

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015

WWV Wohnungsbau Wohnungsverwaltung Weißenfels GmbH

Weißenfels

A. Grundlagen des Unternehmens

Die WWV Wohnungsbau Wohnungsverwaltung Weißenfels GmbH hat ihren Sitz in Weißenfels. Alleinige Gesellschafterin ist die Stadt Weißenfels.

Die Gesellschaft hat zum Gegenstand eigene und fremde Wohnungen zu errichten und zu bewirtschaften mit dem Zweck, eine gute, sichere und sozial verantwortliche Wohnungsvorsorgung für breite Schichten der Bevölkerung in der Stadt Weißenfels zu ermöglichen.

Organe der Gesellschaft sind der Geschäftsführer, der Aufsichtsrat und die Gesellschafterversammlung. Der Aufsichtsrat besteht aus 10 Mitgliedern. Vorsitzender des Aufsichtsrates ist der jeweilige Oberbürgermeister der Stadt Weißenfels. Als alleinige Geschäftsführerin ist seit 01.04.2011 Frau Kathleen Schechowiak bestellt.

Die Gesellschaft unterhält in allen Stadtteilen Wohnungsbestände. Der überwiegende Teil der Immobilien ist teilsaniert. In den nächsten 5 Jahren hat die Entschuldung der Gesellschaft nach wie vor eine hohe Priorität mit dem Ziel, Halbierung der Schuldenlast bis 2021, jedoch ab 2016 auch mit dem besonderen Augenmerk Sicherstellung der Liquidität zur Durchführung der dringend erforderlichen Modernisierungen zur Ausübung des Kerngeschäftes und für stabile Erlöse. Auch die künftige Finanzierung der laufenden Instandsetzungsmaßnahmen und die Reduzierung des Modernisierungsrückstaus in den Wohnungen erfolgen aus dem laufenden Geschäft bzw. aus den eigenen liquiden Mitteln. Die Aufnahme weiteren Fremdkapitals ist gemäß dem Unternehmenskonzept erst für das Jahr 2021 vorgesehen. Mit dem Beschluss des Aufsichtsrates vom 17.12.2014 und des Beschlusses des Unternehmenskonzeptes 2016 bis 2021 bestätigte dieser diesen wichtigen und zwingenden Kurs der Konsolidierung.

B. Wirtschaftsbericht

a) Branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die Immobilienwirtschaft ist eine der wichtigsten Branchen der deutschen Wirtschaft. Ihr Kernbereich, welche die Vermieter, Verwalter und Vermittler von Immobilien sowie den Immobilienhandel durch Bauträger umfasst, erzielt eine Bruttowertschöpfung von rund 290 Milliarden Euro. Dies entspricht einem Bruttowertschöpfungsanteil von rund 11,1 Prozent. Das ist weit mehr als der Ma-

schienenbau (Anteil 3,6 Prozent), die Automobilindustrie (4,5 Prozent) oder der gesamte Handel (8,9 Prozent). Diese Branchen sind – die Wirtschaftsleistung betrachtet – deutlich kleiner als die Immobilienwirtschaft.

In Sachsen-Anhalt gab es am Jahresende (2014) 1.285.675 Wohnungen. Damit ist der Wohnungsbestand erstmals seit dem Jahr 2001 wieder gestiegen, wenn auch nur geringfügig.

Zurückzuführen ist dies auf die Tatsache, dass mit 2.822 Wohnungsfertigstellungen nach langer Zeit die Abrisszahlen (- 2.343 Wohnungen) übertroffen wurden. Je 1.000 Einwohner standen somit 574 Wohnungen zur Verfügung. Diese Aussagen traf das Statistische Landesamt anhand aktueller Ergebnisse aus der jährlichen Wohnungsbestandsfortschreibung.

b) Herausforderung und Chance – Flüchtlingszuwanderung 2015

Deutschland hat im Jahr 2015 mehr als eine Million Flüchtlinge aufgenommen. Im vergangenen Jahr wurden 392.028 Asyl-Erstanträge vom Bundesamt für Migration und Flüchtlinge entgegengenommen. Die meisten Erstanträge wurden aus den folgenden drei Ländern erfasst:

- Syrien 132.564 (33,8 Prozent aller Erstanträge)
- Albanien 51.945 (13,3 Prozent aller Erstanträge)
- Kosovo 32.997 (8,4 Prozent aller Erstanträge)

Die Zuwanderung aus dem Ausland dämpft den Bevölkerungsrückgang in Sachsen-Anhalt. Wie das Statistische Landesamt in Halle mitteilte, verringerte sich die Einwohnerzahl im ersten Halbjahr 2015 um 4.504 Personen bzw. 0,2 Prozent auf 2.266.696 Einwohner. Der Vorjahreszeitraum fiel mit einen Rückgang von 6.666 Personen ungünstiger aus.

Im 1. Halbjahr 2015 wurden 25.763 Neu-Sachsen-Anhalter begrüßt, 4.838 mehr als im 1. Halbjahr 2014. Im gleichen Zeitraum verließen 21.560 Personen das Bundesland. Dadurch ergab sich ein Wanderungsgewinn von 4.203 Personen.

Die positive Entwicklung der Zuzüge nach Sachsen-Anhalt war auf eine stärkere Zuwanderung von ausländischen Personen aus dem Ausland zurückzuführen. Per Saldo zogen von Januar bis Juni 7.002 Personen aus dem Ausland zu. Größtes Zuwanderungsland war Syrien mit einem Wanderungsgewinn von 1.774 Personen. Weitere Herkunftsländer waren Albanien und der Kosovo mit Wanderungsgewinnen von 757 bzw. 716 Personen sowie Rumänien (513), Polen (385), Afghanistan (378) und Indien (349).

Gegenüber den anderen Bundesländern wurden Wanderungsverluste von 2.766 Personen registriert, darunter waren 949 ausländische Personen.

Die Unterbringung von Asylbewerbern/Flüchtlingen und die Integration ist eine nationale Aufgabe.

Im Jahr 2015 sind ca. 40.000 Asylbewerber/Flüchtlinge nach Sachsen-Anhalt gekommen, von denen sich der überwiegende Teil auch noch in Sachsen-Anhalt aufhält. Eine Debatte über Versäumnisse und politische Handlungserfordernisse der EU- und Bundespolitik ist notwendig, ersetzt aber nicht das Handeln vor Ort.

Aus Sicht der Wohnungswirtschaft ist es wichtig, dass die Integration von Ausländern viel mehr ist als Wohnen.

Neben der Unterbringung der Asylbewerber/Flüchtlinge müssen unbedingt auch die Rahmenbedingungen (ärztliche Versorgung, Kindergärten, Schulen u. a.) gesichert werden, denn das Dach über den Kopf ist für viele zu uns kommende Menschen schon eine wesentliche Hilfe, mit Blick auf die Integration bei uns aber nur ein Teil des Ganzen.

Die Versorgung ausländischer Mitbürger mit Wohnraum ist seit langer Zeit Alltag in vielen Wohnungsunternehmen. Ende 2014 waren landesweit über 60 Prozent der Flüchtlinge und Asylbewerber in Wohnungen untergebracht.

Kommunale Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften werden auch in Zukunft freie Wohnungen an ausländische Mitbürger vermieten, aber hierbei ihre jeweiligen gesellschaftsrechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen beachten. Ein wesentliches Ziel bei der Unterbringung muss die Wahrung des sozialen Friedens in den Wohngebieten sein.

Deshalb sollte eine dezentrale Unterbringung von Asylbewerbern und Flüchtlingen bevorzugt an diejenigen erfolgen, die eine Bleibeperspektive in Sachsen-Anhalt haben. Personen ohne Bleibeperspektive sollten in Gemeinschaftsunterkünften untergebracht werden.

Für alle Maßnahmen zur Unterbringung und Integration von Asylbewerbern/Flüchtlingen ist eine weitgehende Planungssicherheit notwendig. Deshalb scheint u.a. an einer Wohnortzuweisung von Flüchtlingen kein Weg vorbeizuführen. Fehlinvestitionen sind Land, Kommunen, Wohnungsunternehmen und Privaten nicht zuzumuten.

c) Bevölkerungsentwicklung in Sachsen-Anhalt

Die Zahl der Sterbefälle war mit 17.057 der höchste Wert seit 1994.

Regional verzeichneten nur die Landeshauptstadt Magdeburg und die kreisfreie Stadt Halle geringe Bevölkerungsgewinne. Dessau-Roßlau und alle Landkreise registrierten Bevölkerungsverluste. Der prozentual größte Bevölkerungsverlust (- 0,41 Prozent) wurde im Salzlandkreis registriert. Einwohnerreichste Stadt Sachsen-Anhalts ist die Landeshauptstadt Magdeburg mit 232.824 Einwohnern, gefolgt von Halle (Saale) mit 232.574 Personen.

Auffällig ist die allmähliche Veränderung der Struktur des Wohnungsbestandes. Zum einen nimmt die Zahl der 1- und 2-Raumwohnungen zu, was sich möglicherweise aus dem Bedarf an altersgerechten Wohnungen erklärt. Zum anderen steigt auch die Zahl der Wohnungen mit 5 und mehr Räumen, welches speziell auf den Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern zurückzuführen ist. Der Abriss hingegen erfolgt schwerpunktmäßig in Mehrfamilienhäusern, in denen die Wohnungen überwiegend über 3 oder 4 Räume verfügen.

Die Mitgliedsunternehmen werden ihre Strategie als Antwort auf den demografischen Wandel konsequent fortsetzen!

- Sie werden weiter in zukunftsfähige Wohnquartiere und in den Stadtumbau investieren (2015 – 2020 rd. 2,7 Mrd. Euro) und in der Folge Arbeitsplätze stabilisieren und schaffen.
- Sie werden die Gesamtverschuldung weiter abbauen. Sowohl Investitionen in die Zukunft als auch der Schuldenabbau sind seit Jahren wichtige Leitstrategien der Wohnungswirtschaft.
- Sie werden auch in Zukunft die Stadtentwicklung in Sachsen-Anhalt vor Ort mitgestalten.
- Sie werden das Netz der sozialen und wohnungsnahen Dienstleistungen weiter entwickeln und vermehrt altersgerechte Wohnungen schaffen.

Die Mitgliedsunternehmen werden gutes und preiswertes Wohnen nachhaltig sichern!

Die kommunalen Wohnungsgesellschaften und die Wohnungsgenossenschaften werden Antwort auf die Frage geben, welche Wohnungsangebote in Zukunft den Herausforderungen des demografischen Wandels und dem sich ständig wandelnden Markt unter Berücksichtigung der Wohnungswünsche der Menschen auch in den kommenden Jahren gerecht werden.

Anpassungsbedarf gibt es insbesondere aus folgenden Trends:

- Gemeinschaftliches Pflege-Wohnen im Alter wird verstärkt nachgefragt.
- Nachfrage nach ambulanter Pflege bzw. Pflege im Quartier steigt.
- Energieeinsparung als Voraussetzung, um Wohnkosten zu senken.
- Intelligente Raumkonzepte werden immer wichtiger (Platzoptimierung).
- Die Wohnung wird wieder stärker zu einem Ort der Ruhe und Geborgenheit.

d) Situation und Rahmenbedingungen der WWV

Auch im Jahr 2015 haben wir den Prozess der Bereinigung des Immobilienportfolios durch gezielte Rückbaumaßnahmen und Verkäufe fortgesetzt. Durch den hohen Anteil an Altbaubestand gehörten zahlreiche Maßnahmen speziell in diesem Segment zu den Prioritäten des Berichtsjahres.

Die Zuwanderung von Asylbewerbern und Flüchtlingen stellte den Burgenlandkreis vor enorme Aufgaben hinsichtlich der Sicherung sofort verfügbarer Unterkünfte. In einer mit dem Gesellschafter abgestimmten Unterbringungsstrategie für das Stadtgebiet Weißenfels, konnte hier die WWV ihre Leistungsfähigkeit beweisen und kurzfristig Wohnungen herrichten und zur Verfügung stellen.

Da wir umfangreiche Erfahrungen bei der Vermietung von Wohnungen an ausländische Arbeitnehmer haben, war die Strategie des Unternehmens, zunächst den Wohnraum ansprechend herzurichten, denn er sollte mehr als eine Unterbringung sein – im besten Fall, das bleibende Zuhause.

Insgesamt wurden so 150 leerstehende Wohnungen dem Burgenlandkreis zur dezentralen Unterbringung zur Verfügung gestellt. Durch eine offene Unternehmenskommunikation mit den eigenen Mietern und der Bevölkerung des Stadtteils konnte eine hohe Akzeptanz erreicht werden.

Auch zurückblickend ist die Integration in bestehende Hausgemeinschaften gut gelungen. Aus Skepsis wurde in weiten Teilen Akzeptanz und häufig nachbarschaftliche Freundschaft.

Trotz einer starken Senkung der Leerstandsquote in 2015 sehen wir keine dauerhafte Entspannung auf dem Wohnungsmarkt, denn der demografische Schrumpfungsprozess hält an. Dies insbesondere vor dem Hintergrund der Altersstruktur der Bevölkerung. Die zunehmend älter werdende Mieterschaft hat andere, veränderte Ansprüche an die Wohnungs- und Gebäudeausstattung. Bei der notwendigen Nachholung fehlender Modernisierungen in den Wohnungen zur Erreichung einer zeitgemäßen Ausstattung, werden diese besonderen Zukunftsanforderungen bereits berücksichtigt. Durch Grundrissveränderungen, um insbesondere in den Zuschnitten der Küchen und Bäder des Plattenbaus mehr Platzangebot zu schaffen, möchten wir auch unserer bereits wohnenden Kundschaft ein langes und möglichst eigenständiges Leben in ihrem Zuhause ermöglichen.

Erfolgsfaktor ist und bleibt ein gezieltes und strategisch ausgerichtetes Marketing. Mit einem jährlich zu entwickelnden Marketing- und Werbemaßnahmenplan werden die einzelnen Maßnahmen koordiniert unter Berücksichtigung der Zielgruppen entwickelt. Der massive und organisierte Werbeauftritt im Jahr 2014, gepaart mit zeitgemäß hergerichteten Wohnungen und einem guten Kundenservice haben zu den guten Ergebnissen, insbesondere bei der Quote der Anschlussmietverträge, geführt.

Grundsteine für eine Stabilisierung in der Unternehmensentwicklung ist neben der Forcierung des Abbaus des Verschuldungsgrades auch die konsequente Orientierung an den Wünschen und Bedürfnissen unserer Mieter/Kunden und insbesondere die ganzheitliche Ausrichtung der Unternehmensstruktur und Unternehmenskultur als Dienstleister, ganz nach unserem Leitbild „WWW – mehr als wohnen“.

e) Darstellung des Geschäftsverlaufs

Der Geschäftsverlauf war geprägt von den Herausforderungen und den sich daraus ergebenden Chancen der Flüchtlingszuwanderung und übertraf die Erwartungen und Planungen des Unternehmens.

Im Zusammenhang mit dem unzureichenden Grad der Wohnungsmodernisierungen und Wohnungsausstattungen wurde der finanzielle Bedarf analysiert und Investitionen im Volumen von ca. 1,5 Mio. Euro zur Herstellung der Vermietbarkeit beauftragt und im Berichtsjahr 2015 umgesetzt. Davon entfiel ein Aufwand von ca. 1 Mio. Euro allein auf die Modernisierung und Instandsetzung von Wohnungen zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerbern.

Hausbewirtschaftung

Am 31.12.2015 verwaltete die WWW folgenden eigenen Hausbesitz sowie fremde Mieteinheiten:

	WWW- Eigentum	WWW Ga- ragen, Stellplätze	WEG- Verwaltung	Fremd- verwaltung	Fremdverw. Garagen, Stellplätze	Gesamt
Bestand am 31.12.2014:	3.361	268	400	504	3.041	7.574
Zugang sonstiges:	1		2		9	12
Zugang Garagen/Stellplätze:						0
Abgang durch Abriss:	27	5				32
Abgang sonstiges:	1		6	23	81	111
Abgang durch Verkauf:	2			4	2	8
Bestand am 31.12.2015:	3.332	263	396	477	2.967	7.435

Von den 3.332 verwalteten Wohnungen im eigenen Bestand sind 2.547 Wohnungen vermietet. Der Leerstand im vermietbaren Kernbestand beträgt 16,8 %. Auf den unsanierten Altbau entfällt ein Leerstand von 97,1 %. Die Leerstandsquote des Unternehmens betrug Ende 2015 23,6 %.

Der Wirtschaftsstandort Weißenfels partizipiert vom wirtschaftlichen Aufschwung in der Region. Auf den Wohnstandort lässt sich das nicht im gleichen Verhältnis übertragen. Zum Jahresende konnte auf Grund der Zuwanderung von Flüchtlingen ein positiver Saldo zwischen der Anzahl der Kündigungen und der Anzahl der abgeschlossenen Mietverträge festgestellt werden. Der positive Zuwachs steht im direkten Verhältnis zum Grad der Ausstattung der Wohnungen der Gesellschaft, die im gegenwärtigen Zustand als nicht vermietbar einschätzt werden. Der Zuwachs ist also neben den altersbedingten Abgängen maßgeblich davon abhängig, dass aus dem laufenden Geschäft die zeitgemäße Modernisierung sichergestellt werden kann.

Hauptgründe für die Beendigung von Mietverhältnissen waren auch in 2015 der Umzug des Mieters in ein Alten- bzw. Pflegeheim oder der Tod des Mieters.

2015 beträgt der Zuwachs zwischen der Zahl der Kündigungen und der Neuvermietungen 132 Mietverträge.

Insgesamt stellt sich die Mietentwicklung folgendermaßen dar:

	<u>2014 in T€</u>	<u>2015 in T€</u>
Mieteinnahmen:	8.943	8.961
Gewerbemieteinnahmen:	504	498
Möbeleinbauten	33	48
Stellplätze/Garagen:	50	51
Erlösschmälerung:	1.849	1.789
Ertragsverzicht Sonderrabatt	14	23
Mietminderung:	<u>20</u>	<u>27</u>
Gesamt:	<u>7.647</u>	<u>7.719</u>

Da die überwiegende Zahl der Mietverträge mit dem Burgenlandkreis erst im 4. Quartal 2015 wirksam wurde, ist in den Einnahmen nur eine zeitanteilige Steigerung erkennbar.

Bautätigkeit

In 2015 wurden folgende Baumaßnahmen abgeschlossen:

- Modernisierung und Herrichtung von ca. 200 Wohnungen zur Vermietung
- Abriss der Nebengelasse und Fabrikgebäude Körnerstr. 1
- Fertigstellung der Modernisierungen Otto-Schlag-Straße 34
- Gestaltung der Außenanlagen im Wohngebiet Uhlandstraße/Nordstraße

Für das Jahr 2015 ist der weitere Abbau des Modernisierungsrückstaus vorgesehen. Dies betrifft auch die Wohneigentumsbestände in den Stadtteilen West und Nord. Hierzu sind im Unternehmenskonzept die Grundlagen zur Bereinigung von Eigentümergemeinschaften mit einem Fremdan teil < 15 % gelegt worden. Eine wichtige Maßnahme, um auch in diesen Wohnungsbeständen hinsichtlich notwendiger Maßnahmen zum Stadtumbau handlungsfähig zu werden.

f) Darstellung der Lage des Unternehmens

Wesentliche Kennzahlen der Gesellschaft stellen das Jahresergebnis, die Eigenkapitalquote, der Kapitaldienst sowie der Leerstand dar.

Vermögenslage

Das Anlagevermögen beträgt T€ 62.660. Es wird durch T€ 18.538 Eigenkapital (unter Berücksichtigung von 50% der Sonderposten) gedeckt. Fremdkapital musste in Höhe von T€ 44.122 erbracht werden. Das Eigenkapital (unter Berücksichtigung von 50% der Sonderposten) an der Bilanzsumme betrug 26,11 %. Liquide Mittel in Höhe von T€ 3.037 standen dem Unternehmen zur Disposition.

	2014	2015	2016	2017	2018
Sachanlagen	62.830	62.660	61.160	59.140	56.970
Eigenkapital	18.420	18.538	19.683	20.646	20.640
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	47.754	45.264	42.372	39.590	36.690
Eigenkapitalquote in %	24,6	26,1	28,58	30,83	32,26
Liquide Mittel	5.011	3.037	3.567	3.737	2.996

Finanzlage

Die Kapitalflussrechnung lt. Anlage liefert zusätzlich zur Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung ergänzende Angaben über die finanzielle Entwicklung. Sie zeigt die Zahlungsströme und gibt darüber Auskunft, wie die finanziellen Mittel erwirtschaftet wurden und welche Investitions- und Finanzierungsmaßnahmen vorgenommen worden sind.

Die Darstellung – untergliedert nach laufender Geschäfts-, Investitions- und Finanzierungstätigkeit – geht von der Veränderung des sogenannten Finanzmittelfonds aus, bei dem es sich um den Bestand an Zahlungsmitteln handelt. Die Summe der Zahlungsströme der drei Bereiche entspricht der Veränderung des Finanzmittelfonds in der Berichtsperiode.

Die im Folgenden dargestellte Liquiditätsentwicklung zeigt eine abnehmende Situation. Die Finanzlage wird in den nächsten Jahren auf die vorrangige Entschuldung der Gesellschaft durch hohe Tilgungsleistungen ausgerichtet, mit dem Ergebnis Halbierung der Verbindlichkeiten bis 2021.

	2015/T€	2016/T€	2017/T€	2018/T€	2019/T€
Anfangsbestand	5.011	3.037	3.567	3.737	2.996
Cashflow	2.660	3.315	3.315	2.332	3.270
Veränderung sonstige Aktiva/Passiva.	-2.167	-107	-363	-173	-352
Tilgung	2.469	2.678	2.782	2.900	3.010
<u>Endbestand</u>	<u>3.037</u>	<u>3.567</u>	<u>3.737</u>	<u>2.996</u>	<u>2.904</u>

Die Gesamthaftung des Immobilienbestandes bei einzelnen Darlehen hat sich als ungünstig herausgestellt. Eine Trennung und Zuordnung der bestehenden Kreditbesicherungen auf einzelne Immobilienbestände wurde im Jahr 2014 von der hauptfinanzierenden Bank als unlösbar und nicht umsetzbar abgelehnt.

Eine Neuaufnahme von Darlehen ist gemäß dem beschlossenen aktualisierten Unternehmenskonzept bis 2020 nicht vorgesehen. Bei anstehenden Prolongationen wird das Unternehmen auf klassische Darlehen, ggf. Forward-Darlehen, zurückgreifen. Eine Absicherung über weitere Zinsswap-Geschäfte ist nicht geplant.

Der Cash-Flow des Geschäftsjahres errechnet sich ohne Darstellung der Veränderungen von Forderungen und Verbindlichkeiten wie folgt:

Jahresüberschuss:	400.357,29 €
Abschreibungen auf Sachanlagen:	<u>2.260.016,72 €</u>
Cash-Flow:	<u>2.660.374,01 €</u>

Ertragslage

Die Aufgliederung der Umsatzerlöse nach Tätigkeitsbereichen ergibt folgendes Bild:

- Erlöse aus Hausbewirtschaftung	10.502.664	90,28%
- Erlöse aus Betreuung	371.223	3,19%
- Erlöse aus Verkauf von Grundstücken	50.000	0,43%
- Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.205	0,05%
- Sonstige betriebliche Erträge	<u>703.959</u>	<u>6,05%</u>
	<u>11.634.051</u>	<u>100,00%</u>

Für die Umsetzung der wohnungswirtschaftlichen Aufgaben für eigene Wohnungsbestände, Fremd- und WEG-Verwaltung wurden in 2015 21 Mitarbeiter in Vollzeit beschäftigt. 2 Auszubildende wurden in eine Festanstellung übernommen. 2 Auszubildende des 1. und 2. Ausbildungsjahres verstärken das Team der WWV. Eine technische Mitarbeiterin wurde neu eingestellt, um so auf die veränderten Kundenanforderungen im Dienstleistungssektor reagieren zu können. In 2016 und 2017 wird je eine Mitarbeiterin altersbedingt ausscheiden.

Die Kosten der Verwaltung betragen:

	<u>2014 in €</u>	<u>2015 in €</u>
Löhne und Gehälter sowie Sozialabgaben:	937.332,72	936.297,52
Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>737.409,01</u>	<u>1.049.561,98</u>
Zwischensumme:	1.674.741,73	1.985.859,50
Abschreibung Geschäftsausstattung:	<u>41.776,30</u>	<u>49.386,02</u>
Gesamtsumme:	<u>1.716.518,03</u>	<u>2.035.245,52</u>

Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Aufgrund der getätigten Investitionen und den zu tragenden Altschulden ist der Kapitaldienst die wichtigste Kennzahl der betriebswirtschaftlichen Betrachtung. Dieser beträgt 2015 58 % der Nettomieten.

Die Gesellschaft hat vier Annuitätendarlehen über Mio. € 20,4 variabel auf EURIBOR-Basis abgeschlossen. Zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos wurden für diese Darlehen laufzeitgleiche Zinssatz-Swapgeschäfte abgeschlossen. Unter Berücksichtigung der aktuellen Zinskonditionen ein bislang nachteiliges Geschäft für die WWV.

Eine Veränderung des Zinsmarktes mit steigender Tendenz kann mittelfristig zu einer zunehmenden Belastung der Liquidität führen. Unter Berücksichtigung anderer Faktoren, wie den Rückgang der Umsatzerlöse auf Grund des zu erwartenden Bevölkerungsrückgangs, aber auch des fehlenden Angebots nicht marktgerechter Wohnungen, würden sich stark steigende Zinsen unter Berücksichtigung des derzeitigen Kapitaldienstes äußerst negativ auf die Liquidität der Gesellschaft auswirken.

Auf Grund langfristiger Finanzierungen und aktuell sehr günstiger Zinskonditionen bei der Umfinanzierung ist eine sofortige Gefährdung der finanziellen Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens nicht zu befürchten. Ausgehend von einem derzeitigen Kapitaldienst von ca. 58 % der Istmiete und einem jährlichen Umsatzverlust von ca. 57.000 Euro ist die Aufnahme weiterer Darlehen zur Finanzierung von Vorhaben in keiner Weise angezeigt. In den kommenden Jahren werden die Darlehen mit einem Restkapital zum Festschreibungsende wie folgt fällig:

2016	1.572 T€
2017	5.558 T€
2018	2.947 T€
2019	1.364 T€
2020	1.803 T€
2022	2.266 T€
2024	125 T€
2025	5.535 T€
2026	1.874 T€

Die gesamtschuldnerische Haftung des Immobilienbestandes hat sich bei der Umschuldung und einem damit ggf. angestrebten Wechsel der finanzierenden Bank als äußerst hinderlich bzw. nicht umsetzbar erwiesen. Das in 2014 fällige Darlehen bei der Nord LB wurde als kurzfristige Finanzierung gestaltet, um die Effekte aus den derzeit sehr günstigen Marktkonditionen für die Tilgung zu nutzen.

Das ausgelaufene Swap-Darlehen in Höhe von 3.131.356,22 Euro mit einem ehemaligen Zinssatz von 4,9 % ist jetzt bei einer Laufzeit von 10 Jahren zu einem Zinssatz von 1,21 % und einer Tilgung von 3,5 % in 2015 bei der NordLB prolongiert worden. Die Einsparung zu Gunsten des laufenden Geschäfts beträgt p.a. 87.600 Euro.

Im Gegensatz zu den Einsparungen bei anstehenden Prolongationen führt die aktuelle Niedrigzinsphase bei der Anlage unserer freien liquiden Mittel zu geringeren Zinserträgen. Damit verbunden ist eine Verschlechterung des Ergebnisses mit der Folge geringerer Liquidität.

C. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsberichtes haben sich nicht ergeben.

D. Prognosebericht

Wohnungswirtschaft 2015:

Die Fortführung des Stadtumbaus Sachsen-Anhalt ist wichtig und muss mit neuem Leben erfüllt werden.

Der Stadtumbau Sachsen-Anhalt war und ist eine herausragende Antwort auf den demografischen Wandel und den hieraus erwachsenden Anpassungsbedarf der städtischen und wohnungswirtschaftlichen Infrastruktur. Er muss auch in den nächsten Jahren in der Einheit von Aufwertung und Abriss weitergeführt und darf angesichts der aktuellen Flüchtlings- und Asyl-Herausforderungen nicht grundsätzlich in Frage gestellt werden. Gleichwohl ist wichtig, die Zuwanderungsentwicklung in den Prozess der Evaluierung des Stadtumbaus einzubeziehen, da eine nachhaltige Veränderung in der demografischen Prognose wesentliche Auswirkungen auf Investitionen und Rückbau haben wird.

Die energetische Sanierung von Wohngebäuden muss wirtschaftlich und sozial verträglich bleiben.

Die Wohnungswirtschaft des Landes Sachsen-Anhalt hat allein in Maßnahmen der energetischen Sanierung in den letzten 20 Jahren über 6 Mrd. Euro investiert. Der energetische Zustand der Gebäude ist gut und der durchschnittliche Energieverbrauch je Wohnung beträgt nur 75 Prozent im Vergleich zu den Wohnungen in den alten Bundesländern. Die Wohnungswirtschaft hat hier bereits viel geleistet.

Die Anforderungen an den Klimaschutz und die Energieeffizienz steigen stetig. Der Anpassungsprozess im Bereich des Wohnens ist eine Daueraufgabe, verbunden mit hohen Investitionskosten. Gleichzeitig werden die mietrechtlichen Rahmenbedingungen zu Lasten der Wohnungseigentümer verschärft und sollen gerade bei der Modernisierung weiter verschärft werden. Am Ende führt fehlende Wirtschaftlichkeit zur Unterlassung notwendiger Modernisierungen.

Nur wenn es gelingt, Investoreninteressen (Vermieter) und Nutzerinteressen (Mieter) wirtschaftlich und sozial auszubalancieren, wird der Klimaschutz im Wohnungswesen langfristig erfolgreich sein.

Verlässliche förderpolitische Rahmenbedingungen, keine Sanierungsverpflichtung und weitere Subventionen fördern Eigeninitiative und sind Motivation für Investitionen.

Der Abbau des Modernisierungsrückstaus in unseren Wohnungen, mit dem wir 2013 begonnen haben, wurde auch in 2015 fortgesetzt. Im Berichtsjahr wurde diese Strategie beschleunigt, da eine hohe Nachfrage durch die Flüchtlingszuwanderung angezeigt war. Auch der künftige Schwerpunkt liegt auf Herrichtung einer zeitgemäßen Ausstattung unter Berücksichtigung der baulichen Möglichkeiten und des tatsächlichen Bedarfs. Altersgerechte Anpassungen stehen dabei weiterhin im Focus.

Durch eine kontinuierliche Öffentlichkeitsarbeit und jährlich neudefinierte Marketing- und Werbeangebote, gilt es, Neumieter zu werben und Bestandsmieter langfristig zu binden, um so die jährlichen Defizite aus dem Verlust an Mietverträgen weiter zu reduzieren. Die Stabilisierung der Umsatzerlöse ist die Kernaufgabe des Unternehmens, damit die vorgesehene Entschuldung planmäßig umgesetzt werden kann und die notwendigen finanziellen Spielräume zur Ausübung des Kerngeschäftes gegeben sind. Wir planen mit einem Defizit von durchschnittlich 30 Wohnungen pro Jahr. Dies entspricht einem Umsatzrückgang pro Jahr von ca. 90.000 Euro.

Der Schwerpunkt der Gesellschaft liegt auf der Halbierung des Fremdkapitalanteils im Zeitraum 2013 bis 2021. Im Jahr 2015 beträgt der Tilgungsanteil im Vergleich zur Höhe der Abschreibungen 109,2 %. Für die Bereitstellung der vereinbarten Tilgung wenden wir 31,97 % unserer Istmieten auf. Im Jahr 2020 wird der Tilgungsanteil 137 % im Verhältnis zur Höhe der Abschreibungen ausmachen. 59 % der prognostizierten Istmieten werden dann für den Kapitaldienst aufzuwenden sein.

	Ist	Plan	Plan	Plan
	2015	2016	2017	2018
	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	10.502.664	11.240.000	11.120.000	11.000.000
b) aus Verkauf von Grundstücken	50.000	0	0	0
b) aus anderen Lief. und Leistungen	6.205	0	0	0
c) aus Betreuungstätigkeit	371.223	370.000	370.000	370.000
	10.930.092	11.610.000	11.490.000	11.370.000
2. Bestandsveränderungen	-29.688	0	0	0
3. andere aktivierte Eigenleistungen	0	0	0	0
4. sonstige betriebliche Erträge	703.959	185.000	180.000	150.000
5. Aufw. für bezogene Lief. und Leistungen				
a) Betriebskosten	3.234.370	3.450.000	3.510.000	3.510.000
b) Instandhaltungskosten	1.668.852	1.400.000	1.400.000	1.850.000
	4.903.222	4.850.000	4.910.000	5.360.000
6. Rohergebnis	6.701.141	6.945.000	6.760.000	6.160.000
7. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	768.590	860.000	860.000	860.000
b) soz. Abgaben und Aufw. für Altersversorgung	167.708	157.000	157.000	157.000
	936.298	1.017.000	1.017.000	1.017.000
8. Abschreibungen				
a) auf das Anlagevermögen	2.260.017	2.270.000	2.270.000	2.770.000
9. sonstige betriebliche Aufwendungen	1.049.562	870.000	800.000	800.000
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	28.889	7.500	7.500	7.500
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.862.758	1.750.000	1.635.000	1.518.000
11.1 Aufwendungen für SWAP	157.987	0	0	0
12. Ergebnis der gew. Geschäftstätigkeit	463.408	1.045.500	1.045.500	62.500
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag				
14. sonstige Steuern	63.051	200	200	200
Jahresüberschuss	400.357	1.045.300	1.045.300	62.300

Der Jahresüberschuss in 2018 reduziert sich deutlich, da in der Planung Teilrückbau- und Aufwertungsmaßnahmen von 2 Plattenbaugebäuden im Wohngebiet Kugelberg enthalten sind. Wobei die Aufwertungs- und Modernisierungsmaßnahmen aktivierungsfähige Maßnahmen darstellen, der Teilrückbau jedoch vollständig im Aufwand enthalten ist. Die Umsetzung der Maßnahme ist ohne Fremdkapital vorgesehen.

E. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Zu den Herausforderungen vor denen zahlreiche Wohnungsunternehmen in den neuen Bundesländern stehen, zählt die erfolgreiche Bewirtschaftung ihrer Wohnungsbestände in teilweise drastisch schrumpfenden Wohnungsmärkten und bei ungünstigen Mietkonditionen.

Die positive Entwicklung der Zuzüge nach Sachsen-Anhalt im Jahr 2015 basieren auf einer starken Zuwanderung von Asylbewerbern und Flüchtlingen. Auch die WWV konnte durch die Bereitstellung von Wohnraum die Vermietungssituation der Gesellschaft gravierend verbessern. Auch künftig steht die WWV Vermietungen an ausländische Personengruppen positiv gegenüber. Erklärtes Ziel der Gesellschaft, getragen vom Gesellschafter, ist es, aus ausländischen Arbeitskräften künftige Bürger von Weißenfels zu gewinnen. Durch den Zuzug ganzer Familien, beispielsweise aus Polen, waren in 2015 erste positive Effekte zu erkennen.

Bei der Unterbringung von Personen mit laufendem Asyl-Antrag und Flüchtlingen konnte sich die Gesellschaft als verlässlicher Partner des Burgenlandkreises behaupten. Eine verlässliche Zusammenarbeit zum beiderseitigen Nutzen ist entstanden. Entscheidend für die WWV ist die Frage der Nachhaltigkeit der geschlossenen Mietverträge, da leerstehender und unserer Einschätzung nach nicht benötigter Wohnraum zum Zweck dieser Vermietung hergerichtet worden ist.

Im Bereich des Betreuten Wohnens hat die WWV seit Jahren eine Vorreiterstellung eingenommen und wird diese Angebote noch weiter ergänzen. Vorrangiges Ziel ist es, die Rahmenbedingungen zu schaffen, die einen Verbleib in der eigenen Wohnung bis zum Lebensende ermöglichen. Hierzu werden Kooperationen eingegangen um neue und ansprechende Wege aufzuzeigen, die speziell in der selbstgenutzten Wohnung umsetzbar sind. Dazu richten wir 3 „Pflegerwohnungen“ ein, um am praktischen Beispiel zu demonstrieren, was im Zusammenspiel Vermieter, Pflegedienst, Sanitäts-haus möglich ist.

Der Zeitraum 2016 bis 2021 ist durch die Aktualisierung und den Beschluss des Unternehmenskonzeptes klar definiert. Hauptpriorität liegt weiterhin auf dem Schuldenabbau, jedoch mit dem Augenmerk Erhalt der liquiden Mittel zur Vermeidung einer Erhöhung des Investitionsrückstaus und Herstellung/Erhalt der Marktfähigkeit der Wohnungen und somit Sicherung der Ertragslage der Gesellschaft.

Weiteres Thema ist die Verwertung des Altbaubestandes. Hierzu wurde der Altbaubestand mit Entwicklungspotential, der im Besitz der Gesellschaft verbleiben soll, definiert. Dabei handelt es sich um die Objekte Gr. Burgstr. 16 und 18, Körnerstr. 1, Novalisstr. 5 und 7, Tagewerbener Str. 11 und 13.

Die flächendeckende Zerlegung des Wohnungsbestandes im Stadtteil West mit dem Ziel der Privatisierung hat sich als gravierender Fehler herausgestellt, denn die Marktnachfrage und Wohnungszuschnitte blieben bei dem Vorhaben unbeachtet. Heute muss eingeschätzt werden, dass es für die 2-Raum-Wohnungen, die ca. 70 % der Eigentumswohnungen ausmachen, keine Käufer geben wird. Aus diesem Grund wurde im aktualisierten Unternehmenskonzept die Klärung von Eigentümergemeinschaften mit einem Fremdanteil < 15 % zur wichtigen Aufgabenstellung definiert. Dies insbesondere vor dem Hintergrund der Herstellung der notwendigen Handlungsfähigkeit hinsichtlich künftig notwendig werdender Stadtumbaumaßnahmen.

2016/2017 wird sich die WWV mit der Umsetzung des WeiWo-Projektes „Seumesiedlung“ befassen. Da die Gesellschaft in Personalunion geführt wird und über kein eigenes Personal verfügt, liegt die Erschließung der 13 Baufelder und der Hochbau von 12 Reihenhäusern (optional 6 weitere) in den Händen der WWV-Mitarbeiter.

Im Jahr 2018 sieht die aktualisierte Fassung des Unternehmenskonzeptes den Rückbau von 32 Wohnungen in der Hardenbergstraße 9-16 mit einhergehender Aufwertung und ebenerdiger Erschließung des Erdgeschosses vor. Im Jahr 2021 sollen die Altbauten Große Burgstraße 16 und 18 saniert werden. Dies erstmals nach 10 Jahren der Konsolidierung unter Einsatz neuen Fremdkapitals.

Unabhängig von einer aktuellen positiven Unternehmensentwicklung sehen wir auch verschiedene Risiken. Ob und wie die Einflussnahme auf die weitere Entwicklung des Unternehmens erfolgt, ist teilweise nicht konkret vorauszusehen.

- Das Hauptrisiko liegt in der Stabilisierung und der künftigen Entwicklung des Mieterbestandes. Hier ist entscheidend, wie nachhaltig die Vermietungen des Jahres 2015 an Flüchtlinge und Asylsuchende sein werden. Entscheidender Faktor sind hier die Rahmenbedingungen, damit die Wahl des Wohnsitzes dauerhaft auf Weißenfels fällt.
- Um der bisherigen Entwicklung hinsichtlich der Zunahme des Leerstandes aufgrund fehlender marktgerechter Wohnungsangebote entgegenzuwirken, wird die zeitgemäße Herrichtung der Wohnungsausstattungen auch die Jahre 2016 ff. prägen. Hierzu haben wir in die Planung, die dem aktualisierten Unternehmenskonzept zugrunde liegt, 250.000 Euro p.a. eingestellt. Die hohe Anzahl der unsanierten Wohnungen und des damit verbundenen finanziellen Aufwands, stellt eine Gradwanderung für das Unternehmen dar, denn die Schaffung eines marktfähigen Produktes zur Ausübung des Kerngeschäftes geht zu Lasten der Liquidität.
- Die hohen Anteile an ALG II-Haushalten bei der Neuvermietung zeigen, dass insbesondere die Wohnungsgesellschaften die Wohnversorgung der ALG II-Haushalte gewährleisten. Damit verbunden sind eine Reihe von besonderen Aufgaben und Anforderungen an ein Wohnungsunternehmen, wie die teilweise erforderliche Betreuung dieser Mieterschaft.
- Mietausfälle, sowohl bei aktiven Mietern als auch bei bereits beendeten Mietverhältnissen, stellen ein Unternehmensrisiko dar. Dieses Risiko ergibt sich aus der tatsächlichen Uneinbringbarkeit auf Grund der gegebenen Einkommensverhältnisse und des hohen personellen Aufwands, der für die Sicherung der Zahlungen und Etablierung einer Zahlungsmoral aufgewandt werden muss. Hier beschäftigt das Unternehmen 2 Mitarbeiter und geht dabei mit der Nutzung der sozialen Medien zur Forderungsbeibringung neue Wege.
- Auch der Anstieg und die Erweiterung der Betriebskosten bereitet den Wohnungsunternehmen Sorgen. Die Einführung immer neuer Betriebskosten, wie Rauchwarnmelder, Kosten zusätzlicher Messeinrichtungen zur Ermittlung der Wärme zur Warmwasserbereitung, die

Kosten der Prüfung der Trinkwasserqualität, gehen zu Lasten der einzelnen Mieterhaushalte und sind nicht beliebig erweiterbar. Die Entwicklung der Energiepreise ist ein weiterer Aspekt. Eine größere finanzielle Belastung der Mieter wurde im Jahr 2015 durch einen erneuten milden Winter abgedeckt.

- Ein weiteres Risiko für die WVV besteht in der nicht verwertbaren Altbausubstanz. Trotz umfangreicher Sicherungs- und Erhaltungsmaßnahmen ist eine Gebäudesicherung auf Dauer nicht gegeben. Eine Verwertung, in Form von Verkäufen, erweist sich als schwierig bzw. mit hohen Risiken für den Gesellschafter, da Kaufanfragen vorwiegend aus dem Ausland zu verzeichnen sind. Ob und wie eine vereinbarte Sanierungsverpflichtung für den Käufer in solchen Fällen umsetzbar ist, bleibt abzuwarten. Hauptgrund für die schwierige Vermarktung der Altbausubstanz sind die hohen Sanierungskosten, bedingt durch Auflagen des Denkmalschutzes, im Verhältnis zu den am Weißenfelder Wohnungsmarkt zu erzielenden Einnahmen. Auch unter Berücksichtigung historisch niedriger Zinsen ist eine wirtschaftliche Darstellung nicht gegeben.
- Ein weiteres Terrain möglicher Risiken könnte sich aus einer sich ändernden Geschäftspolitik ergeben. Ein wichtiger und richtiger Schritt war die Bestätigung des Konsolidierungsprozesses mit dem Schwerpunkt Schuldenabbau durch den Beschluss des Aufsichtsrates. Auch durch den Gesellschafter muss die notwendige Konsolidierung und Konzentration auf die Sicherung des Kerngeschäftes akzeptiert und aktiv unterstützt werden. Die Übernahme neuer Projekte, die der Gesellschafter dem Unternehmen überträgt, müssen zwingend auch hinsichtlich ihrer Gesamtauswirkungen auf die Lage der Gesellschaft geprüft werden, um negative Folgen für die WVV oder zu Lasten des Wohnungsbestandes und der Mieterschaft zu vermeiden. Bei allen nachvollziehbaren Wünschen des Gesellschafters muss die Leistungsfähigkeit der Gesellschaft vordergründlich betrachtet werden und sollte das Maß der Entscheidungen sein.
- Chancen für die Entwicklung ergeben sich aus der Möglichkeit der Gesellschaft, Zuwächse und Stabilität im eigenen Geschäftsfeld aber auch in neuen Bereichen zu realisieren. Durch eine marktgerechte Ausrichtung des Wohnungsbestandes und die Realisierung von Angeboten, die sich an den Bedürfnissen des einzelnen Kunden orientieren, steht die langfristige Kundenbindung im Mittelpunkt und damit die Stabilisierung des Kerngeschäftes. Neue Partnerschaften einzugehen und sich als verlässlicher Partner zu bewähren, wie mit der Bundeswehr erfolgt, erschließt neue Märkte und sichert so eine langfristige Auslastung des Wohnungsbestandes. Auf Grund des wachsenden Bedarfes haben wir in 2015 eine technische Mitarbeiterin eingestellt, die ausschließlich mit der Erbringung von Serviceleistungen, wie Wäsche- und Reinigungsleistungen betraut ist.
- Der in 2012 und 2013 begonnene Weg des strategischen Abverkaufes des Altbaubestandes verlangsamte sich in 2015 deutlich (Abverkauf von 4 Objekten). Trotz schwieriger Rahmenbedingungen soll der Weg auch weiterhin fortgeführt werden, denn in Anbetracht der Bausubstanz, der mittelfristigen Leistungsfähigkeit der Gesellschaft und einer weiteren Reduzierung der Kosten der Bewirtschaftung gibt es keine Alternative. Weiterhin ermöglicht der Verkauf des Umlaufvermögens die personelle und finanzielle Konzentration auf den Kernbestand der Gesellschaft.

Definierte und durch den Aufsichtsrat beschlossene Hauptaufgabe der Folgejahre ist der konsequente Abbau der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Berücksichtigung und Sicherung einer ausreichenden Liquidität, um einen weiteren Anstieg des Instandhaltungs- und Modernisierungsrückstaus entgegenzuwirken.

Der eingeschlagene Weg der Konsolidierung der Gesellschaft mit dem Augenmerk Reduzierung der Schuldenlast und Sicherung der Liquidität für notwendige Modernisierungsmaßnahmen im Kernbestand ist unumgänglich und bildet die Grundlage für eine Konsolidierung und Stabilisierung der WVV sowie langfristige Ausrichtung des Unternehmens. Die Halbierung des Fremdkapitalanteils bis 2021 ist ein erster wichtiger Schritt und die Basis für eine positive Entwicklung der Ertrags- und Liquiditätssituation der Gesellschaft. Dieser wichtige und notwendige Schuldenabbau ist gleichzeitig aber auch die Grundlage für künftige Projekte und anstehende Ersatzinvestitionen, da erst dann über neue Finanzierungen im sinnvollen Maß nachgedacht werden sollte.

Weißenfels, 23.03.2016



Kathleen Schechowiak
Geschäftsführerin
WVV Wohnungsbau
Wohnungsverwaltung Weißenfels GmbH