

# Lagebericht 2016

## I. Grundlagen des Unternehmens

### 1. Geschäftsmodell des Unternehmens

Gegenstand unseres Unternehmens ist es, zu wirtschaftlich vertretbaren Bedingungen Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten zur Verfügung zu stellen. Unser Unternehmen unterstützt die Kommunalpolitik bei der Durchsetzung von Maßnahmen zur Infrastruktur sowie städtebaulichen Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen.

## II. Wirtschaftsbericht

### 1. Branchenbezogene Rahmenbedingungen

Aus Sicht der Wohnungsmarktsituation im Land Sachsen-Anhalt wird sich nach Einschätzung des Verbandes der Wohnungswirtschaft Sachsen-Anhalt die Wohnungswirtschaft in Zukunft vor allem auf nachfolgende Trends einstellen müssen:

- vielfältigere Wohnungswünsche, höhere Ansprüche an Ausstattung und Gestaltung der Wohnung
- steigende Nachfrage nach gemeinschaftlichem Pflege-Wohnen im Alter, ambulante Pflege beziehungsweise Pflege im Quartier
- steigende Nutzung von Internet, Smartphones und Tablets
- Energieeinsparung
- Intelligente Raumkonzepte, Platzoptimierung
- Angemessene Unterbringung und Integration von Flüchtlingen

Vor dem Hintergrund der erheblichen Anpassungserfordernisse des Wohnungsbestandes an die älter werdende Gesellschaft, die Verringerung der Bevölkerung und die Anforderungen an die Energieeffizienz ist eine weitere Förderung ab 2017 insbesondere auch mit Zuschussprogrammen notwendig.

#### 1.1. Daten und Fakten des Landes Sachsen-Anhalt und der Stadt Coswig

Die Wohnkosten stiegen in Sachsen-Anhalt nach Veröffentlichungen des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt durchschnittlich um 0,5 Prozent (Nettokaltmieten +1,2 Prozent, Wohnnebenkosten +0,5 Prozent, Haushaltsenergie -1,6 Prozent).

Nach Angaben des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt lag der Preisindex für Bauleistungen am Bauwerk im November 2016 bei 111,1 zum Basisjahr 2010 und ist demnach gegenüber dem November des Vorjahres um 1,6 Prozent gestiegen.

## **Bevölkerung**

Der Landkreis Wittenberg verzeichnet seit mehreren Jahren Bevölkerungsverluste, ebenso die Stadt Coswig.

Die Coswiger Statistiker vermelden zum 31.12.2016 eine Einwohnerzahl von 12.468 Menschen (Vorjahr: 12.555).

## **Erwerbstätigkeit**

Die Arbeitslosenquote im Landkreis Wittenberg ist leicht gestiegen und beträgt im Jahresdurchschnitt 2016 10,3 % (Dezember 2015 10,1%).

## **2. Geschäftsverlauf**

### **Hausbewirtschaftung**

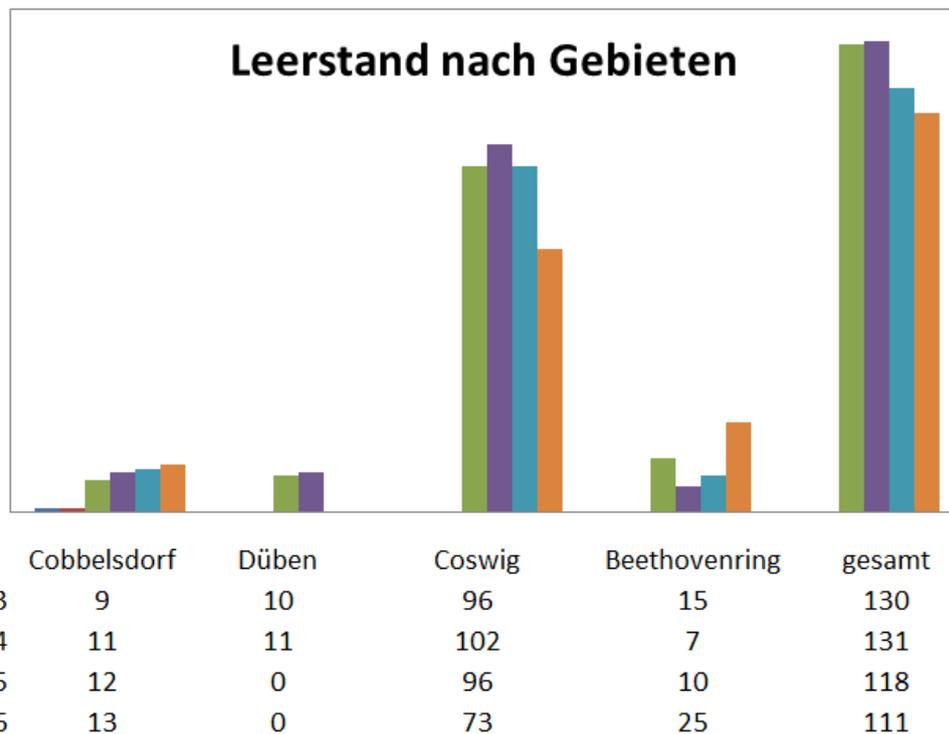
#### **Neuvermietungen und Kündigungen inkl. Umzüge**

Im Kalenderjahr 2016 wurden insgesamt 51 Wohnungen (Vorjahr 84) neu vermietet und 88 Wohnungen (Vorjahr 79) gekündigt. 25% der Kündigungen entfallen allein auf den Landkreis Wittenberg durch die Aufkündigung der Flüchtlingswohnungen, dazu kommen altersbedingte Kündigungen, durch Todesfälle sowie Kündigungen durch Objektverkäufe.

### **Bestandsentwicklung**

Zum 31.12.2016 wurden durch die Wohnungsbaugesellschaft mbH Coswig 652 Mietwohnungen (Vorjahr: 686) und 24 Gewerbeeinheiten (Vorjahr: 25) bewirtschaftet. Die Bestandsveränderungen zum Vorjahr resultieren aus dem Verkauf der Objekte Walkmühle 1 - 2, Antonienhüttenweg 24 a und 24 b, Schloßstr. 10, Schloßstr. 18, Schloßstr. 30 und Am Güterbahnhof 5.

Zum Jahresende 2016 standen 111 Wohnungen und 12 Gewerbeeinheiten leer. Die Leerstandsquote beträgt somit 18,2 % (Vorjahr 18,1 %). 23 Wohnungen sind davon nicht für die weitere Vermietung vorgesehen. Die Objekte sollen veräußert bzw. abgerissen werden. Infolge des Leerstandes von Wohnungen, Gewerbe und sonstigen Einheiten entstanden 2016 Erlösschmälerungen in Höhe von 325 T€ (Vorjahr: 352 T€).



Altersstruktur, Abwanderungen und demografische Entwicklung werden auch in Zukunft auf die Entwicklung des Leerstandes Einfluss nehmen. Die Umsetzung des Sanierungskonzeptes mit geplantem Abriss bzw. Rückbau und Verkauf ist eine Maßnahme zur Reduzierung des Leerstandes. Werbemaßnahmen, ständige Erreichbarkeit und attraktive Angebote sollen den Leerstand der Gesellschaft eindämmen.

### **Instandhaltung und Modernisierung**

Für die Instandhaltung entstanden in diesem Geschäftsjahr Aufwendungen in Höhe von 287 TEUR, wovon 108 T€ für die Herrichtung von Leerwohnungen zur Neuvermietung Verwendung fanden und für 176 T€ Instandhaltungsmaßnahmen realisiert wurden. Dazu zählten insbesondere die Dachsanierung der Objekte im Händelweg (80 T€), die Dachsanierung eines Wohnblockes im Beethovenring (19 T€) und die Erneuerung der Briefkastenanlage in der Rosenstraße für 8 T€.

Auch weiterhin müssen erhebliche finanzielle Mittel aufgewendet werden, um die Sanierung der Gebäude voranzutreiben bzw. durch Modernisierung des Gebäudebestandes der demografischen Entwicklung Rechnung zu tragen.

### **3. Lage des Unternehmens**

#### **3.1. Vermögenslage**

Die Eigenkapitalquote beträgt im Berichtsjahr 33,6 % (Vorjahr: 31,2 %). Der Anstieg ist auf den Jahresüberschuss und die tilgungsbedingte Abnahme von lang- und kurzfristigen Verbindlichkeiten und damit auch der Bilanzsumme zurückzuführen.

Investitionen wurden im Geschäftsjahr 2016 wie im Vorjahr nur im geringen Umfang getätigt.

#### **3.2. Finanzlage**

Zum 31.12.2016 verfügt die Gesellschaft über liquide Mittel in Höhe von 1.215 T€. Diese haben sich gegenüber dem Vorjahr weiterhin deutlich um 490 T€ erhöht.

Die Gesellschaft konnte im Berichtsjahr ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachkommen. Die Darlehen (10.186 T€; Vorjahr 10.728 T€) wurden planmäßig getilgt.

#### **3.3. Ertragslage**

Im Jahr 2016 erzielt die Gesellschaft mit einem Jahresüberschuss von 335 T€ (Vorjahr: Jahresüberschuss von 312 T€) das bislang beste Ergebnis seit ihrem Bestehen. Gegenüber dem Vorjahr ergeben sich nachfolgende Veränderungen, welche wesentlich zum Ergebnis beigetragen haben:

- Die sonstigen betrieblichen Erträge erreichen in 2016 mit 239 T€ nicht ganz das Vorjahresniveau. Sie resultieren überwiegend aus Buchgewinnen von Anlageverkäufen in Höhe von 111 T€ und der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 7 T€ sowie der Herabsetzung von Einzelwertberichtigungen auf Forderungen von 87 T€.
- Der Zinsaufwand verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um 18 T€.
- Eine Verringerung ergab sich bei den sächlichen Verwaltungskosten um ca. 90 T€ hauptsächlich auf Grund geringerer Rechts- und Beratungskosten aus dem Betriebsführungsvertrag mit der BBT (60 T€).
- Der Personalaufwand ist nur gering im Vergleich zum Vorjahr gestiegen.

#### 4. Finanzielle Leistungsindikatoren

Folgende Kennziffern liegen der Unternehmenssteuerung zu Grunde:

<b>Mehrjahresvergleich und Ausblick:</b>					
	<b>2017</b>	<b>2016</b>		<b>2015</b>	<b>2014</b>
	Plan	Plan	Ist	Ist	Ist
Bilanzsumme (T€)	16.509	16.747	<b>17.042</b>	17.295	17.642
Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung (T€)	2.595	2.740	<b>2.773</b>	2.719	2.810
Sollmiete Wohnungen + Gewerbe (T€)	2.053	2.131	<b>2.089</b>	2.103	2.133
Erlösschmälerungen wg. Leerstand (T€)	325	334	<b>325</b>	352	349
durchschn. Mitarbeiterzahl laut Anhang (VbE)	5,8	7	<b>6</b>	6	5
Eigenkapital Absolut (T€)	5.288	5.408	<b>5.728</b>	5.393	5.082
Eigenkapital im Verhältnis zur Bilanzsumme (%)	32,03	32,3	<b>33,6</b>	31,2	28,8
Jahresergebnis (T€)	-309	15	<b>335</b>	312	-113
Anzahl der Wohnungen (WE)	608	634	<b>652</b>	686	710
Anzahl der Gewerbeeinheiten (GE)	15	19	<b>24</b>	25	25
	623	653	<b>676</b>	711	735
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	34.951	36.699	<b>37.261</b>	40.184	41.558
Gewerbefläche (m <sup>2</sup> )	1.182	1.342	<b>1.611</b>	1.628	1.628
	36.133	38.041	<b>38.872</b>	41.812	43.186
Leerstehende Wohnungen (einschl. Verkauf)			<b>111</b>	118	131
Leerstehende Wohnungen (ohne Verkauf)			<b>88</b>	86	100
Durchschnittliche Sollmiete (€/m <sup>2</sup> /Monat)	4,65	4,67	<b>4,48</b>	4,19	4,12
Erlösschmälerungen (% der Sollmiete)	15,8	16,3	<b>15,5</b>	16,7	16,4
Sächliche Verwaltungskosten (T€)	85	140	<b>88</b>	178	304
Umlagefähige Betriebskosten (T€)	944	845	<b>844</b>	846	870
Instandhaltungs- und Abrissaufwand (T€)	341	374	<b>287</b>	263	298
<b>Instandhaltungsaufwand je m<sup>2</sup> WE+GE</b>	<b>9,43</b>	<b>9,83</b>	<b>7,31</b>	<b>6,29</b>	<b>6,90</b>
Personalaufwand (T€)	227	213	<b>212</b>	209	278
Gebäudeabschreibungen (T€)	863	601	<b>584</b>	588	598
<b>Zinsaufwand für die Objektfinanzierung (T€)</b>	<b>320</b>	<b>347</b>	<b>347</b>	<b>365</b>	<b>386</b>

Für das Geschäftsjahr 2017 ist gemäss Wirtschaftsplan ein Verlust in Höhe von 309 T€ ermittelt worden, dieser resultiert mit 300 T€ aus Sonderabschreibungen für einen Wohnblock in Cobbelsdorf, dessen möglicher Abriss geplant war. Ein bewilligter Fördermittelbescheid liegt jedoch noch nicht vor und dieser ist Voraussetzung für den Abriss.

### **III. Prognosebericht**

Die sich ständig verändernde Situation in der Wohnungswirtschaft zwingt dazu, bestimmte Aspekte immer wieder neu zu überdenken.

Dazu gehören:

- Ständige Aktualisierung der Mietentwicklung, Ausschöpfung aller Möglichkeiten zur Steigerung der Umsatzerlöse aus Vermietung.
- Bereitstellung von Wohnungen für alle Bevölkerungsschichten.
- Der Verkauf bzw. der Abriss der Aussonderungsgrundstücke lt. Sanierungskonzept ist zu intensivieren, um die Kosten für den Leerstand weiter zu reduzieren.

### **IV. Chancen- und Risikobericht**

#### **Risikobericht**

Branchenspezifische Risiken bestehen vor allem durch den Bevölkerungsrückgang (demographische Entwicklung) und der sich daraus entwickelnde Leerstand in den Wohnungen.

In unserer Gesellschaft spiegelt sich dies ebenfalls wieder. Die Altersstruktur unserer Mieter liegt im Durchschnitt bei über 55 Jahren. Geringes Einkommen oder Abwanderungen der jungen Leute wegen Arbeitslosigkeit wirken sich negativ auf die Vermietung aus.

Mieterhöhungen sind nur im geringen Umfang möglich.

Des Weiteren besteht wegen der hohen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten das Risiko von Zinserhöhungen in der Zukunft.

Den Risiken wird mit einer straffen kurzfristigen Liquiditätsplanung und langfristigen Unternehmensplanung sowie einem regelmäßigen Controlling im Unternehmen begegnet.

#### **Chancenbericht**

Die Versorgung aller Bevölkerungsschichten mit angemessenen Wohnraum, egal welches Einkommen oder Nationalität ist eine Chance für unser Unternehmen.

Die Gesellschaft könnte von der dauerhaften Unterbringung von Flüchtlingen profitieren. Allerdings besteht keinerlei Planungssicherheit, da aktuell nicht vorhergesagt werden kann, wie die weitere Verteilung von Flüchtlingen erfolgt und wie viele davon tatsächlich verbleiben.

Eine weitere langfristige Chance bietet sich, den alters- und pflegebedingten Mieterschwund mit der Schaffung von alters- und behindertengerechteren Wohnraum zu begegnen und Kooperationen mit Leistungserbringern der ambulanten und stationären Kranken-, Alten- und Behindertenpflege zu finden.

Ständige Präsenz unserer Mitarbeiter vor Ort, zeitnahe Erledigung von Mängeln, Störungen und Reparaturen sowie zusätzliche Dienstleistungen stellen weitere positive Faktoren für die Vermietung dar. Die Sicherheit der Mieter, in einem kommunalen Unternehmen angemietet zu haben, spielt eine große Rolle für den langfristigen Erfolg unserer Gesellschaft.

Durch die im Jahr 2013 erfolgte Umschuldung des gesamten Darlehensbestandes und dem Gesellschafterbeitrag über 4,4 Millionen Euro kann das Unternehmen langfristig weiter bestehen. Dadurch können dringend notwendige Reparaturen und Instandsetzungen entsprechend einer konkreten Bauplanung durchgeführt werden, da Mittel aus den Zinseinsparungen dafür zur Verfügung stehen.

Erstmals nach sechs Jahren wurde das Wohngeld zum 01.01.2016 erhöht. Davon profitieren auch etliche Haushalte, die neu oder wieder wohngeldberechtigt sind. Das könnte zum einen die Zahlungsmoral und Zahlungsfähigkeit von Mietern verbessern, andererseits auch bessere Durchsetzbarkeit von Mietpreiserhöhungen bringen.