

# LAGEBERICHT

## BERNBURGER WOHNSTÄTTENGESELLSCHAFT MBH

### 1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Unsere Gesellschaft mit Sitz in Bernburg (Saale) verfügt über 3.506 eigene Wohnungen, 54 Gewerbeeinheiten, darunter 3 Antennenanlagen, 702 Stellplätze, 144 Mietgaragen, 491 Pachtverträge und 10 Flächennutzungsverträge. Zusätzlich werden weitere 331 Wohnungen, 338 Garagen und Stellplätze und 29 Gewerbeeinheiten im Bernburger Stadtgebiet und im näheren Umland verwaltet. Die Anzahl der eigenen Wohnungen ist im Vergleich zu 2017 durch Abrisse und Verkäufe unwirtschaftlicher Objekte um 94 gesunken, im fremdverwalteten Bereich ist eine planmäßige Verminderung um 31 Wohnungen zu verzeichnen.

Die Nachfrage nach gut ausgestatteten Wohnungen in zentrumsnaher Lage ist trotz deutlich gesunkener Bevölkerungszahlen im Moment noch stabil. Parallel dazu ist nach wie vor 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 395 Wohnungen (Leerstandquote 11,3 %) und ist im Vergleich zum Vorjahr mit 469 leerstehenden Wohnungen (13,0 %) um 1,7 % bzw. 74 Wohnungen gesunken.

Nach regelmäßigen Leerstandserhöhungen in den Vorjahren und einem sprunghaften Anstieg in 2017 konnte im Jahr 2018 wieder eine Reduzierung des absoluten Leerstandes erreicht werden. Das ist jedoch nur durch die realisierten Abrisse von zwei Wohnblöcken im Gebiet „Am Zepziger Weg“ mit insgesamt 81 Wohnungen erreicht worden.

Betrachtet man die Gründe für den Leerstand wird deutlich, dass die markt- und lagebedingten Vermietungsschwierigkeiten einen immer höheren Stellenwert einnehmen. Betrug der Anteil am Leerstand im Jahr 2017 noch 217 Wohnungen (46 %) ist dieser zum Ende des Jahres 2018 auf 236 Wohnungen bzw. 60 % des gesamten Leerstandes gestiegen. Die Leerstände in Folge von planmäßigen Leerzügen für Sanierungen (13 Wohnungen), bereits beschlossenen Abrissmaßnahmen (127 Wohneinheiten) und geplanten Verkäufen unwirtschaftlicher Immobilien (19 Wohneinheiten) bedingen insgesamt einen Anteil von 40 %.

Die Fluktuationsquote lag mit 8,7 % (304 Mietvertragskündigungen) deutlich unter dem Vorjahresniveau (11,6 % bzw. 418 Kündigungen), die Anzahl der Neuverträge dagegen mit 295 Abschlüssen über den Werten des Vorjahres. Zusammenfassend kann somit für das Jahr 2018 eine Wiedervermietungsquote von 97,0 % ausgewiesen werden.

Die Wohnungssollmiete betrug im Jahresdurchschnitt 2018 4,79 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 4,64 €/m<sup>2</sup>). Die Entwicklung der Sollmieten in 2018 wurde im Wesentlichen 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 2018 TEUR	Ist 2018 TEUR	Ist 2017 TEUR
Umsatzerlöse aus Mieten und Pachten	10.754,5	10.920,2	10.924,3
Instandhaltungsaufwendungen	3.455,0	3.198,5	4.054,8
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	473,7	473,3	530,1
Jahresüberschuss	492,7	519,2	481,8

Im Kerngeschäft, der Vermietung und Verpachtung, konnte die Planung im Geschäftsjahr mit 165,7 TEUR, beziehungsweise 1,5 % übertroffen werden.

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen durchschnittlich rd. 15,48 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 19,24 €/m<sup>2</sup>). Zusätzlich wurden 1.544,8 TEUR (Vorjahr 1.654,7 TEUR) für aktivierungspflichtige Modernisierungen aufgewendet. Gegenüber der Planung wurden 256,5 TEUR weniger für die Instandhaltung ausgegeben, was zum Großteil auf die Kapazitätsengpässe im Baugewerbe zurückzuführen ist.

Der Jahresüberschuss beläuft sich im Geschäftsjahr auf 519,2 TEUR (Vorjahr 481,8 TEUR). Die Zusammensetzung und Veränderung ist unter dem Abschnitt Ertragslage ersichtlich.

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

### **2.1. Vermögenslage**

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2018 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31. Dezember				Veränderungen Tsd. €
	2018		2017		
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	
<b>Aktiva</b>					
<u>Lang- und mittelfristiger Bereich</u>					
Immaterielle Vermögensgegenstände	6,2	0,0	8,5	0,0	-2,3
Sachanlagen	81.632,6	90,7	80.310,2	90,1	1.322,4
Verkaufsobjekte	677,7	0,7	750,7	0,9	-73,0
Finanzanlagen	0,0	0,0	24,3	0,0	-24,3
	<u>82.316,5</u>	<u>91,4</u>	<u>81.093,7</u>	<u>91,0</u>	<u>1.222,8</u>
<u>Kurzfristiger Bereich</u>					
Übriges Vorratsvermögen	4.289,1	4,8	4.337,6	4,9	-48,5
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	364,1	0,4	184,2	0,2	179,9
Flüssige Mittel	3.045,8	3,4	3.469,0	3,9	-423,2
Rechnungsabgrenzungsposten	0,4	0,0	32,8	0,0	-32,4
	<u>7.699,4</u>	<u>8,6</u>	<u>8.023,6</u>	<u>9,0</u>	<u>-324,2</u>
Bilanzvolumen	<u>90.015,9</u>	<u>100,0</u>	<u>89.117,3</u>	<u>100,0</u>	<u>898,6</u>
<b>Passiva</b>					
<u>Lang- und mittelfristiger Bereich</u>					
<u>Eigenkapital</u>	<u>57.917,6</u>	<u>64,3</u>	<u>57.882,4</u>	<u>65,0</u>	<u>35,2</u>
<u>Fremdkapital</u>					
Sonderposten für Investitionszulagen	1.370,5	1,5	1.434,3	1,6	-63,8
Pensionsrückstellungen	923,3	1,0	897,3	1,0	26,0
Verbindlichkeiten Kreditinstitute	23.426,9	26,0	21.821,4	24,5	1.605,5
Sonstige lang- und mittelfristige Verbindlichkeiten	133,1	0,2	183,1	0,2	-50,0
	<u>25.853,8</u>	<u>28,7</u>	<u>24.336,1</u>	<u>27,3</u>	<u>1.517,7</u>
<u>Kurzfristiger Bereich</u>					
Rückstellungen	628,4	0,7	772,7	0,8	-144,3
Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	5.616,1	6,3	6.126,1	6,9	-510,0
	<u>6.244,5</u>	<u>7,0</u>	<u>6.898,8</u>	<u>7,7</u>	<u>-654,3</u>
Bilanzvolumen	<u>90.015,9</u>	<u>100,0</u>	<u>89.117,3</u>	<u>100,0</u>	<u>898,6</u>

Das Bilanzvolumen beträgt zum Stichtag 90.015,9 TEUR (Vorjahr 89.117,3 TEUR).

Das Vermögen der Gesellschaft besteht zum überwiegenden Teil aus Grundstücken und Bauten (81.199,4 TEUR), dem übrigen Anlagevermögen (433,2 TEUR) und den im Umlaufvermögen ausgewiesenen Verkaufsgrundstücken (677,7 TEUR).

In 2018 wurden drei stark sanierungsbedürftige und teils seit Jahren leerstehende Wohnhäuser verkauft, wovon sich zwei darüber hinaus in einer auch nach etwaiger Sanierung schwer vermietbaren Lage zwischen Hauptverkehrsader und Gleisanlagen befinden. Daneben wurde ein Altgaragengrundstück mit fünf aufstehenden Garagen verkauft und Teilflächen, die für die Gesellschaft in der Prognose keine anderen Verwertungschancen geboten hätten. Aus den Verkäufen resultiert insgesamt ein positiver Effekt von TEUR 105,3.

Das Anlagevermögen beträgt 90,7 % der Bilanzsumme und wird zu 71,0 % (Vorjahr 72,0 %) mit Eigenkapital finanziert (Anlagendeckung I). Langfristig ist die Finanzierung des Anlagevermögens zu 102,6 % (Vorjahr 102,3 %) 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 64,3 % (Vorjahr 65,0 %). Die Fremdkapitalquote (Rückstellungen und Verbindlichkeiten ohne Sonderposten zum Gesamtkapital) beträgt 34,1 % (Vorjahr 33,4 %).

Der Verschuldungsgrad (Fremdkapital ohne Sonderposten im Verhältnis zum Eigenkapital) beträgt 53,1 % (Vorjahr: 51,5 %).

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 zum Ende des Geschäftsjahres planmäßig auf 3.045,8 TEUR (Vorjahr 3.469,0 TEUR) gesunken. Zum größten Teil bedingt durch den Rückgang der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, die proportional zum Rückgang des Rechnungsvolumens für Bauinvestitionen abgebaut wurden.

Aufgrund der Verzögerungen bei der Fertigstellung des Umlegungsverfahrens durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation konnte der Verkauf der Grundstücke in Erschließung, speziell der 2. Bauabschnitt des Baugebietes Süd-West, auch in 2018 noch nicht in vollem Umfang realisiert werden. Der Abschluss der Projekte soll nun in 2019 erreicht werden. Negative Auswirkungen auf die Liquidität ergaben sich daraus nicht, da die Erschließungsmaßnahmen für den zweiten Bauabschnitt gleichfalls zurückgestellt wurden.

Die Liquiditätsüberhänge aus den Jahren 2016/2017, welche sich durch gestreckte Bauabläufe ergaben, konnten im Jahr 2018 weitgehend abgebaut werden. Insbesondere in die Sanierung der Altstadtobjekte am Saalplatz und in der Krumbholzstraße wurden im Jahr 2018 u.a. durch den verzögerten Mittelabfluss in den Vorjahren ca. TEUR 1.660 mehr investiert als für das Geschäftsjahr ursprünglich geplant war. Dagegen konnten die Modernisierungsaufwendungen, bedingt durch die

angespannte Kapazitätslage im Baugewerbe, nicht im geplanten Umfang realisiert werden. Hier sind ca. TEUR 389 weniger Ausgaben getätigt worden.

Um das weiterhin erhöhte Investitionsvolumen zu finanzieren, wurde für das Jahr 2018 bereits im Wirtschaftsplan eine Neuaufnahme von Darlehen in Höhe von 4.000 TEUR berücksichtigt. -Die Verzögerungen in den Bauabläufen führten jedoch dazu, dass ein Darlehen in Höhe von TEUR 1.500 aus 2017 erst im Februar 2018 abgerufen wurde. Darüber hinaus hat die Gesellschaft weitere planmäßige Neukredite in Höhe von TEUR 3.500 aufgenommen, insgesamt im Geschäftsjahr somit TEUR 5.000. Gegenüber der jahresübergreifenden Gesamtplanung bedeutet das eine Minderkreditaufnahme von TEUR 500.

Mit flüssigen Mitteln können 48,8 % (Vorjahr 50,3 %) der kurzfristigen Verbindlichkeiten beglichen werden (Liquidität 1. Grades). Zusammen mit den kurzfristigen Forderungen sind die kurzfristigen Verbindlichkeiten zu 54,6 % (Liquidität 2. Grades) gedeckt.

Die folgende Kapitalflussrechnung zeigt, dass das Jahresergebnis für planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen und die Ausschüttung an den Gesellschafter (484,0 TEUR) ausreichte, Investitionen konnten dagegen nur in geringem Umfang 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.

	<u>2018</u>
	TEUR
Jahresergebnis	519,2
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	4.031,5
Zunahme/Abnahme langfristiger Rückstellungen	-7,5
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-39,2
<b>Cashflow</b>	<b>4.504,0</b>
Zunahme/Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	-144,3
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-105,1
Zu-/Abnahme der Grundstücke des Umlaufvermögens (ohne Umwidmungen)	106,3
Veränderung sonstiger Aktiva	-124,3
Veränderung sonstiger Passiva	-559,6
Zinsaufwendungen	473,3
Zinserträge	-2,0
Erträge aus Zuschüssen	-292,0
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>3.856,3</b>
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-1,6
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	223,7

	<u>2018</u>
	<u>TEUR</u>
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-5.502,4
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	24,3
erhaltene Zinsen	<u>2,0</u>
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-5.254,0</b>
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	5.000,0
Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Krediten	-3.264,4
Auszahlungen aus der außerplanmäßigen Tilgung von Krediten	-130,0
Gezahlte Dividenden	-484,0
Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen	292,7
Gezahlte Zinsen	<u>-439,8</u>
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>974,5</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	<b>-423,2</b>
Finanzmittelbestand am 1. Januar	<u>3.469,0</u>
<b>Finanzmittelbestand am 31. Dezember</b>	<b><u>3.045,8</u></b>

Der Cash-Flow (4.504,0 TEUR) ist gegenüber dem Vorjahr (3.769,0 TEUR) um 735,0 TEUR gestiegen. Das Verhältnis von Cash-Flow zur planmäßigen Tilgung beträgt 1,38 (Vorjahr 1,30). Es kann davon ausgegangen werden, dass die Deckung des Kapitaldienstes im Unternehmen gewährleistet ist.

Von den bestehenden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von TEUR 23.426,9 ist ein Volumen von TEUR 16.646,2 mit einer restlichen Laufzeit von 2 bis 12 Jahren ausgestattet.

Alle Darlehen sind festverzinslich. Der zum 31.12.2018 ermittelte Durchschnittszinssatz beträgt insgesamt 1,87 %. Bis auf zwei Darlehen sind alle Kredite als Volltilgungsdarlehen vereinbart, somit entfällt für diese Finanzierungen das Zinsrisiko.

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 519,2 TEUR (Vorjahr 481,8 TEUR) abgeschlossen. Das erreichte Ergebnis stellt sich somit um 26,5 TEUR besser dar als geplant. Gegenüber dem Vorjahr ist eine Ergebnisverbesserung um 37,4 TEUR zu verzeichnen.

Die positive Entwicklung des Jahresergebnisses 2018 gegenüber 2017 ist vorwiegend auf geringere Instandhaltungskosten (856,3 TEUR), höhere Erlöse aus Grundstücksverkäufen (150,5 TEUR), eine höhere Bestandsabnahme der noch nicht abgerechneten Betriebskosten Vorjahr (164,4 TEUR) und geringere Betriebskosten (131,5 TEUR) zurückzuführen, die teilweise durch einen erhöhten Saldo der außerplanmäßigen Abschreibungen gegenüber den Zuschreibungen (544,5 TEUR), gestiegene Abrisskosten (310,4 TEUR), geringere Erlöse aus den abgerechneten Betriebskosten des Vorjahres einschließlich der Erlösschmälerungen aufgrund des Leerstandes (228,5 TEUR), erhöhte Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke (176,8 TEUR) und höhere planmäßige Abschreibungen (108,3 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 2018 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2018		2017		Veränderungen TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	15.198,5	93,8	15.431,1	96,5	-232,6
Umsatzerlöse aus Grundstücksverkäufen	468,5	2,9	318,0	2,0	150,5
Andere Umsatzerlöse und Erträge	682,8	4,2	626,2	3,9	56,6
Bestandsveränderungen	-150,6	-0,9	-380,2	-2,4	229,6
	<u>16.199,2</u>	<u>100,0</u>	<u>15.995,1</u>	<u>100,0</u>	204,1
Betriebskosten und Grundsteuer	-4.677,9	-28,9	-4.809,4	-30,1	131,5
Instandhaltungsaufwand	-3.198,5	-19,7	-4.054,8	-25,3	856,3
Personalaufwendungen	-1.956,0	-12,1	-1.963,3	-12,3	7,3
Abschreibungen	-2.508,7	-15,5	-2.400,4	-15,0	-108,3
Zinsaufwand	-439,8	-2,7	-494,2	-3,1	54,4
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-352,6	-2,2	-175,8	-1,1	-176,8
Übrige Aufwendungen	-901,6	-5,6	-604,0	-3,8	-297,6
	<u>-14.035,1</u>	<u>-86,7</u>	<u>-14.501,9</u>	<u>-90,7</u>	466,8
<u>Betriebsergebnis</u>	<u>2.164,1</u>	<u>13,3</u>	<u>1.493,2</u>	<u>9,3</u>	670,9
<u>Zinsergebnis</u>	<u>2,0</u>		<u>2,8</u>		-0,8
<u>Neutrales Ergebnis</u>	<u>-1.646,9</u>		<u>-1.014,2</u>		-632,7
<u>Jahresergebnis</u>	<u>519,2</u>		<u>481,8</u>		37,4

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

Unabhängig von den strukturellen Stärken unserer Stadt muss in den nächsten Jahren mit einem weiteren Bevölkerungsrückgang gerechnet werden. Dieser wird sich zwangsläufig in einer höheren

Leerstandsquote in unseren Beständen niederschlagen. Um diesem auch gesamtstädtisch relevanten Prozess entgegenzuwirken, hat die Stadt Bernburg (Saale) Ende des Jahres 2018 die Fortschreibung ihres Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes – ISEK 2030 – beschlossen. Sie hat als alleiniger Gesellschafter die Gesellschaft beauftragt, bis 2030 mindestens 400 Wohneinheiten nachhaltig vom Markt zu nehmen. In der Aufsichtsratssitzung am 04. März 2019 hat der Geschäftsführer dazu ein Rückbaukonzept vorgelegt, welches einstimmig beschlossen wurde.

Bedingt durch die mit steigendem Leerstand kaum zu verbessernde Einnahmesituation ist es unabdingbar, die Kostenstruktur dementsprechend anzupassen. Aus diesem Grund verfügt unser Unternehmen über ein langfristiges Personalentwicklungskonzept, welches ausgehend vom Personalbestand 2013 (36 Planstellen) eine Reduzierung des Personals in Höhe von knapp 20% vorsieht und somit der zukünftigen quantitativen Entwicklung unserer Wohnungsbestände Rechnung trägt. Diese Reduzierung ist im Wesentlichen abgeschlossen und ab dem Jahr 2019 werden 30 Planstellen und ab dem Jahr 2021 insgesamt 29 Planstellen in der Personalplanung dargestellt.

Darüber hinaus wurde im Jahr 2018 beschlossen, die nicht vollständig kostendeckend zu betreibende Private Wohnungsverwaltung mit Auslaufen der bestehenden Verträge abzuwickeln.

Eine weitere und ganz 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). Aus dieser Herausforderung erwächst gleichermaßen aber auch die Chance, z.B. mit der barrierearmen Umgestaltung unserer Großwohnsiedlung in Süd-Ost, sozialadäquaten Wohnraum in diesem Segment anzubieten und damit eine preiswerte Alternative zu den doch recht teuren barrierefreien Neubauten der heutigen Zeit am Markt nachhaltig zu platzieren. Die Chancen für unser Unternehmen liegen darüber hinaus in den gut gelegenen Beständen aus der Gründerzeit bis hin in die 60-iger Jahre, welche grundsätzlich gut nachgefragt sind. Auf diese sollten wir in den nächsten Jahren unsere Investitions- bzw. Instandhaltungsschwerpunkte legen, um den immer anspruchsvolleren Mieterwünschen auch in Zukunft gerecht zu werden.

Intern ist unser Unternehmen mit einem klar strukturierten Geschäftsverteilungsplan bzw. internen Dienstanweisungen gut organisiert und die innerbetrieblichen Zuständigkeiten sind klar geregelt. Ein über die üblichen Kontrollfunktionen angewandtes 4-Augen-Prinzip in den risikobehafteten Bereichen, wie Auftragsvergabe, Rechnungsfreigabe und Zahlungsverkehr trägt dafür Sorge, dass ein angemessener Kontrollmechanismus gegeben ist.

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.

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 kalkulierbare Vermietungssituation, insoweit wir den notwendigen Schrumpfungprozess unseres Unternehmens mit dem nötigen Geschick gestalten.

Wesentliche Risiken sind momentan für den weiteren Geschäftsverlauf nicht erkennbar.



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

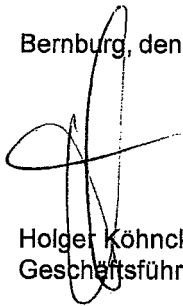
	Plan 2019 <u>TEUR</u>	Plan 2020 <u>TEUR</u>	Plan 2021 <u>TEUR</u>
Umsatzerlöse aus Mieten und Pachten	10.912	10.791	10.643
Instandhaltungsaufwendungen	3.855	3.855	3.830
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	448	456	489
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	541	508	317

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 im Betrachtungszeitraum bis 2030 erhebliche Mittel unseres Unternehmens binden und darf in seiner Quantität nicht unterschätzt werden.

Die Geschäftsführung geht wie im letzten Lagebericht 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 deutlich belasten.

Eine mögliche Dreifachbelastung aus erheblichen Rückbaumaßnahmen, unwirtschaftlichen Investitionen in der Innenstadt und der Ausschüttung an den Gesellschafter sollte grundsätzlich mit Blick auf unsere nachhaltige Zukunftsfähigkeit betrachtet werden.

Bernburg, den 27.03.2019



Holger Köhncke  
Geschäftsführer