ANLAGE 1.
S. 1

B. Grundsätzliche Feststellungen

I. Stellungnahme zur Lagebeurteilung des Geschäftsführers

8. Nachfolgend stellen wir zusammengefasst die **Beurteilung der Lage** der Wobau durch den Geschäftsführer (siehe Anlage I) dar:

9. Der Geschäftsführer schätzt den **Geschäftsverlauf** im abgelaufenen Berichtsjahr insgesamt als positiv ein. Er erläutert dies anhand der Bestands-, Mieten- und Leerstandsentwicklung und geht dann auf Bautätigkeit, Instandhaltung und Abriss sowie den Grundstücksverkehr ein. Anschließend berichtet er aus den betrieblichen Funktionen zur Finanzierung der Gesellschaft und zum Personal.

10. In der nachstehenden Tabelle werden die vom Geschäftsführer verwendeten Kennziffern noch einmal zusammengefasst und den entsprechenden Zahlen des Vorjahres gegenüber gestellt:

	2016	2015
Bestandsentwicklung (Anzahl)		
Wohnungen	19.966	20.463
Gewerbeeinheiten	450	466
Garagen und Einstellplätze sowie Gärten	5.537	5.651
Leerstand (in % der vermietbaren Fläche)		
Wohnungen	9,52	12,22
Gewerbeeinheiten	13,57	17,30
Sollmieten (in € Mio)	76,2	77,2
Erlösschmälerungen (in € Mio)	10,2	11,8
Durchschnittliche Kaltmiete Wohnraum und Gewerbe (in € je qm)	5,04	4,93
Aufwendungen für Bautätigkeit/Abriss/Instandhaltung (in € Mio)	36,2	33,0
Aktivierungsfähige Investitionen (in € Mio)	21,0	15,3
Verkaufserlöse (in € Mio)	15,3	9,9

Zum Bilanzstichtag wurden 226 (Vorjahr 224) Mitarbeiter beschäftigt.

ANLAGE 1
S. 2

11. Die nachstehende Übersicht fasst die wesentlichen Kennzahlen zusammen, die der Geschäftsführer zur **Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage** der Wobau nutzt:

	2016	2015
Bilanzsumme zum 31.12. (in € Mio)	768,4	757,0
Anteil des mittel- und langfristigen Vermögens (in %)	92,3	93,3
Eigenkapital zum 31.12. (in € Mio)	297,6	290,5
Eigenkapitalquote zum 31.12. (in %)	38,7	38,4
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (in € Mio)	34,9	39,2
Cashflow aus Investitionstätigkeit (in € Mio)	-6,1	-7,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit (in € Mio)	-20,5	-29,6
Betriebsergebnis (in € Mio)	2,7	0,2
Jahresüberschuss (in € Mio)	8,7	3,5

Die Vermögens- und Kapitalstruktur schätzt der Geschäftsführer als solide und die Finanzlage als geordnet ein, da die Zahlungsfähigkeit jederzeit gegeben war. Zur Deckung des kurzfristigen Liquiditätsbedarfs stehen offene Kontokorrentkreditlinien zur Verfügung.

12. Zur künftigen Entwicklung mit ihren wesentlichen **Chancen und Risiken** und als **Ausblick** enthält der Lagebericht folgende Kernaussagen:

- Bei Aufstellung des Lageberichts bestehen keine bestandsgefährdenden Risiken oder Risiken mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.
- Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung werden im Geschäftsjahr 2017 in Höhe von € 101,8 Mio geplant, der Jahresüberschuss in Höhe von € 2,1 Mio.

13. Die Beurteilung der Lage der Gesellschaft, insbesondere die Beurteilung des Fortbestandes und der wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung des Unternehmens, ist plausibel und folgerichtig abgeleitet. Nach dem Ergebnis unserer Prüfung und den dabei gewonnenen Erkenntnissen ist die Lagebeurteilung des gesetzlichen Vertreters dem Umfang nach angemessen und inhaltlich zutreffend.

II. Wesentliche Geschäftsvorfälle und bilanzpolitische Maßnahmen

14. Auf nachfolgende **wesentliche Geschäftsvorfälle** und bilanzpolitische Maßnahmen ist hinzuweisen. Unter den **bilanzpolitischen Maßnahmen** verstehen wir alle sachverhaltsgestaltenden Maßnahmen und Bewertungsentscheidungen, die sich auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken.

15. Wesentliche Geschäftsvorfälle im Zusammenhang mit **Darlehen** und **Zinssicherungsgeschäften**:

- Modernisierungsdarlehen wurden in Höhe von T€ 17.760 valutiert.
- Sondertilgungen von Darlehen sind in Höhe von T€ 1.287 vorgenommen worden.