

B. Grundsätzliche Feststellungen

I. Stellungnahme zur Lagebeurteilung der Geschäftsführung

8. Nachfolgend stellen wir zusammengefasst die **Beurteilung der Lage** der Wobau durch den Geschäftsführer (siehe Anlage I) dar:
9. Der Geschäftsführer erläutert den **Geschäftsverlauf** im abgelaufenen Berichtsjahr anhand der Bestands-, Mieten- und Leerstandsentwicklung und geht dann ausführlich auf Bautätigkeit, Instandhaltung und Abriss sowie den Grundstücksverkehr ein. Anschließend berichtet er aus den betrieblichen Funktionen Finanzierung und Personal.
10. In der nachstehenden Tabelle werden die vom Geschäftsführer für seinen Bericht verwendeten Kennziffern zusammengefasst und den entsprechenden Zahlen des Vorjahres gegenüber gestellt:

	2017	2016
Bestandsentwicklung (Anzahl)		
Wohnungen	19.185	19.966
Gewerbeeinheiten	447	450
Garagen und Einstellplätze sowie Gärten	4.912	5.537
Leerstand (in % der vermietbaren Fläche)		
Wohnungen	7,96	9,52
Gewerbeeinheiten	11,50	13,57
Sollmieten (in € Mio)	75,3	76,2
Erlösschmälerungen (in € Mio)	9,3	10,2
Durchschnittliche Kaltmiete Wohnraum (in € je qm)	5,02	4,93
Aktivierungsfähige Investitionen (in € Mio)	28,0	21,0
Abrisskosten (in Mio €)	1,3	0,5
Instandhaltung/Instandsetzung (in Mio €)	15,7	14,7
Buchgewinne (in € Mio)	5,4	4,5
Personalbestand zum 31.12.	236	226

11. Hierzu trifft der Geschäftsführer unseres Erachtens folgende Kernaussagen:
- Der Rückgang der Sollmieten im Vergleich zum Vorjahr ist im Bereich Wohnungen eine Folge von Verkauf, Abriss und Stilllegungen sowie Zugängen durch Ankauf leerstehender Grundstücke. Die durchschnittliche Sollmiete pro Quadratmeter Wohn- und Gewerbefläche konnte zum Vorjahr um EUR 0,07/m² weiter verbessert werden.
 - Im Geschäftsjahr 2017 bildeten neben der planmäßigen Bewirtschaftung des eigenen Bestandes die umfangreichen Modernisierungs- und Instandsetzungstätigkeiten den Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit. Insgesamt wendete die Gesellschaft hierfür € 45 Mio auf.
 - Am 10. August 2017 erfolgte der Baustart im Quartier Domviertel (Neubau von zwei Wohn- und Geschäftshäusern) sowie die Sanierung von zwei Bestandsimmobilien in der Danzstraße. Die Grundsanierung der ehemaligen Staatsbank, Breiter Weg 1, konnte in 2017 abgeschlossen werden und im November 2017 wurde dort die neue Unternehmenszentrale in Betrieb genommen.

- Die Schwerpunkte der Finanzierungstätigkeit im Geschäftsjahr 2017 bestanden in der Refinanzierung der laufenden Investitionen in das Bestandsportfolio, der Kapitalbeschaffung für Neubauvorhaben, der Optimierung der Finanzierungsstruktur mittels Zinsderivaten und der Erueierung alternativer Finanzierungsformen.
- Mit der Erhöhung des Personalbestands wird dem erhöhten Bauvolumen, den Mehraufwendungen für Verwaltung, Betreuung, Serviceleistungen und Neugewinnung von Kunden und der Altersstruktur in der Belegschaft Rechnung getragen.

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

	2017	2016
Bilanzsumme zum 31.12. (in € Mio)	763,3	768,4
Anteil des mittel- und langfristigen Vermögens (in %)	93,5	92,3
Eigenkapital zum 31.12. (in € Mio)	295,8	297,6
Wirtschaftliche Eigenkapitalquote zum 31.12. (in %)	38,7	38,7
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (in € Mio)	34,4	34,9
Cashflow aus Investitionstätigkeit (in € Mio)	-24,0	-6,1
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit (in € Mio)	-16,7	-20,5
Betriebsergebnis (in € Mio)	0,3	2,7
Jahresüberschuss (in € Mio)	3,1	8,7

Der Geschäftsführer trifft folgende Einschätzungen zur Lage:

- Der erzielte Jahresüberschuss liegt deutlich über dem geplanten Ergebnis in Höhe von T€ 2.091,
- Die Finanzlage des Berichtsjahres ist geordnet, die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben. Zur Deckung des kurzfristigen Liquiditätsbedarfs stehen offene Kontokorrentkreditlinien in Höhe von € 10 Mio zur Verfügung,
- Am Bilanzstichtag waren die lang- und mittelfristigen Vermögenswerte nahezu vollständig (zu 99,7 %) durch das Eigenkapital und die lang- und mittelfristigen Fremdmittel gedeckt, so dass die Vermögens- und Kapitalstruktur als solide bezeichnet werden kann.

13. 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.
- In den Immobilienrisiken führt die starke Preisentwicklung in der Bauindustrie zu erhöhten Budgetrisiken, die sich in Überschreitungen für geplante Bauinvestitionen um rund € 29 Mio summieren; die Finanzierung wurde auf diese Erfordernisse abgestimmt.
- Nutzung der Chancen durch Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen das Gesamtportfolio zu ergänzen und zu stärken. Im Jahr 2018 sind hierfür € 35,3 Mio eingeplant.

- Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung werden im Geschäftsjahr 2018 in Höhe von € 103,1 Mio geplant, der Jahresüberschuss in Höhe von € 3,5 Mio.

14. 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

15. 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.

16. Wesentliche **wertmäßige Veränderungen** des Sachanlagevermögens:

- Außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert wurden in Höhe von T€ 250 (im Vorjahr T€ 1.615) vorgenommen. Grundlage der Abwertungen sind niedrigere Ertragswerte der Gebäude.
- Die Zuschreibungen nach dem Wegfall der Gründe für außerplanmäßige Abschreibungen betragen im selben Zeitraum T€ 454 (im Vorjahr T€ 3.663).
- Die Investitionszulage auf Modernisierungsmaßnahmen wurde mit T€ 593 (im Vorjahr T€ 574) planmäßig zugunsten des Ergebnisses aufgelöst.

17. Auf Bruttoforderungen aus Vermietung bestehen **Wertberichtigungen** wie folgt:

	31.12.2017	31.12.2016
	T€	T€
Aktuelle Mieter	1.026	980
Ehemalige Mieter	2.595	2.612
Bruttoforderungen	3.621	3.592
Einzelwertberichtigungen		
Stand 01.01.	3.077	3.308
Inanspruchnahme	904	1.300
Auflösung	218	172
	1.955	1.836
Zuführung	1.159	1.241
Stand 31.12. (davon für ehemalige Mieter T€ 2.521; Vorjahr T€ 2.571)	3.114	3.077
	507	515