B. Grundsätzliche Feststellungen

I. Stellungnahme zur Lagebeurteilung der gesetzlichen Vertreter

7. Nachfolgend stellen wir zusammengefasst die **Beurteilung der Lage** der WOBAU durch die gesetzlichen Vertreter (siehe Anlage I) dar:

8. Der Geschäftsführer erläutert den **Geschäftsverlauf** im abgelaufenen Berichtsjahr vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in der Region und der Landeshauptstadt anhand der Entwicklung des eigenen Bestands an Wohn- und Gewerbeeinheiten. Er erläutert die Leerstandssituation im Portfolio und analysiert die Entwicklung der Wohnungs- und Gewerbemieten. Anschließend geht er ausführlich auf Bau- und Investitionstätigkeit sowie Instandhaltung und Abriss ein. Der Wirtschaftsbericht schließt mit Informationen zum Personal.

9. In der nachstehenden Tabelle werden die vom Geschäftsführer für seinen Bericht verwendeten Kennziffern zusammengefasst und den entsprechenden Zahlen des Vorjahres gegenüber gestellt:

	2019	2018
Bestandsentwicklung (Anzahl)		
Wohnungen	18.986	19.147
Gewerbeeinheiten	452	447
Garagen und Einstellplätze sowie Gärten	4.500	4.739
Leerstand (in % der vermietbaren Fläche)		
Wohnungen	9,63	8,60
Gewerbeeinheiten	7,62	10,54
Sollmieten (in € Mio)	77,9	76,3
Erlösschmälerungen (in € Mio)	7,1	5,5
Durchschnittliche Kaltmiete Wohnraum (in € je qm)	5,20	5,11
Aktivierungsfähige Investitionen (in € Mio)	34,7	37,3
Instandhaltung/Instandsetzung (in Mio €)	17,6	14,9
Buchgewinne (in € Mio)	2,6	1,1
Personalbestand (inkl. Geschäftsführer, in Ausbildung befindliche sowie geringfügig Beschäftigte) zum 31.12.	236	232

10. Hierzu trifft der Geschäftsführer folgende Kernaussagen:

- Der Bestandsrückgang im Wohnungsbestand resultiert aus dem Abriss von zwei leerstehenden Gebäuden mit 147 Wohnungen, der Stilllegung von fünf Wohnungen, dem Verkauf von drei Wohn- und Gewerbegrundstücken mit 14 Wohnungen und drei Gewerbeeinheiten, Wohnungszusammenlegungen von 32 Wohnungen im Zuge durchgeführter Sanierungsmaßnahmen und der Umnutzung von drei Wohnungen als Gästewohnung bzw. als Gewerbe. Dagegen stehen Zugänge aus dem Neubau von 40 Wohnungen.

- Der Anstieg der Sollmieten resultiert aus Erstvermietungen der Neubauten, Modernisierungsumlage, Neuvermietungen nach Sanierungen sowie Mieterhöhungen nach Vergleichsmieten im Bestand. Durch vorgenannte Maßnahmen konnte die geplante durchschnittliche Sollmiete von € 5,17 je qm geringfügig übertroffen werden.

ANLAGE 1
S. 2

- In die Bestandserhaltung und -verbesserung sowie in die Bestandserweiterung investierte die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2019 insgesamt T€ 52.250. Dies entspricht durchschnittlich 44,01 €/m² (Vorjahr: 43,85 €/m²).

- Der Frauenanteil unter den Mitarbeitern lag bei unverändert 62 %. Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit der Mitarbeiter betrug 19,6 Jahre (Vorjahr: 19,8 Jahre).

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

	2019	2018
Bilanzsumme zum 31.12. (in € Mio)	810,8	818,9
Anteil des mittel- und langfristigen Vermögens (in % der Bilanzsumme)	92,2	89,2
Wirtschaftliches EK zum 31.12. (in € Mio)	299,6	298,1
Wirtschaftliche EK-Quote zum 31.12. (in % der Bilanzsumme)	36,9	36,4
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (in € Mio)	31,9	37,9
Cashflow aus Investitionstätigkeit (in € Mio)	-35,2	-33,1
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit (in € Mio)	-20,7	34,0
Betriebsergebnis (in € Mio)	0,3	1,2
Neutrales Ergebnis (in € Mio)	4,5	4,5
Jahresüberschuss (in € Mio)	4,5	5,0

Der Geschäftsführer trifft folgende Einschätzungen zur Lage:

- 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.

- Die Finanzlage des Berichtsjahres ist durch den Abbau von Liquidität gekennzeichnet, die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben. Zur Deckung des Liquiditätsbedarfs im Jahr 2020 stehen offene Kontokorrentkreditlinien in Höhe von € 10 Mio zur Verfügung, daneben Reserven aus dinglichen Sicherheiten, um die Liquidität zielgerichtet und flexibel steuern zu können.

- Das Geschäftsjahr 2019 schließt die WOBAU mit einem Jahresüberschuss ab, der über dem geplanten Jahresergebnis von € 3,7 Mio liegt. Die Abweichung ergibt sich im Wesentlichen durch zusätzliche Erträge aus Sondereffekten.

12. Zur künftigen Entwicklung mit ihren wesentlichen **Chancen und Risiken** und als **Prognose** 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. Grundlage der Beurteilung ist das Risikomanagementsystem der WOBAU. Es ist Bestandteil des internen Kontrollsystems und dient der Risikoerkennung, Risikobewertung, Risikosteuerung und Risikoüberwachung.

- Die überwachten Einzelrisiken werden zu Gruppen von Risiken zusammengefasst. Dies sind insbesondere finanzwirtschaftliche Risiken (Preisänderungs-, Ausfall- und Liquiditätsrisiken, Risiken aus dem Einsatz von Sicherungsinstrumenten), Forderungsausfall- und Immobilienrisiken, IT-Risiken sowie Risiken in den Funktionsbereichen Personal, Rechnungswesen und Recht.

- Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung werden im Geschäftsjahr 2020 in Höhe von € 103,3 Mio geplant, der Jahresüberschuss in Höhe von € 4,3 Mio.
- Im Jahr 2020 sind Investitionen in Höhe von € 60,6 Mio geplant, davon € 42,6 Mio für Neubau, zu aktivierende Modernisierungsmaßnahmen und den Ankauf von Grundstücken. Aus Grundstücksverkäufen sind Erlöse von € 3,1 Mio eingeplant. Grundlage dieser Prognosen ist der genehmigte Wirtschaftsplan 2020.

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 der gesetzlichen Vertreter dem Umfang nach angemessen und inhaltlich zutreffend.