LAGEBERICHT

BERNBURGER WOHNSTÄTTENGESELLSCHAFT MBH

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Unsere Gesellschaft mit Sitz in Bernburg (Saale) verfügt über 3.654 eigene Wohnungen, 50 Gewerbeeinheiten, darunter 3 Antennenanlagen, 685 Stellplätze, 210 Mietgaragen, 817 Pachtverträge und 6 Flächennutzungsverträge. Zusätzlich werden weitere 341 Wohnungen, 394 Garagen und Stellplätze und 33 Gewerbeeinheiten im Bernburger Stadtgebiet und im näheren Umland verwaltet. Die Anzahl der eigenen Wohnungen ist im Vergleich zu 2014 um 28 gesunken, im fremdverwalteten Bereich ist eine leichte Steigerung von 6 Wohnungen zu verzeichnen.

Die Nachfrage nach preiswerten und gut ausgestatteten Wohnungen in angenehmer Wohnlage ist trotz sinkender Bevölkerungszahlen weiterhin stabil. Eine sich verstetigende Zunahme ist bei der Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum in Innenstadtnähe sowie barrierearmem Wohnraum zu verzeichnen. Die Nachfrage nach sozialadäquatem Wohnraum in den peripher gelegenen Siedlungsgebieten sinkt im zunehmenden Maße und bestätigt den seit Jahren andauernden Trend. Somit beobachten wir in unserer Stadt die paradoxe Situation, dass hochwertigere Wohnungen gesucht und im Gegenzug die preiswerteren Wohnungen mit einer nicht zu unterschätzenden Dynamik leerfallen. Die Gründe sind die höheren Ansprüche an die Wohnqualität bzw. die Ausstattung der Wohnungen und die zunehmende Bereitschaft, dann auch mehr für das Wohnen aufzuwenden. Parallel dazu ist eine zunehmende Segregation in den peripheren DDR-Neubausiedlungen zu verzeichnen, welche unweigerlich dazu führt, dass auch eher unterdurchschnittlich bzw. durchschnittlich verdienende Mieter Wohnraum in anderen Stadtgebieten bevorzugen.

Der Wohnungsmarkt in unserem Geschäftsgebiet weist mit ca. 10% Leerstand schwierige, allerdings beherrschbare Rahmenbedingungen auf. Im Jahr 2015 wurde eine strukturierte Anhebung der Grundmieten entsprechend den Marktbedingungen begonnen und wird in 2016 fortgeführt. Die Sollmiete betrug im Jahresdurchschnitt 2015 4,39 €/m² und ist im Vergleich zum Geschäftsjahr 2014 (4,28 €/m²) um 0,11 €/m² gestiegen. Am Ende des Berichtsjahres betrug der Leerstand 332 Wohnungen (Leerstandsquote 9,09 %) und ist im Vergleich zum Vorjahr mit 340 leerstehenden Wohnungen (9,23 %) leicht gesunken. Dieser leichte Rückgang ist ausschließlich auf getätigte Abbrüche und die Vermietung von ca. 70 Wohnungen zur Unterbringung von Flüchtlingen zurückzuführen. Ohne diese Maßnahmen hätte die Leerstandsquote deutlich zugelegt.

Der Leerstand setzt sich zusammen aus ca. 30% zu Sanierungszwecken planmäßig leergezogenen Wohneinheiten, ca. 13 % für Rückbau leergezogenen Wohneinheiten, ca. 7% Leerstand in Verkaufsobjekten und 50% Leerstand durch markt- und lagebedingte Vermietungsschwierigkeiten.

Diese vorgestellte Leerstandsquote enthält nicht die dauerhaft stillgelegten Wohnungen im Wohngebiet „Zepziger Weg". Die Fluktuationsquote lag mit 10,29 % (376 Mietvertragskündigungen) höher als im Vorjahr (9,07 % bzw. 334 Kündigungen).

Unverbindliches Ansichtsexemplar

Das Ziel, im Jahr 2015 in der privaten Wohnungsverwaltung einen ausgleichenden Kostendeckungsgrad zu erreichen, konnte trotz intensiver Bemühungen nicht vollständig erreicht werden. Die nachvollziehbare Entscheidung der an der Bernburger Bau- und Wohnungsgesellschaft mbH beteiligten Kommunen, ihre Bestände auch dort verwalten zu lassen, führte ab dem 01.01.2014 zu einem Rückgang der von uns verwalteten Bestände um 12%. Die durch die Bernburger Wohnstättengesellschaft mbH generierten Einnahmen in der privaten Wohnungsverwaltung stiegen trotzdem im selben Zeitraum um 26%, so dass im Vergleich zu den Vorjahren ein deutlich besseres Ergebnis erzielt werden konnte.

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

	Plan 2015 TEUR	Ist 2015 TEUR	Ist 2014 TEUR
Umsatzerlöse aus Mieten und Pachten	10.621,0	10.689,4	10.650,2
Instandhaltungsaufwendungen	3.810,0	4.093,5	3.132,7
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	833,8	820,2	1.040,4
Jahresüberschuss	379,3	158,2	879,8

Im Kerngeschäft, der Vermietung und Verpachtung, konnte die Planung im Geschäftsjahr mit 68,4 TEUR leicht übertroffen werden.

Die Instandhaltungsaufwendungen betrugen durchschnittlich rd. 19,03 €/m² (Vorjahr 14,46 €/m²). Zusätzlich wurden 839,7 TEUR (Vorjahr 331,9 TEUR) für aktivierungspflichtige Modernisierungen aufgewendet.

Der Jahresüberschuss beläuft sich im Geschäftsjahr auf 158,2 TEUR (Vorjahr 879,8 TEUR). Die Zusammensetzung und Veränderung ist unter dem Abschnitt Ertragslage ersichtlich.

Insgesamt beurteilen wir auch die weitere Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens als positiv, da wir konsequent unser unternehmerisches Handeln an der demographischen Entwicklung orientieren und die Entwicklung des Marktes permanent beobachten. 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.

2. Wirtschaftliche Lage der Gesellschaft

2.1. Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2015 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Unverbindliches Ansichtsexemplar

	31. Dezember 2015		31. Dezember 2014		Veränderungen
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	Tsd. €
Aktiva					
Lang- und mittelfristiger Bereich					
Immaterielle Vermögensgegenstände	27,0	0,0	29,0	0,0	-2,0
Sachanlagen	79.584,7	90,8	81.046,3	89,7	-1.461,6
Verkaufsobjekte	334,9	0,4	437,6	0,5	-102,7
Finanzanlagen	69,4	0,1	90,2	0,1	-20,8
	80.016,0	91,3	81.603,1	90,3	-1.587,1
Kurzfristiger Bereich					
Übriges Vorratsvermögen	4.376,6	5,0	4.300,1	4,8	76,5
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	350,5	0,4	464,3	0,5	-113,8
Flüssige Mittel	2.851,4	3,3	3.956,9	4,4	-1.105,5
Rechnungsabgrenzungsposten	39,9	0,0	35,1	0,0	4,8
	7.618,4	8,7	8.756,4	9,7	-1.138,0
Bilanzsumme	87.634,4	100,0	90.359,5	100,0	-2.725,1
Passiva					
Lang- und mittelfristiger Bereich					
Eigenkapital	57.665,2	65,8	58.157,0	64,4	-491,8
Fremdkapital					
Sonderposten für Investitionszulagen	1.561,8	1,8	1.625,5	1,8	-63,7
Pensionsrückstellungen	930,0	1,1	897,6	1,0	32,4
Verbindlichkeiten Kreditinstitute	21.619,2	24,7	24.176,4	26,7	-2.557,2
Sonstige lang- und mittelfristige Verbindlichkeiten	124,1	0,1	90,8	0,1	33,3
	24.235,1	27,7	26.790,3	29,6	-2.555,2
Kurzfristiger Bereich					
Rückstellungen	458,5	0,5	241,5	0,3	217,0
Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	5.275,6	6,0	5.170,7	5,7	104,9
	5.734,1	6,5	5.412,2	6,0	321,9
Bilanzsumme	87.634,4	100,0	90.359,5	100,0	-2.725,1

Unverbindliches Ansichtsexemplar

Die Bilanzsumme beträgt zum Stichtag 87.634,4 TEUR (Vorjahr 90.359,5 TEUR).

Das Vermögen der Gesellschaft besteht zum überwiegenden Teil aus Grundstücken und Bauten (78.425,1 TEUR), dem übrigen Anlagevermögen (1.255,9 TEUR) und den im Umlaufvermögen ausgewiesenen Verkaufsgrundstücken (334,9 TEUR).

In 2015 wurden zwei Wohnhäuser verkauft, die einer umfangreichen Sanierung bedurft hätten und für die ein ungünstiger zukünftiger Ertragswert erwartet wurde. Das betrifft die Grundstücke Steinstraße 32 und Neue Straße 41. Auch wurden vier Wohnhäuser in unattraktiver Stadtrandlage, die bereits als potentielle Abrissobjekte entkernt waren, gegen ein Grundstück in unmittelbarer Nähe von Bestandsimmobilien der BWG getauscht. Es wird eingeschätzt, dass dieses Grundstück nach Abriss der aufstehenden alten Schule bessere Verwertungschancen bietet. Darüber hinaus wurde ein Altgaragenkomplex veräußert. Insgesamt resultiert aus den Verkäufen ein positiver Effekt von TEUR 88,0.

Das Anlagevermögen beträgt 90,9 % der Bilanzsumme und wird zu 72,4 % (Vorjahr 71,7 %) mit Eigenkapital finanziert (Anlagendeckung I). Langfristig ist die Finanzierung des Anlagevermögens zu 102,8 % (Vorjahr 104,7 %) 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 65,8 % (Vorjahr 64,4 %). Die Fremdkapitalquote (Rückstellungen und Verbindlichkeiten ohne Sonderposten zum Gesamtkapital) beträgt 32,4 % (Vorjahr 33,8 %).

Der Verschuldungsgrad (Fremdkapital ohne Sonderposten im Verhältnis zum Eigenkapital) beträgt 49,3 % (Vorjahr: 52,6 %).

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 2.851,4 TEUR (Vorjahr 3.956,9 TEUR) gesunken. Die Abnahme von 1.105,5 TEUR ist bedingt durch die gegenüber 2014 umfangreichere Instandhaltung, Modernisierung und Investitionstätigkeit ohne Aufnahme neuer Kredite. Mit flüssigen Mitteln können 49,7 % (Vorjahr 73,1 %) der kurzfristigen Verbindlichkeiten beglichen werden (Liquidität 1. Grades). Zusammen mit den kurzfristigen Forderungen sind die kurzfristigen Verbindlichkeiten zu 55,8 % (Liquidität 2. Grades) gedeckt.

Die Aufnahme von für das Geschäftsjahr 2015 geplanten neuen Darlehen für Investitionen in Höhe von 2.500 TEUR wurde aufgrund von verzögerten Baugenehmigungen und Fördermittelzusagen für geplante Vorhaben auf 2016 verschoben.

Die folgende Kapitalflussrechnung zeigt, dass das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit nicht nur für planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen und die Ausschüttung an den Gesellschafter (650,0 TEUR) ausreichte, sondern darüber hinaus einen Teil der Investitionen abdecken konnte.

Unverbindliches Ansichtsexemplar

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.

	2015 TEUR
Jahresüberschuss	158,2
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.840,6
Zunahme/Abnahme langfristiger Rückstellungen	-9,0
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-32,0
Cashflow	**2.957,8**
Zunahme/Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	217,0
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-151,4
Zu-/Abnahme der Grundstücke des Umlaufvermögens (ohne Umwidmungen)	102,7
Veränderung sonstiger Aktiva	117,7
Veränderung sonstiger Passiva	171,9
Zinsaufwendungen	820,2
Zinserträge	-16,1
Erträge aus Zuschüssen	-250,0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**3.969,8**
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-12,0
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	196,9
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-1.410,5
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	20,8
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0,0
erhaltene Zinsen	16,1
Cashflow aus Investitionstätigkeit	**-1.188,7**
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	0,0
Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Krediten	-2.377,2
Auszahlungen aus der außerplanmäßigen Tilgung von Krediten	-180,0
Gezahlte Dividenden	-650,0
Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen	99,4
Gezahlte Zinsen	-778,8
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	**-3.886,6**
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	**-1.105,5**
Finanzmittelbestand am 1. Januar	3.956,9
Finanzmittelbestand am 31. Dezember	**2.851,4**

Unverbindliches Ansichtsexemplar

Der Cash-Flow (2.999,2 TEUR) ist gegenüber dem Vorjahr (3.931,1 TEUR) um 931,9 TEUR gesunken. Das Verhältnis von Cash-Flow zur planmäßigen Tilgung beträgt 1,26 (Vorjahr 1,81). Es kann davon ausgegangen werden, dass die Deckung des Kapitaldienstes im Unternehmen gewährleistet ist.

Von den bestehenden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von TEUR 21.619,2 ist ein Volumen von TEUR 20.654,5 mit einer restlichen Laufzeit von 5 bis 10 Jahren ausgestattet. Zwei Darlehen mit einem Gesamtumfang von TEUR 964,7 laufen Ende 2016 bzw. 2018 aus. Die Zinsbindungsfrist für Darlehen in Höhe von TEUR 6.318,9 endet jedoch am 30.03.2017 bzw. 30.09.2017. Hier sind die Verhandlungen mit dem Kreditgeber zu Forwardzinsvereinbarungen abgeschlossen. Ab Auslaufen der Zinsbindungsfrist wird der momentan günstige Zinssatz von effektiv 1,37 % p.a. bis zum Tilgungsende gesichert.

Alle Darlehen sind festverzinslich. Der zum 31.12.2015 geltende Durchschnittszinssatz insgesamt beträgt 3,34 %. 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 158,2 TEUR (Vorjahr 879,8 TEUR) abgeschlossen. Somit ist eine Ergebnisverschlechterung gegenüber dem Vorjahr in Höhe von 721,6 TEUR zu verzeichnen.

Die im Verhältnis zum Vorjahr negative Entwicklung des Jahresergebnisses 2015 ist vorwiegend auf höhere Instandhaltungsaufwendungen (960,8 TEUR), höhere Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke (164,2 TEUR) und nach Abzug von Fördermitteln verbleibende höhere Aufwendungen für Abrissarbeiten (202,6 TEUR) zurückzuführen, die teilweise durch höhere Erträge aus Zuschreibungen (369,4 TEUR) bzw. niedrigere Zinsaufwendungen (215,4 TEUR) kompensiert werden konnten.

Die verminderten Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (199,3 TEUR) sind auf die Betriebskostenabrechnungen des jeweiligen Vorjahres zurückzuführen. Hier ist ein Rückgang von 238,6 TEUR eingetreten.

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 2015 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

Unverbindliches Ansichtsexemplar

	2015		2014		Veränderungen
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	14.967,5	93,1	15.166,8	97,1	-199,3
Umsatzerlöse aus Grundstücksverkauf	185,2	1,2	187,6	1,2	-2,4
Andere Umsatzerlöse und Erträge	779,9	4,8	569,1	3,6	210,8
Bestandsveränderungen	151,1	0,9	-301,6	-1,9	452,7
	16.083,7	100,0	15.621,9	100,0	461,8
Betriebskosten und Grundsteuer	-4.676,9	-29,1	-4.615,9	-29,5	-61,0
Instandhaltungsaufwand	-4.093,5	-25,5	-3.132,7	-20,1	-960,8
Personalaufwendungen	-1.955,4	-12,1	-1.977,6	-12,7	22,2
Abschreibungen	-2.359,1	-14,7	-2.362,0	-15,1	2,9
Zinsaufwand	-778,8	-4,8	-994,2	-6,4	215,4
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-376,3	-2,3	-212,1	-1,4	-164,2
Übrige Aufwendungen	-945,7	-5,9	-595,8	-3,7	-349,9
	-15.185,7	-94,4	-13.890,3	-88,9	-1.295,4
Betriebsergebnis	898,0	5,6	1.731,6	11,1	-833,6
Zinsergebnis	16,1		20,1		-4,0
Neutrales Ergebnis	-755,9		-871,9		116,0
Jahresergebnis	158,2		879,8		-721,6

3. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Erstattung dieses Lageberichts nicht ergeben.

4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Perspektivisch ist durch die weiterhin prognostizierten Bevölkerungsverluste und 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.

Unverbindliches Ansichtsexemplar

Eine wesentliche Herausforderung für die Zukunft wird die Anpassung unserer Bestände an eine alternde Gesellschaft mit dem Blick auf eine offensichtlich zunehmende Altersarmut sein. Im Jahr 2025 wird der Anteil der über 65-jährigen bei über 30% prognostiziert und der Anteil der über 80-jährigen bei ca. 9%. Wir werden somit verstärkt in den barrierearmen Ausbau unserer Großwohnsiedlungen investieren müssen, um im unteren und mittleren Preissegment entsprechende Angebote vorhalten zu können.

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.

Unser Risikomanagementsystem wurde in 2015 neu aufgestellt und umfasst das Controlling und regelmäßige interne Berichterstattung, welche fortlaufend aktualisiert werden einschließlich einer vierteljährlichen Vorschaurechnung. Darin enthalten ist ein kennzahlenbezogenes Informationssystem, welches relevante Grenzwerte aufzeigt, welche sich an den durchschnittlichen Werten kommunaler Wohnungsunternehmen in Sachsen-Anhalt orientieren. Somit ist ein klarer Maßstab definiert, an welchem wir unsere Unternehmensentwicklung bewerten können und wir in die Lage versetzt sind, zeitnah auf mögliche negative Abweichungen zu reagieren.

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.

Unser Unternehmen hat ein mittelfristiges Personalentwicklungskonzept aufgestellt, welches der zukünftigen quantitativen Entwicklung unserer Wohnungsbestände Rechnung trägt und in Verbindung mit der geplanten Neuausrichtung im Bauhof eine Personaleinsparung in Höhe von 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. Die Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung werden sich in den nächsten Jahren mindestens konsolidieren mit der Option der langfristigen Erhöhung.

Durch die verstärkten Investitionen im zunehmend nachgefragten Innenstadtbereich und die Veräußerung von langfristig unwirtschaftlichen Grundstücken sehen wir ebenso Chancen wie durch die rentabler zu gestaltende Betreuungstätigkeit.

Die Nachfrage nach Wohnungen für Flüchtlinge, welche im Jahr 2015 als Chance betrachtet wurde, unsere Bestände im sozialadäquaten Bereich zu stabilisieren, muss im Moment sehr differenziert betrachtet werden, da diese direkt von Entscheidungen auf der Bundesebene abhängt.

Grundsätzlich muss angemerkt werden, dass insbesondere durch die mit den Klimazielen der Bundesregierung zunehmende Verschärfung der energetischen Anforderungen an Wohngebäude die Investitionskosten steigen und dieses unweigerlich zu einer weiteren Erhöhung der Grundmieten führen wird.

Unverbindliches Ansichtsexemplar

Auch für die nähere Zukunft erwarten wir trotz zunehmender Leerstände eine insgesamt 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 2016 TEUR	Plan 2017 TEUR	Plan 2018 TEUR
Umsatzerlöse aus Mieten und Pachten	10.762	10.845	10.908
Instandhaltungsaufwendungen	4.005	3.955	4.055
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	696	632	685
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	261	538	453

Der Stadtumbauprozess und die damit verbundene konzentrische Schrumpfung unserer Bestände wird mindestens bis 2030 erhebliche Mittel unseres Unternehmens binden und darf in seiner Dimension nicht unterschätzt werden. Die Geschäftsführung geht nach wie vor davon aus, dass die Bernburger Wohnstättengesellschaft mbH im Jahr 2030 nur noch knapp 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.

Die Gesamtentwicklung unseres Unternehmens ist im Wesentlichen auch von der wirtschaftlichen und demografischen Gesamtentwicklung der Stadt Bernburg (Saale) abhängig. Aus diesem Grund wird die aktuelle Datenlage zur Bevölkerungsentwicklung und der möglichen Ansiedlung von Betrieben und Schaffung von Arbeitsplätzen permanent verfolgt, um im Rahmen einer regelmäßigen Selbstüberprüfung unsere unternehmerischen Entscheidungen darauf aufbauend anzupassen.

Bernburg, den 31.03.2016

.....
Holger Köhncke

Unverbindliches Ansichtsexemplar