

B. Grundsätzliche Feststellungen

I. Stellungnahme zur Lagebeurteilung der gesetzlichen Vertreter

8. Nachfolgend stellen wir zusammengefasst die **Beurteilung der Lage** der Wobau durch die gesetzlichen Vertreter (siehe Anlage I) dar:
9. Der Geschäftsführer erläutert den **Geschäftsverlauf** im abgelaufenen Berichtsjahr anhand der Bestandsentwicklung und Leerstandssituation im Portfolio sowie der Entwicklung der Wohnungs- und Gewerbemieten und geht dann ausführlich auf Bau- und Investitionstätigkeit sowie Instandhaltung und Abriss ein. Anschließend berichtet er aus den betrieblichen Funktionen (insb. Personal und Finanzierung).
10. In der nachstehenden Tabelle werden die vom Geschäftsführer für seinen Bericht verwendeten Kennziffern zusammengefasst und den entsprechenden Zahlen des Vorjahres gegenüber gestellt:

	2018	2017
Bestandsentwicklung (Anzahl)		
Wohnungen	19.147	19.185
Gewerbereinheiten	447	447
Garagen und Einstellplätze sowie Gärten	4.739	4.912
Leerstand (in % der vermietbaren Fläche)		
Wohnungen	8,60	7,96
Gewerbereinheiten	10,54	11,50
Sollmieten (in € Mio)	76,3	75,3
Erlösschmälerungen (in € Mio)	6,6	6,5
Durchschnittliche Kaltmiete Wohnraum (in € je qm)	5,11	5,02
Aktivierungsfähige Investitionen (in € Mio)	37,3	28,0
Abrisskosten (in Mio €)	0,1	1,3
Instandhaltung/Instandsetzung (in Mio €)	14,9	15,7
Buchgewinne (in € Mio)	1,1	5,4
Personalbestand (inkl. Geschäftsführer, in Ausbildung befindliche sowie geringfügig Beschäftigte) zum 31.12.	232	236

11. Hierzu trifft der Geschäftsführer folgende Kernaussagen:

- Der Bestandsrückgang im Wohnungsbestand resultiert aus dem Verkauf von acht Reihenhäusern, der Stilllegung von fünf Wohnungen, Grundrissänderungen/Wohnungszusammenlegung von 24 Wohnungen im Zuge durchgeführter Baumaßnahmen und der Umnutzung einer Wohnung als Gästewohnung.
- Der Anstieg der Sollmieten resultiert aus Mietsteigerungen nach Modernisierung, aus höheren Neuvertragsmieten sowie aus Mieterhöhungen im Bestand. Durch vorgenannte Maßnahmen konnten die geplanten Sollmieten von T€ 76.044 geringfügig übertroffen werden.

- In die Bestandserhaltung und -verbesserung sowie in die Bestandserweiterung investierte die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2018 insgesamt T€ 52.165. Dies entspricht durchschnittlich 44 €/m² (Vorjahr: 37 €/m²).
 - Der für das Geschäftsjahr 2018 geplante Abriss des Gebäudes Bruno-Taut-Ring 96 – 100 konnte aufgrund ausstehender Abrissbewilligung nicht realisiert werden und wird im Folgejahr umgesetzt.
 - Der Frauenanteil unter den Mitarbeitern lag bei 62 % (Vorjahr: 63 %). Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit der Mitarbeiter betrug 19,8 Jahre (Vorjahr: 19,0 Jahre).
12. Die nachstehende Übersicht fasst die wesentlichen Kennzahlen zusammen, die der Geschäftsführer zur **Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage** der Wobau nutzt:

	2018	2017
Bilanzsumme zum 31.12. (in € Mio)	818,9	763,3
Anteil des mittel- und langfristigen Vermögens (in %)	89,2	93,5
Wirtschaftliches Eigenkapital zum 31.12. (in € Mio)	298,1	295,8
Wirtschaftliche Eigenkapitalquote zum 31.12. (in %)	36,4	38,7
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (in € Mio)	37,9	34,4
Cashflow aus Investitionstätigkeit (in € Mio)	-33,1	-24,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit (in € Mio)	34,0	-16,7
Betriebsergebnis (in € Mio)	1,2	0,3
Jahresüberschuss (in € Mio)	5,0	3,1

Der Geschäftsführer trifft folgende Einschätzungen zur Lage:

- Das Geschäftsjahr 2018 schließt die Wobau mit einem Jahresüberschuss ab, der deutlich über dem geplanten Jahresergebnis von € 3,5 Mio liegt. Die Abweichung ergibt sich im Wesentlichen durch zusätzliche Erträge aus Sondereffekten.
 - 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, daneben Reserven aus dinglichen Sicherheiten, um die Liquidität zielgerichtet und flexibel steuern zu können.
 - Am Bilanzstichtag waren die lang- und mittelfristigen Vermögenswerte vollständig 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.
 - Die Wobau ist mittelfristig keinen wesentlichen Refinanzierungsrisiken im Bestandsgeschäft ausgesetzt.
 - Langfristige Mietverträge mit dem Eb KGm über insgesamt 370 Wohnungen wurden im Rahmen eines Vergleiches gegen Zahlung eines pauschalen Ablösebetrages rückwirkend zum 31. Dezember

2017 aufgehoben. Zusätzliche Aufwendungen für Verwaltung, Instandhaltung/Instandsetzung, Marketing etc., die nicht geplant waren, müssen über die Nachnutzung ausgeglichen werden, die allein der Wobau zusteht/obliegt.

- Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung werden im Geschäftsjahr 2019 in Höhe von € 101,3 Mio geplant, der Jahresüberschuss in Höhe von € 3,7 Mio. Grundlage dieser Prognosen ist ein Planungsszenario des genehmigten Wirtschaftsplans, welches den Einfluss der Vertragsaufhebung mit dem Eb KGm auf die wesentlichen Ertragspositionen berücksichtigt.
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 der gesetzlichen Vertreter 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€ 3.067 (im Vorjahr T€ 250) vorgenommen. Grundlage der Abwertungen sind niedrigere Ertragswerte der Gebäude.
 - Die Zuschreibungen nach dem Wegfall der Gründe für außerplanmäßige Abschreibungen betragen im selben Zeitraum T€ 363 (im Vorjahr T€ 454).
 - Die Investitionszulage auf Modernisierungsmaßnahmen wurde mit T€ 575 (im Vorjahr T€ 593) planmäßig zugunsten des Ergebnisses aufgelöst.
17. Auf die **Bruttoforderungen aus Vermietung** bestehen **Wertberichtigungen** wie folgt:

	31.12.2018	31.12.2017
	T€	T€
Aktuelle Mieter	924	1.026
Ehemalige Mieter	2.358	2.595
Bruttoforderungen	3.282	3.621
Einzelwertberichtigungen		
Stand 01.01.	3.113	3.077
Inanspruchnahme	1.241	904
Auflösung	220	218
	1.652	1.955
Zuführung	1.054	1.159
Stand 31.12. (davon für ehemalige Mieter T€ 2.281; Vorjahr T€ 2.521)	2.706	3.114
	576	507