondere in der Peripherie und im Wohngebiet „Am Zepziger Weg“ leerfallen.

Am Ende des Berichtsjahres betrug der Leerstand 469 Wohnungen (Leerstandsquote 13,0 %) und ist im Vergleich zum Vorjahr mit 363 leerstehenden Wohnungen (10,0 %) um mehr als ein Viertel gestiegen. Dieser überdurchschnittliche und sprunghafte Anstieg ist insbesondere auf die hohen Bevölkerungsverluste im Jahr 2017 zurückzuführen. Die negativen Auswirkungen des demografischen Wandels sind nunmehr auch verstärkt in unserem Geschäftsgebiet spürbar.

Für Bernburg (Saale) ist für die Zukunft eine negative Entwicklungsprognose zur Bevölkerungszahl gegeben worden. So soll gemäß der 6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose allein von 2016 bis 2030 die Bevölkerung von Bernburg um über 5.500 Personen schrumpfen. Selbst bei moderaterer Betrachtung in Bewertung der strukturellen Stärke Bernburgs muss von einem Bevölkerungsrückgang von ca. 2.000 Einwohnern ausgegangen werden. Das wird in Zukunft zu einer noch geringeren Nachfrage nach Wohnungen und damit einem höheren Leerstand führen. Um diesem Prozess entgegenzuwirken, wird verstärkt über den strukturierten Rückbau in den städtebaulich vertretbaren Lagen nachgedacht.

Der Leerstand ist jedoch nicht nur durch Vermietungsschwierigkeiten bedingt sondern auch Folge von planmäßigen Leerzügen für Sanierungen (119 Wohnungen), bereits vorbereiteten Abrissmaßnahmen (103 Wohneinheiten) und geplanten Verkäufen unwirtschaftlicher Immobilien (20 Wohneinheiten). Daneben wurde an einem peripheren Standort mit DDR-Plattenbauten die Neuvermietung eines Blockes bereits ausgesetzt, um den etwaigen Nachzug in diesem Gebiet konzentrieren zu können (Leerstand hier: 10 Wohneinheiten). Somit sind auf markt- und lagebedingte Vermietungsschwierigkeiten ca. 46 % des Leerstandes (217 Wohnungen) zurückzuführen.

Die Fluktuationsquote lag mit 11,6 % (418 Mietvertragskündigungen) dementsprechend über dem Vorjahresniveau (10,2 % bzw. 370 Kündigungen).

Die Wohnungssollmiete betrug im Jahresdurchschnitt 2017 4,64 €/m² (Vorjahr 4,60 €/m²). Die in 2015 begonnene und entsprechend den Marktbedingungen strukturierte Mieterhöhung wurde im Vorjahr abgeschlossen. Die Entwicklung der Sollmieten in 2017 wurde im Wesentlichen nur noch über erfolgte Mieterhöhungen zur Refinanzierung nach umfassenden Modernisierungen bzw. der Erstvermietung von qualitativ hochwertigem Wohnraum nach vollständiger Instandsetzung und Modernisierung von leerstehenden bzw. zugekauften Objekten erreicht.

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

	Plan 2017 TEUR	Ist 2017 TEUR	Ist 2016 TEUR
Umsatzerlöse aus Mieten und Pachten	10.877,3	10.924,3	11.063,9
Instandhaltungsaufwendungen	4.000,0	4.054,8	3.741,1
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	568,1	530,1	680,6
Jahresüberschuss	445,5	481,8	735,4

Im Kerngeschäft, der Vermietung und Verpachtung, konnte die Planung im Geschäftsjahr mit 47 TEUR leicht übertroffen werden.

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen durchschnittlich rd. 19,24 €/m² (Vorjahr 17,77 €/m²). Zusätzlich wurden 1.654,7 TEUR (Vorjahr 1.011,5 TEUR) für aktivierungspflichtige Modernisierungen aufgewendet. Gegenüber der Planung wurden 54,8 TEUR mehr für die Instandhaltung ausgegeben, was zum Großteil auf gestiegene Preise für Handwerkerleistungen zurückzuführen ist.

Der Jahresüberschuss beläuft sich im Geschäftsjahr auf 481,8 TEUR (Vorjahr 735,4 TEUR). Die Zusammensetzung und Veränderung ist unter dem Abschnitt Ertragslage ersichtlich.

2. Wirtschaftliche Lage der Gesellschaft

2.1. Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2017 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31. Dezember				Veränderungen Tsd. €
	2017		2016		
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	
Aktiva					
<u>Lang- und mittelfristiger Bereich</u>					
Immaterielle Vermögensgegenstände	8,5	0,0	14,2	0,0	-5,7
Sachanlagen	80.310,2	90,1	78.197,8	87,8	2.112,4
Verkaufsobjekte	750,7	0,9	922,2	1,0	-171,5
Finanzanlagen	24,3	0,0	47,4	0,1	-23,1
	<u>81.093,7</u>	<u>91,0</u>	<u>79.181,6</u>	<u>88,9</u>	<u>1.912,1</u>
<u>Kurzfristiger Bereich</u>					
Übriges Vorratsvermögen	4.337,6	4,9	4.532,7	5,1	-195,1
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	184,2	0,2	233,1	0,3	-48,9
Flüssige Mittel	3.469,0	3,9	5.068,3	5,7	-1.599,3
Rechnungsabgrenzungsposten	32,8	0,0	38,0	0,0	-5,2
	<u>8.023,6</u>	<u>9,0</u>	<u>9.872,1</u>	<u>11,1</u>	<u>-1.848,5</u>
Bilanzvolumen	<u>89.117,3</u>	<u>100,0</u>	<u>89.053,7</u>	<u>100,0</u>	<u>63,6</u>
Passiva					
<u>Lang- und mittelfristiger Bereich</u>					
<u>Eigenkapital</u>	<u>57.882,4</u>	<u>65,0</u>	<u>58.012,6</u>	<u>65,1</u>	<u>-130,2</u>
<u>Fremdkapital</u>					
Sonderposten für Investitionszulagen	1.434,3	1,6	1.498,0	1,7	-63,7
Pensionsrückstellungen	897,3	1,0	895,5	1,0	1,8
Verbindlichkeiten Kreditinstitute	21.821,4	24,5	22.348,2	25,1	-526,8
Sonstige lang- und mittelfristige Verbindlichkeiten	183,1	0,2	82,0	0,1	101,1
	<u>24.336,1</u>	<u>27,3</u>	<u>24.823,7</u>	<u>27,9</u>	<u>-487,6</u>
<u>Kurzfristiger Bereich</u>					
Rückstellungen	772,7	0,8	646,3	0,7	126,4
Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	6.126,1	6,9	5.571,1	6,3	555,0
	<u>6.898,8</u>	<u>7,7</u>	<u>6.217,4</u>	<u>7,0</u>	<u>681,4</u>
Bilanzvolumen	<u>89.117,3</u>	<u>100,0</u>	<u>89.053,7</u>	<u>100,0</u>	<u>63,6</u>

Das Bilanzvolumen beträgt zum Stichtag 89.117,3 TEUR (Vorjahr 89.053,7 TEUR).

Das Vermögen der Gesellschaft besteht zum überwiegenden Teil aus Grundstücken und Bauten (76.804,9 TEUR), dem übrigen Anlagevermögen (3.538,1 TEUR) und den im Umlaufvermögen ausgewiesenen Verkaufsgrundstücken (750,7 TEUR).

In 2017 wurden drei teils sehr stark sanierungsbedürftige Wohnhäuser verkauft, wovon sich eines darüber hinaus in einer auch nach etwaiger Sanierung schwer vermietbaren Stadtrandlage befindet. Daneben wurden insgesamt vier Altgaragenkomplexe veräußert und eine Teilfläche, die für die Gesellschaft in der Prognose keine andere Verwertungschance bot. Ein Grundstück, das mit einer zum Abriss vorgesehenen alten Schule bebaut war, wurde gegen eine zukünftig verwertbare Freifläche getauscht. Aus den Verkäufen resultiert insgesamt ein positiver Effekt von TEUR 271,7.

Das Anlagevermögen beträgt 90,1 % der Bilanzsumme und wird zu 72,0 % (Vorjahr 74,1 %) mit Eigenkapital finanziert (Anlagendeckung I). Langfristig ist die Finanzierung des Anlagevermögens zu 102,3 % (Vorjahr 105,8 %) 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 65,0 % (Vorjahr 65,1 %). Die Fremdkapitalquote (Rückstellungen und Verbindlichkeiten ohne Sonderposten zum Gesamtkapital) beträgt 33,4 % (Vorjahr 33,2 %).

Der Verschuldungsgrad (Fremdkapital ohne Sonderposten im Verhältnis zum Eigenkapital) beträgt 51,5 % (Vorjahr: 50,9 %).

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

2.2. Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen 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 Mittel 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 3.469,0 TEUR (Vorjahr 5.068,3 TEUR) gesunken. Zum größten Teil bedingt durch den teilweisen Abbau des aus 2016 resultierenden Überhangs aus nicht abgeflossener Liquidität für Investitionen. Insbesondere betrifft das die Altstadtvorhaben (Gesamtdifferenz Soll zu Ist der Bauinvestitionen in 2016 -1.751,8 TEUR).

Der Verkauf der Grundstücke in Erschließung, speziell der 2. Bauabschnitt des Baugebietes Süd-West, konnte in 2017 nicht wie geplant realisiert werden und wurde in das nächste Geschäftsjahr verschoben. Die Entscheidung dazu wurde notwendig, da das Landesamt für Vermessung und Geoinformation das erforderliche Umlegungsverfahren nicht wie erwartet fertigstellen konnte. Negative Auswirkungen auf die Liquidität ergaben sich daraus nicht, da die Erschließungsmaßnahmen für den ersten und zweiten Bauabschnitt gleichfalls zurückgestellt wurden.

Im Wesentlichen bedingt durch die angespannte Kapazitätslage im Baugewerbe konnte der Investitionsumfang auch im Jahr 2017 nicht wie geplant realisiert werden.

Das planmäßige Abschmelzen der Liquiditätsreserven, die zeitversetzt realisierte Investitionstätigkeit und das Ansteigen der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen aufgrund des höheren Rechnungsvolumens um 743,3 TEUR führte dazu, dass die Kreditaufnahme nicht in der geplanten Höhe

in Anspruch genommen werden musste. Ein in 2017 vertraglich fixiertes Darlehen über 1.500 TEUR wurde in Folge dessen erst im Februar 2018 abgerufen. In 2017 wurden insgesamt Darlehen in Höhe von 2.500 TEUR ausgezahlt, geplant waren 5.500 TEUR.

Mit flüssigen Mitteln können 50,3 % (Vorjahr 81,5 %) der kurzfristigen Verbindlichkeiten beglichen werden (Liquidität 1. Grades). Zusammen mit den kurzfristigen Forderungen sind die kurzfristigen Verbindlichkeiten zu 53,0 % (Liquidität 2. Grades) gedeckt.

Die folgende Kapitalflussrechnung zeigt, dass das Jahresergebnis für planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen und die Ausschüttung an den Gesellschafter (612,0 TEUR) ausreichte, Investitionen konnten dagegen nur marginal durch das Jahresergebnis abgedeckt werden.

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.

	2017
	TEUR
Jahresergebnis	481,8
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.378,7
Zunahme/Abnahme langfristiger Rückstellungen	-34,1
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-57,4
Cashflow	3.769,0
Zunahme/Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	126,4
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-271,5
Zu-/Abnahme der Grundstücke des Umlaufvermögens (ohne Umwidmungen)	171,5
Veränderung sonstiger Aktiva	132,2
Veränderung sonstiger Passiva	656,3
Zinsaufwendungen	530,1
Zinserträge	-2,8
Erträge aus Zuschüssen	-74,9
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	5.036,3
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-9,0
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	367,0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-5.572,2
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	23,1
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0,0
erhaltene Zinsen	2,8
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-5.188,3

	<u>2017</u>
	TEUR
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	2.500,0
Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Krediten	-2.896,8
Auszahlungen aus der außerplanmäßigen Tilgung von Krediten	-130,0
Gezahlte Dividenden	-612,0
Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen	185,7
Gezahlte Zinsen	<u>-494,2</u>
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	<u>-1.447,3</u>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-1.599,3
Finanzmittelbestand am 1. Januar	<u>5.068,3</u>
Finanzmittelbestand am 31. Dezember	<u><u>3.469,0</u></u>

Der Cash-Flow (3.769,0 TEUR) ist gegenüber dem Vorjahr (3.985,3 TEUR) um 216,3 TEUR gesunken. Das Verhältnis von Cash-Flow zur planmäßigen Tilgung beträgt 1,30 (Vorjahr 1,52). Es kann davon ausgegangen werden, dass die Deckung des Kapitaldienstes im Unternehmen gewährleistet ist.

Von den bestehenden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von TEUR 21.821,4 ist ein Volumen von TEUR 7.313,9 mit einer restlichen Laufzeit von 5 bis 13 Jahren ausgestattet. Ein Darlehen mit einem Umfang von TEUR 280,9 wird planmäßig Ende Oktober 2018 vollständig getilgt sein.

Alle Darlehen sind festverzinslich. Der zum 31.12.2017 geltende Durchschnittszinssatz insgesamt beträgt 1,95 %. 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 481,8 TEUR (Vorjahr 735,4 TEUR) abgeschlossen. Das erreichte Ergebnis stellt sich somit um 36,3 TEUR besser als geplant dar. Gegenüber dem Vorjahr ist jedoch ein Minderergebnis von 253,6 TEUR zu verzeichnen.

Die negative Entwicklung des Jahresergebnisses 2017 gegenüber 2016 ist vorwiegend auf geringere Erlöse aus Grundstücksverkäufen (679,6 TEUR), Bestandsabnahme der noch nicht abgerechneten Betriebskosten Vorjahr (368,9 TEUR), Abnahme der Bestände an zum Verkauf bestimmten Grundstücken (310,5 TEUR) und höhere Instandhaltungskosten (313,7 TEUR) zurückzuführen, die teilweise durch geringere Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke (947,3 TEUR), niedrigere Zinsaufwendungen (150,9 TEUR), verminderte Betriebskosten (107,8 TEUR) und höhere Erlöse aus Wohnungsmieten einschließlich der Erlösschmälerungen auf Grundmieten (106,8 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 2017 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2017		2016		Veränderungen TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	15.431,1	96,5	15.324,3	88,6	106,8
Umsatzerlöse aus Grundstücksverkauf	318,0	2,0	997,6	5,8	-679,6
Andere Umsatzerlöse und Erträge	626,2	3,9	670,9	3,9	-44,7
Bestandsveränderungen	-380,2	-2,4	299,2	1,7	-679,4
	<u>15.995,1</u>	<u>100,0</u>	<u>17.292,0</u>	<u>100,0</u>	-1.296,9
Betriebskosten und Grundsteuer	-4.809,4	-30,1	-4.917,2	-28,4	107,8
Instandhaltungsaufwand	-4.054,8	-25,3	-3.741,1	-21,6	-313,7
Personalaufwendungen	-1.963,3	-12,3	-2.010,5	-11,6	47,2
Abschreibungen	-2.400,4	-15,0	-2.376,1	-13,7	-24,3
Zinsaufwand	-494,2	-3,1	-645,1	-3,7	150,9
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-175,8	-1,1	-1.123,1	-6,5	947,3
Übrige Aufwendungen	-604,0	-3,8	-728,8	-4,2	124,8
	<u>-14.501,9</u>	<u>-90,7</u>	<u>-15.541,9</u>	<u>-89,7</u>	1.040,0
<u>Betriebsergebnis</u>	1.493,2	9,3	1.750,1	10,3	-256,9
<u>Zinsergebnis</u>	2,8		11,5		-8,7
<u>Neutrales Ergebnis</u>	-1.014,2		-1.026,2		12,0
<u>Jahresergebnis</u>	<u>481,8</u>		<u>735,4</u>		-253,6

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 relative 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 ausgehend von dem Personalbestand 2013 eine Reduzierung des Personals in Höhe von knapp 20% vorsieht und somit der zukünftigen quantitativen Entwicklung unserer Wohnungsbestände Rechnung trägt. Diese Reduzierung erfolgt langfristig und ausschließlich durch das planmäßige altersbedingte Ausscheiden der jeweiligen Mitarbeiter.

Insgesamt beurteilen wir die weitere Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens als den Umständen entsprechend gut. Auch für die nähere Zukunft erwarten wir trotz zunehmender Leerstände eine weitgehend stabile Vermietungssituation, insoweit wir den notwendigen Schrumpfungsprozess unseres Unternehmens mit dem nötigen Geschick gestalten.

Wesentliche Risiken sind momentan für den weiteren Geschäftsverlauf nicht erkennbar.

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 beobachten wir seit 2015 neben einem starken Anstieg der Baukosten auch deutliche Kapazitätsengpässe bei den Bau- bzw. Handwerksfirmen.

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

	Plan 2018 <u>TEUR</u>	Plan 2019 <u>TEUR</u>	Plan 2020 <u>TEUR</u>
Umsatzerlöse aus Mieten und Pachten	10.755	10.606	10.627
Instandhaltungsaufwendungen	3.455	3.555	3.555
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	474	493	513
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	493	467	550

Die Gesamtentwicklung unseres Unternehmens ist symbiotisch mit der wirtschaftlichen und demografischen Gesamtentwicklung der Stadt Bernburg (Saale) verbunden. Der Stadumbauprozess 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 neuesten Prognosen davon aus, dass die Bernburger Wohnstättengesellschaft mbH im Jahr 2030 **deutlich** 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 würde auch eine Verstärkung des innerstädtischen Aufwertungsprozesses, insbesondere die Sanierung von unrentablen Problemimmobilien, unser Ergebnis durch außerplanmäßige Abschreibungen ebenso belasten.

Die Dreifachbelastung aus erheblichen Rückbaumaßnahmen, unwirtschaftlichen Investitionen in der Innenstadt und der Ausschüttung an den Gesellschafter sollte zudem mit Blick auf unsere nachhaltige Zukunftsfähigkeit neu bewertet werden.

Bernburg, den 31.03.2018



Holger Köhncke
Geschäftsführer