

Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Quedlinburg

**Lagebericht
für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2018**

1. Grundlagen des Unternehmens

Die Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Quedlinburg ist das kommunale Wohnungsunternehmen der Welterbestadt Quedlinburg. Das Kerngeschäft des Unternehmens besteht in der Vermietung und Verwaltung, Instandhaltung und Erhaltung der Grundstücke und Gebäude im Bestand. Weiterhin verwaltet die Gesellschaft Immobilien und Pachtflächen im Auftrag der Stadt Quedlinburg sowie privater Eigentümer.

Ziel der Unternehmenstätigkeit ist die Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit angemessenem Wohnraum. Mit diversifizierten Vermietungsangeboten versuchen wir, jungen Familien aber auch älteren Bevölkerungsschichten durch attraktive Wohnraumgestaltung ein angenehmes Wohnumfeld zu bieten. Hierzu werden die Wohnraummodernisierung sowie die umfassende Sanierung von Bestandsobjekten kontinuierlich fortgeführt und durch einzelne Neubauvorhaben ergänzt.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche Lage und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2018 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 1,5 % höher als im Vorjahr. Die deutsche Wirtschaft ist damit das neunte Jahr in Folge gewachsen; das Wachstum hat aber an Schwung verloren. In den beiden vorangegangenen Jahren war das preisbereinigte BIP jeweils um 2,2 % gestiegen. Eine längerfristige Betrachtung zeigt, dass das deutsche Wirtschaftswachstum im Jahr 2018 über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre von +1,2 % liegt. Positive Wachstumsimpulse kamen 2018 vor allem aus dem Inland: Sowohl die privaten Konsumausgaben (+1,0 %) als auch die staatlichen Konsumausgaben (+1,1 %) waren höher als im Vorjahr. Die Zuwächse fielen jedoch deutlich niedriger aus als in den letzten drei Jahren.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2018 rund 10,6 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ihre Bruttowertschöpfung deutlich um 1,1 % erhöhen. 2017 war sie sogar um 1,4 % gewachsen. Traditionell liegt die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft leicht unter dem Durchschnitt. Dies unterstreicht die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Immobiliendienstleister. So hatte die Branche beispielsweise im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum aufzuweisen. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2018 eine Bruttowertschöpfung von 325 Milliarden EUR Euro (nach 317,8 Mrd. im Vorjahr).

Im November 2018 waren die Umsätze im Bauhauptgewerbe um 9,2 % höher als im November 2017. Dabei ist zu beachten, dass aktuell das Preisniveau für Bauleistungen deutlich über dem Niveau des Vorjahres liegt. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) nach vorläufigen Ergebnissen weiter mitteilt, waren im November 2018 im Bauhauptgewerbe 2,5 % mehr Beschäftigte tätig als im Vorjahresmonat.

Insgesamt hat sich die moderate Erholung auch in den EU-Ländern fortgesetzt. Mit +1,9 % war die wirtschaftliche Entwicklung 2018 weiterhin positiv (nach +2,2 % im Vorjahr). Auch Mitgliedsländer mit zuletzt schwieriger Wirtschaftslage haben sich nach letzten Berechnungen 2018 positiver entwickelt (Griechenland +2,0 % | Italien +1,0 % | Frankreich +1,5 %). Zwar rückläufig, aber noch immer hoch ist in diesen Ländern die Arbeitslosigkeit (19,6 % | 10,7 % | 9,0 %).

Die Weltwirtschaft befindet sich in einer konjunkturellen Expansionsphase. Mit einer Rate von 3,3 % stieg die globale Wirtschaftsleistung im Jahr 2017 kräftiger als in den vergangenen fünf Jahren. Nahezu alle großen Volkswirtschaften trugen zu dieser Entwicklung bei: So war das Wachstum des realen Bruttoinlandsprodukts (BIP) in den Vereinigten Staaten, in China, im Euro-Raum und in Japan im Jahr 2017 höher als im Vorjahr. Für die Weltwirtschaft hebt der Sachverständigenrat seine Prognose für das Jahr 2018 leicht an und erwartet nun einen Anstieg des BIP von 3,4 %. Im Jahr 2019 dürfte der Produktionsanstieg nicht zuletzt durch die zunehmende Kapazitätsauslastung gedämpft werden, sodass die Wachstumsrate mit 3,1 % etwas geringer ausfallen dürfte.

Auch 2019 ist die deutsche Wirtschaft weiterhin auf Wachstumskurs. Damit hält der Aufschwung seit nunmehr zehn Jahren ununterbrochen an. Für das laufende Jahr erwartet die Bundesregierung einen Anstieg des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts (BIP) um 1,0 Prozent. Die Arbeitslosenquote wird voraussichtlich auf 4,9 Prozent sinken, die Zahl der Beschäftigten weiter auf 45,2 Millionen steigen. Insgesamt bleibt die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland aufwärtsgerichtet; sie ist aber in unruhigeres Fahrwasser geraten. Die Risiken, vornehmlich aus dem außenwirtschaftlichen Umfeld, haben sich erhöht. Dies ist ein Grund dafür, dass sich das Wachstumstempo 2019 im Vergleich zum Vorjahr reduziert.

Im Dezember 2018 waren nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) 45 Millionen Personen mit Wohnort in Deutschland erwerbstätig. Gegenüber Dezember 2017 nahm die Zahl der Erwerbstätigen um 1,1 % zu (+ 494.000 Personen). Erwerbslos waren im Dezember 2018 rund 1,34 Millionen Personen, 160.000 weniger als ein Jahr zuvor.

Die Erwerbslosigkeit war damit um rund 70.000 Erwerbslose niedriger als im Vormonat November. Bereinigt um saisonale und irreguläre Einflüsse betrug die Zahl der Erwerbslosen im Dezember 2018 1,41 Millionen Personen. Sie lag damit um 14.000 Personen unter dem Ergebnis des Vormonats. Die bereinigte Erwerbslosenquote betrug im Dezember 2018 unverändert 3,3 %.

Die Bevölkerung in Deutschland wächst allein durch Zuwanderung. Ende 2018 haben in Deutschland nach einer Schätzung des Statistischen Bundesamtes (Destatis) rund 83,0 Millionen Menschen gelebt. Am Jahresende 2017 waren es 82,8 Millionen Menschen gewesen. Die Einwohnerzahl Deutschlands wäre demnach trotz eines Geburtendefizits aufgrund der Wanderungsgewinne erneut gestiegen und hätte zum Jahresende 2018 einen neuen Höchststand seit der deutschen Vereinigung erreicht.

Die Anzahl lebend geborener Kinder dürfte 2018 gegenüber dem Vorjahr moderat und die Anzahl der Sterbefälle spürbar zugenommen haben. Für 2018 wird der Schätzung nach mit 785.000 bis 805.000 Geborenen und 950.000 bis 970.000 Sterbefällen zu rechnen sein. Das sich daraus ergebende Geburtendefizit – Differenz aus Geburten und Sterbefällen – würde etwa 150.000 bis 180.000 betragen. Zum Vergleich: Im Jahr 2017 hatte das Geburtendefizit 147.000 betragen.

Trotz aktuell steigender Bevölkerungszahlen schreitet die demografische Alterung voran.

Ende 2017 lebten in Sachsen-Anhalt 2.223.081 Personen, davon waren 1.128.205 weiblichen und 1.094.876 männlichen Geschlechts. Wie das Statistische Landesamt Sachsen-Anhalt in Halle (Saale) mitteilt, verringerte sich die Einwohnerzahl Sachsen-Anhalts innerhalb eines Jahres um 13.171 Personen bzw. 0,6 %. Im Vergleich dazu war 2016 der Bevölkerungsrückgang mit 9 218 Personen (-0,4 %) deutlich geringer.

Die Differenz zwischen Lebendgeborenen und Gestorbenen stellte mit -14.958 Personen die Hauptursache für den Bevölkerungsrückgang im Jahr 2017 dar. Der Wanderungsgewinn fiel im Jahr 2017 mit 1.919 Personen im Vergleich zum Vorjahr (4.651 Personen) nochmals erheblich geringer aus und war allein auf die ausländische Bevölkerung (5.226) zurückzuführen.

In den 3 kreisfreien Städten und 11 Landkreisen verlief die Bevölkerungsentwicklung unterschiedlich. Die Universitätsstädte Halle (Saale) und Magdeburg verzeichneten Bevölkerungsgewinne von 0,5 bzw. 0,1 %. In allen Landkreisen sowie in der kreisfreien Stadt Dessau-Roßlau wurden Bevölkerungsrückgänge registriert. Die größten Verluste hatten die Landkreise Harz (-1,5 %), Mansfeld-Südharz (-1,3 %) sowie Anhalt-Bitterfeld und Stendal (je -1,1 %).

Zum 31.12.2018 zählte die Welterbestadt Quedlinburg insgesamt 24.458 Einwohner. Damit sank die Einwohnerzahl von 24.668 zum 01.01.2018 erneut um 0,9 Prozent. Der Rückgang liegt damit noch über dem des Jahres 2017. Der deutliche Überhang von Sterbefällen (458) zu Geburten (173) hätte sogar zu einer Reduzierung um 285 Personen geführt. Nur durch den positiven Saldo zwischen Zuzügen und Wegzügen in Höhe von 95 Personen konnte der Bevölkerungsrückgang leicht abgeschwächt werden.

Von Januar bis September 2018 wurden in Sachsen-Anhalt 3.401 (VJ 3.510) zum Bau freigegebene Hochbauvorhaben im Wohn- und Nichtwohnbau registriert. Das waren 109 Bauvorhaben (-3,1 %) weniger als in den ersten 9 Monaten des Vorjahres. Dabei umfasste diese Zahl sowohl Baugenehmigungen als auch Fälle aus dem

Genehmigungsfreistellungsverfahren. Dank steigender Bautätigkeit bei Maßnahmen im Bestand nahm die Zahl der genehmigten Wohnungen jedoch zu.

Insgesamt wurden in Sachsen-Anhalt 3.513 Wohnungen (i.Vj.: 4.000) zum Bau freigegeben. Der Rückgang beträgt somit 12,2 %. Obwohl die Anzahl der Baugenehmigungen zurückgegangen ist, hat sich der Wert der veranschlagten Baukosten deutlich erhöht. Für Wohngebäude ist ein Anstieg um 12,2 % und für Nichtwohngebäude um 35,8 % verzeichnet worden.

Nach Angaben des Statistischen Landesamtes belief sich der Bestand an Wohnungen in Sachsen-Anhalt im Jahr 2017 auf 1,288 Millionen (1990: 1,244 Millionen). Seit 2014 nahm die Zahl der Wohnungen wieder geringfügig zu. Bei 2.223.081 Einwohnern zum gleichen Stichtag ergibt sich eine weiter abnehmende durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,73 Personen. Angesichts des Bevölkerungsrückganges erhöhte sich der Wohnungsbestand je Einwohner weiter; die Wohnfläche je Wohnung stieg beständig und erreichte zuletzt 80,4 m²

Nach Berechnungen des Statistischen Landesamtes stieg der Preisindex für Bauleistungen an Wohngebäuden im November 2018 im Vergleich zum Vorjahresmonat um 4,9 % auf einen Stand von 110,1 (Basis: 2015 = 100). Gegenüber August 2018 erhöhte sich der Index um 1,2 %. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (November 2017) stiegen für Bauleistungen an Wohngebäuden sowohl die Preise für Rohbauarbeiten (4,9 %) als auch die Preise für Ausbauarbeiten (5,0 %). Bei den Rohbauarbeiten erhöhten sich insbesondere die Preise für Gerüstarbeiten (7,4 %) und für Klempnerarbeiten (6,1 %), gefolgt von Abdichtungsarbeiten sowie Ramm-, Rüttel- und Pressarbeiten mit Erhöhungen um jeweils 5,7 %. Bei den anderen Gewerken im Bereich der Rohbauarbeiten lagen die Preissteigerungen zwischen 3,7 und 5,5 %. Der höchste Preisanstieg (7,0 %) im Bereich der Ausbauarbeiten wurde für Einbauarbeiten von Wärmedämmverbundsystemen ermittelt. Die Preise für Arbeiten zum Anbringen vorgehängter hinterlüfteter Fassaden stiegen um 6,1 % und für Trockenbauarbeiten um 6,0 %. Auch bei den Ausbauarbeiten konnten bei keinem Gewerk Preissenkungen gegenüber dem Vorjahr ermittelt werden

Im Jahresdurchschnitt 2018 gab es nach ersten vorläufigen Berechnungen in Sachsen-Anhalt 1.011,4 Tsd. Erwerbstätige. Das waren 2.100 Personen (+0,2 %) mehr als im Vorjahr. Wie das Statistische Landesamt Sachsen-Anhalt mitteilt, war der Anstieg hauptsächlich auf die Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung (+0,9 %) zurückzuführen.

Die VdW/VdWg-Wohnungsunternehmen investierten nach Angaben des Verbandes im Jahr 2018 rd. 460 Mio. Euro. Hauptsächlich erfolgten die Investitionen in die Erhaltung und Modernisierung der Bestandswohnungen, aber auch der Neubau von Wohnungen an zukunftsfähigen Standorten bestimmte die Investitionstätigkeit. Dabei sind Formen des altengerechten Wohnens Investitionsschwerpunkt.

Die Wohnungsleerstände werden Ende 2018 geschätzte 32.000 Wohnungen betragen. Das sind ca. 39.000 Wohnungen weniger als noch 2005. Ohne Wohnungsabriss wäre der Leerstand gestiegen. Prognosen zufolge steigt der Leerstand bis 2030 landesweit auf 17 Prozent. Er nimmt aus zwei wesentlichen Gründen zu: zum einen wegen sinkender

Nachfrage durch Wegzug und des Geburtendefizits, aber auch wegen des qualitativ hochwertigen Neubaus, der trotz ohnehin bestehender Leerstände stattfindet.

Mit Blick auf die öffentliche Debatte um Wohnungsmangel und bezahlbaren Wohnraum in Ballungszentren wie Hamburg, München und Berlin kann für Sachsen-Anhalt festgestellt werden, dass im gesamten Land Sachsen-Anhalt (auch in den Großstädten Magdeburg und Halle) kein Wohnungsmangel besteht. Mit durchschnittlich ca. 5,00 Euro/m² liegen die Wohnungskaltmieten der VdW/VdWg-Mitgliedsunternehmen in einem sehr guten Preis-Leistungsverhältnis. Trotz hoher Investitionstätigkeit sind die Durchschnittsmieten im Vergleich zu 2017 nur um 2 % gestiegen.

Insgesamt hat die Wohnungswirtschaft die positive Entwicklung der Vorjahre fortgesetzt, die jedoch in den nächsten Jahren insbesondere in Folge der weiteren demografischen Veränderungen negativ beeinflusst werden wird. Der notwendige Abriss und die Aufwertung von Wohnungsbeständen werden durch verschiedene Programme unterstützt, erfreulicherweise jetzt auch durch Zuschussprogramme, die insbesondere für die vor dem Hintergrund der alternden Bevölkerung sinnvolle Barrierereduzierung der Wohnungen wichtig sind. Die zum 01.01.2019 gültig gewordenen Änderungen am Mietrecht werden die Handlungsfähigkeit von Wohnungsunternehmen zusätzlich erheblich einschränken.

Die Wohnungsunternehmen planen für das Jahr 2019 ein Investitionsvolumen in Höhe von ca. 500 Mio. Euro. Differenziert nach den Gegebenheiten der in Sachsen-Anhalt vorhandenen unterschiedlichen Wohnungsmärkte wird hauptsächlich in die Erhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes, aber auch in den Neubau von Wohnungen an zukunftsfähigen Standorten investiert. Formen des altersgerechten Wohnens und Maßnahmen zur Energieeffizienz bleiben Investitionsschwerpunkte. Mit einem prognostizierten durchschnittlichen Mietpreis von 5,05 Euro/m² werden die Mietpreise auch 2019 ein sehr gutes Preis-Leistungsverhältnis widerspiegeln. 2018 wurden gerade auch für Menschen mit geringem Einkommen preisgünstige Wohnungen in guter Qualität zur Verfügung gestellt.

Die Versorgung von Flüchtlingen mit Wohnraum und vor allem die Integration in die Wohngebiete stellt eine langfristige gesellschaftliche und wohnungswirtschaftliche Aufgabe dar. Die Versorgung mit Wohnraum ist gesichert. Hier haben gerade kommunale Wohnungsgesellschaften und auch Wohnungsgenossenschaften einen wesentlichen Beitrag geleistet. Nun muss die Integration noch stärker in den Mittelpunkt gerückt werden.

Um gutes, soziales und bezahlbares Wohnen zu sichern, muss darauf geachtet werden, dass die Integrationsanstrengungen der Wohnungswirtschaft vor allem im Bereich der sozialen Betreuung besser unterstützt werden, ein ausgewogenes Mietrecht gesichert wird und die Kosten des Bauens in allen Bereichen gesenkt und das Regelwerk eingedämmt wird.

Die Sachsen-Anhalter sind laut dem neuen „Glücks-Atlas“ etwas zufriedener mit ihrem Leben als noch im vergangenen Jahr. Im Glücksatlas gab es bei den Themen Freizeit und das Wohnen die meisten Punkte, sogar mehr als im Bundesdurchschnitt. Insofern haben die Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften bisher bei der Wohnraumversorgung offensichtlich vieles richtig gemacht und dies sollte fortgesetzt werden.

2.2. Geschäftsverlauf

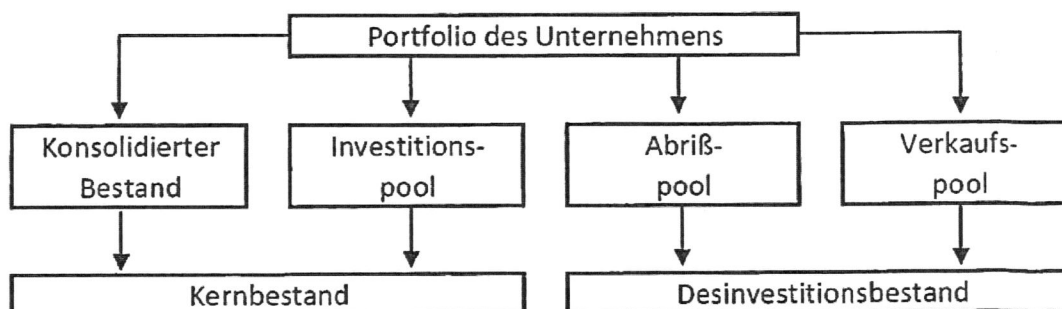
Die Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Quedlinburg hat das Geschäftsjahr 2018 mit einem über dem geplanten Jahresüberschuss liegenden Ergebnis abgeschlossen. Die geplanten Investitions- und Modernisierungsmaßnahmen konnten realisiert werden.

Im Geschäftsjahr 2018 wurde die Hüllensanierung in Verbindung mit dem Anbau von Balkonen am Mehrfamilienhaus Albert-Schweitzer-Str. 7 - 9 abgeschlossen. Dabei wurden auch 7 Fertigteilgaragen aus dem Wohngebiet Quarmbeck auf das Grundstück dieses Mehrfamilienhauses umgesetzt. Im innerstädtischen Bereich wurde in der 2. Jahreshälfte der Neubau des Mehrfamilienhauses Schmale Str. 43 im Rahmen der Umsetzung des Architekturwettbewerbes „Mut zur Lücke“ begonnen. Zur Steigerung der Portfolioqualität im Wohngebiet Kleers wurden die umfassende Sanierung des Mehrfamilienhauses Gartenstr. 9-11 mit insgesamt 24 WE begonnen. Weiterhin wurden 53 Einzelwohnungen umfassend modernisiert.

Das positive Jahresergebnis liegt deutlich über der Planung zum Wirtschaftsjahr 2018 und wird zum einen durch überplanmäßige Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung und zum anderen durch eine Verringerung der Aufwendungen getragen.

2.2.1 Strategische Ausrichtung

Durch die Geschäftsführung wurde dem Aufsichtsrat der Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Quedlinburg am 24.02.2015 die Fortschreibung des Unternehmenskonzeptes als strategisches Element der Unternehmensführung vorgestellt und von diesem zur Kenntnis genommen. Das Unternehmenskonzept beinhaltet unter Berücksichtigung der langfristigen Entwicklung maßgeblicher Rahmenbedingungen konkrete Angaben zur Strukturierung des Portfolios der Gesellschaft.



Die Gesellschaft hat die im beschlossenen Unternehmenskonzept der Wowi formulierten Ziele einer Bestandsbereinigung und qualitativen Verbesserung des Portfolios bis zum Jahr 2030 auch im Geschäftsjahr 2018 weiter verfolgt.

Für den Rückbau sind bis zum Jahr 2030 insgesamt 399 Wohneinheiten vorgesehen. Zur Umsetzung dieses langfristigen Ziels wurde im Dezember 2014 ein Antrag auf Abriss der Wohnsiedlung Möhrenstieg 1-12 mit 56 Wohneinheiten auf der Grundlage des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes der Welterbestadt Quedlinburg gestellt. Die Abrissgenehmigung wurde bisher durch die Genehmigungsbehörden nicht erteilt. Derzeit läuft das gerichtliche Verfahren vor dem Verwaltungsgericht Magdeburg gegen das Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt als Obere Denkmalschutzbehörde. Weitere 15 WE, in dem Gebäude Rittergasse 10a, die ursprünglich für den Abriss vorgesehen waren, konnten mit Nutzungsbindung in 2016 veräußert werden und reduzieren damit den Gesamtbestand des Unternehmens.

Im Ortsteil Quarmbeck ist der Abriss von nunmehr 297 Wohneinheiten vorgesehen. Ein Altgebäude mit 31 WE soll aufgrund der noch wirtschaftlichen Vermietung langfristig erhalten werden. Durch das MLV des Landes Sachsen-Anhalt wurde ein Fördermittelbescheid für das Programmjahr 2016 für den Rückbau von 128 WE erteilt. Im Jahr 2017 erfolgte der Abriss von insgesamt 41 WE. Im GJ 2018 wurden weitere Gebäude mit 55 WE abgerissen. In den Folgejahren werden weitere Wohngebäude entsprechend der Fördermittelbewilligung zurückgebaut.

Die zur Bestandsbereinigung vorgesehenen Veräußerungen sind bis auf 2 WE realisiert.

Durch die weitere Sanierung des Wohnungsbestandes konnte im Geschäftsjahr 2018 der Anteil sanierter Wohnungen am zukünftigen Kernbestand weiter gesteigert werden.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass die Umsetzung der Ziele aus dem Unternehmenskonzept der Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Quedlinburg planmäßig fortgesetzt wurde und auch in der Zukunft fortgesetzt werden wird.

2.2.2 Hausbewirtschaftung

Die Gesellschaft bewirtschaftete und verwaltete am 31.12.2018 folgenden Bestand:

	Wohnungen	Gewerbe	Garagen Tiefgarage	Stellplätze und sonst. Vertragseinheiten
Unternehmensbestand:	2.812	23	68	1.692
Fremdverwaltung:	286	98	129	615
Summe:	3.098	121	197	2.307

Im Jahr 2018 weist unser Unternehmen eine Durchschnittsnettokaltmiete von 4,69 €/m² aus.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich insgesamt um T€ 46,1 auf T€ 10.616,4 gegenüber dem Vorjahr erhöht, im Wesentlichen begründet durch einen Anstieg der Sollmieten im Wohnungsbereich von T€ 174,5. Im Gewerbebereich sanken die Sollmieten um T€ 19,8, resultierend aus dem Verkauf einer Gewerbeeinheit. Die Erlöse aus der Abrechnung der Heiz- und Betriebskosten sanken um T€ 101,9. Die Erlösschmälerungen insgesamt stiegen um T€ 27,3.

Die Sollmieten für Wohnungen und Gewerbe stiegen insgesamt um T€ 154,7.

Einzeln betrachtet wurden Sollmietensteigerungen in Höhe von T€ 261,0 erreicht durch:

- die Sanierung einzelner Wohnungen sowie durch komplexere Gebäudesanierungsmaßnahmen
- die Erhöhung von Nutzungsentgelten
- Fertigstellung des Neubaus von 24 Wohnungen in der Anhalter Str. 27 – 29 im Geschäftsjahr 2017

Eine Verringerung der Sollmieten in Höhe von T€ 106,5 ergab sich u.a. aus:

- dem Freizug infolge der weiteren Modernisierung von Gebäuden
- dem Freizug aufgrund geplanter Stilllegung von Gebäuden
- dem Verkauf von Objekten

Die Wohnungswirtschaftsgesellschaft hält an dem Ziel fest, durch eine Diversifizierung und Qualifizierung des Immobilienbestandes auch zukünftig, trotz abnehmender Wohnungsbestände die Umsatzerlöse stabil zu halten. Die Bestandsbewirtschaftung wird sich neben technischen und wirtschaftlichen Fragestellungen zukünftig auch verstärkt mit Fragen der Bereitstellung altersgerechter Wohnungen und der Daseinsvorsorge beschäftigen. Hierzu tragen die bereits fertiggestellten Bauvorhaben Anhalter Str. 27 und 29 sowie das im Bau befindliche Neubauvorhaben Schmale Str. 43, in denen alle Wohnungen barrierefrei mit Aufzügen erreicht werden können, bei. Das Thema der Unterbringung von Flüchtlingen wird aus heutiger Sicht weiter Beachtung finden, jedoch nicht so erheblich wie noch 2016 prognostiziert.

Der Anteil der Betriebskosten beträgt im Verhältnis zur Sollmiete bereits 35,7 %. Diese Tendenz wird sich aufgrund aktuell deutlich steigender Energiekosten zukünftig fortsetzen. Langfristig muss mit einem weiteren Anstieg im Bereich der Energiekosten, auch durch den zunehmenden Anteil regenerativer Energien, gerechnet werden, wodurch diesem Bereich eine immer stärkere Bedeutung zukommt. Daraus ergibt sich für die Gesellschaft weiterhin die Notwendigkeit zu Investitionen in haustechnische Anlagen und zur Verbesserung der Energieeffizienz der Gebäude.

Mieterhöhungsspielräume sind weiterhin sehr begrenzt. Sie hängen wesentlich von der Erzielung marktüblicher Mieten unter Berücksichtigung konkreter Bedingungen wie z. B. Arbeitslosigkeit und Sozialstruktur ab. Der bautechnische Zustand der Gebäude und der Haustechnik ist ein weiterer Faktor für die Anpassung der Mieten im Rahmen des Vergleichsmietenverfahrens. Im Geschäftsjahr 2017 konnte die Gesellschaft Mieterhöhungen hauptsächlich aufgrund von Modernisierungen durchsetzen. Zu einer begrenzten Anzahl von Mietverhältnissen wurden Mietzinsanpassungen nach dem Vergleichsmietenverfahren vorgenommen. Die durchschnittliche Nettokaltmiete wurde auch durch die Neuvermietung der umfassend sanierten Wohnungen im Dittfurter Weg 2 – 18, in der Dorothea-Erxleben-Str. 11 -19, im Wohngebiet Rosengarten und durch den im Geschäftsjahr 2017 fertiggestellten Neubau der Mehrfamilienhäuser in der Anhalter Str. 27 und 29 positiv beeinflusst.

Leerstand/Abriss

Die Leerstandsquote beträgt am 31.12.2018 für den Wohn- und Gewerbebestand 22,8 % (das sind 645 WE/GE) und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr um 0,4 % erhöht. Hier wird auch der Leerstand in unsanierten Gebäuden, in den für den Abriss vorgesehenen Beständen und den nicht mehr am Markt teilnehmenden Beständen aufgeführt. Die Leerstandsquote im derzeitig marktfähigen Bestand beträgt 14,2 %. Der trotz des Rückbaus von 55 WE gestiegene Leerstand gegenüber dem Geschäftsjahr 2017 resultiert aus der deutlich zurückgegangenen Neuvermietung im Geschäftsjahr 2018 gegenüber den Vorjahren.

Bis 2015 hat unsere Gesellschaft 628 Wohnungen mit einer Fläche von 32.354 m² vom Markt genommen. Der Abriss wurde in den Wohngebieten Quarmbeck, Kleers, Süderstadt, Innenstadt und Kaserne Halberstädter Straße durchgeführt. Damit haben wir die Vorgaben im Rahmen der Teilentlastung für unsere Gesellschaft als sogenanntes „AHG §6-Unternehmen“ erfüllt.

Abrissprogramme mit Altschuldenentlastung stehen über das Jahr 2014 hinaus nicht zur Verfügung. Das Land Sachsen-Anhalt fördert aber über das Programm Stadtumbau-Ost den Rückbau nicht mehr marktfähiger Bestände mit strukturellem Leerstand. Die Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Quedlinburg erhielt den 1. Fördermittelbescheid zur Unterstützung des Rückbaus für das Programmjahr 2016. Die für 2017 und 2018 vorgesehenen Gebäudeabrisse im Umfang von 41 und 55 WE wurden planmäßig realisiert. Im Geschäftsjahr 2019 ist der Abriss mindestens eines weiteren Gebäudes entsprechend der Abrissplanung vorgesehen.

Vermietung

Das Jahr 2018 war durch eine deutlich über den Vorjahren liegende Fluktuation gekennzeichnet. 272 Wohnungen wurden gekündigt. 206 Wohnungen konnten neu vermietet werden. Damit beträgt die Vermietungsanschlussquote 75,7 %.

Die Einwohnerzahl der Stadt Quedlinburg, auf die die Unternehmenstätigkeit der Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Quedlinburg ausgerichtet ist, sank im letzten Jahr um 210 Personen auf 24.458 Personen zum Stand 31.12.2018.

Dabei ist festzustellen, dass der Anteil der Bevölkerung ab einem Alter von 60 Jahren stetig steigt. Im Gegenzug sinkt der Anteil der Altersgruppen 0-59.

Mit Kabinettsbeschluss der Landesregierung vom 26. Juli 2016 wurden die Ergebnisse der „6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose Sachsen-Anhalt 2014 bis 2030“ zur einheitlichen Planungsgrundlage für alle Landesbehörden erklärt. Ausgehend von der Entwicklung in den letzten Jahren wurden durch den Interministeriellen Arbeitskreis Raumordnung-Landesentwicklung-Financen folgende, dieser Prognose zugrundeliegenden Annahmen, für das Land getroffen:

- die Geburtenhäufigkeit steigt von 2014 bis 2020 von 1,50 auf 1,55 Kinder je Frau und bleibt danach konstant;
- die Lebenserwartung nimmt weiter zu und steigt von 2014 bis 2030 für einen neugeborenen Knaben um 2,6 Jahre auf 78,9 Jahre und für ein neugeborenes Mädchen um 2,2 Jahre auf 84,8 Jahre;
- als Resultat der Wanderungsannahmen werden sich die Wanderungsgewinne, auch aufgrund der Flüchtlingsmigration, kurzfristig stark erhöhen, auf 22.875 im Jahr 2015, danach bis zum Jahr 2024 in ein Wanderungsdefizit von - 866 Personen münden, um im Anschluss bis zum Jahr 2030 auf 562 zu steigen

Diese Annahmen wurden für die 3 kreisfreien Städte und 11 Landkreise untersetzt. Die daraus abgeleiteten Kreisprognosen, ausgehend vom Bevölkerungsstand zum 31.12.2014, wurden zum Landesergebnis zusammengefasst. Danach wird die Bevölkerung bis zum Jahr 2030 um 11 % oder 245.200 Personen abnehmen. In den Landkreisen und kreisfreien Städten wird es eine differenzierte Entwicklung geben.

Für die Welterbestadt Quedlinburg sagt die „6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose“ einen Rückgang der Bevölkerung, ausgehend vom Bevölkerungsstand zum 31.12.2014, bis zum Jahr 2030 um etwa 13 % vorher. Diese Entwicklung hat auch unter Berücksichtigung der Zunahme von Einpersonenhaushalten eine weitere Reduzierung der Anzahl der Haushalte und damit der nachgefragten Wohnungen in der Welterbestadt Quedlinburg zur Folge.

Der Wanderungssaldo von 95 (i.Vj.: 107) Personen im Jahr 2018 kann dabei aber das Geburtendefizit in der Welterbestadt Quedlinburg bei weitem nicht ausgleichen. Die Geburtenrate nimmt ab, weil ein Großteil der jungen Bevölkerungsschicht bereits „zur Arbeit abgewandert“ ist.

Fluktuation und Neuvermietung 2018

	Kündigungen (Wanderung nach)		Neuvermietung (Wanderung von)		Saldo
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl
Wowi	59	21,7	73	35,4	14
WG eG	11	4,0	13	6,3	2
Privatbereich in QLB	55	20,2	56	27,2	1
außerhalb der Stadt QLB	59	21,7	62	30,1	3
Pflegeheim/Todesfall	80	29,5	0	0,0	-80
unbekannt/sonstige	8	2,9	2	1,0	-6
	272	100,0	206	100,0	-66

Aus der Wanderungsstatistik der Welterbestadt Quedlinburg ist zu entnehmen, dass der wachsende Leerstand maßgeblich durch den „demografischen Abgang“ (Altersheim, Tod) bestimmt wird. Aus der Welterbestadt Quedlinburg zogen im Jahr 2018 insgesamt 995 (i.Vj.: 1.007) Einwohner weg. Im Gegenzug konnten 1.090 (i.Vj.: 1.114) Zuzüge verzeichnet werden. Es ergibt sich damit gegenüber dem Jahr 2017 ein nochmal geringerer positiver Wanderungssaldo von 95 Einwohnern. Besonders negativ wurde die Statistik durch einen Überhang an Sterbefällen von 285 (VJ 260) beeinflusst, so dass insgesamt weiterhin eine Abnahme der Bevölkerung zu verzeichnen ist. Die Vorhersagen der „6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose“ sind damit bisher auch tatsächlich eingetreten.

Mietrückstand

Geringere Einkommen, unregelmäßige Lohnzahlungen, Firmen- und Privatinsolvenzen sind Gründe für Mietrückstände unserer Mieter. 2018 weisen wir Mietforderungen in Höhe von T€ 74,1 (Vorjahr: T€ 68,0) aus. Dies bedeutet eine Erhöhung um T€ 6,1. Im Geschäftsjahr wurden Mietforderungen i.H.v. T€ 30,8 (i.Vj.: T€ 36,8) abgeschrieben bzw. wertberichtigt. Zahlungen aus in Vorjahren abgeschriebenen Forderungen gingen i.H.v. T€ 21,7 (i.Vj.: T€ 11,0) ein. Die Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen betragen T€ 0,0 (i.Vj.: T€ 5,0). Die Mietforderungen werden in der Regel durch Vollstreckungsbescheide gesichert.

Die Gesellschaft hat 66 Mietern wegen erheblichen Mietzahlungsrückständen gekündigt. Von den 66 gekündigten Mietern haben 50 die Forderungen beglichen, sodass das Mietverhältnis fortgesetzt werden konnte. 12 Mahnbescheide und 1 Räumungsklage wurden gerichtlich durchgesetzt.

Um einen für die Mieter drohenden Wohnungsverlust aufgrund der ausstehenden Forderungen zu vermeiden, versuchen wir Ratenzahlungen zu vereinbaren und Abtretungserklärungen für Kosten der Unterkunft und Wohngeld zu unterzeichnen. 2018

haben wir mit 93 Mietern Ratenzahlungsvereinbarungen abgeschlossen, so dass Mietforderungen zur laufenden Mietzahlung erst über einen längeren Zeitraum abgebaut werden können.

Betriebs- und Heizkosten

In unserem Unternehmen gestaltet sich das Mietaufkommen zum 31.12.2018 wie folgt:

Nettokaltmiete :	4,69 €/m ²
Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen:	2,27 €/m ²
Bruttowarmmiete :	6,96 €/m ²

Der Anteil der Nebenkosten im Verhältnis zur Wohn- und Gewerbemiete beträgt 35,7 %.

Sollmieten ohne Garagen, Stellplätze, Pachten,: T€ 8.463

Nebenkosten (ohne Erlösschmälerungen): T€ 3.020

Die Einkaufspreise für Energielieferungen sind in 2018 wieder deutlich angestiegen, wirkten sich aber aufgrund niedrigerer Verbräuche aufwandsseitig nicht aus.

2.2.3 Bautätigkeit

Für umfassende Sanierungen, Einzelmodernisierungen, laufende Instandhaltung und Abriss wurden im Berichtsjahr T€ 5.613 (i.Vj.: T€ 5.932) eingesetzt:

	T€
Laufende Instandhaltung und Einzelmodernisierungen	2.771
Neubau- und Sanierungsobjekte	2.513
Abriss	329

2.2.4 Finanzierungen

Die Gesellschaft hat ihre Investitionen über langfristige Finanzierungen gesichert. Aus diesem Grund ist aus heutiger Sicht keine Gefährdung der finanziellen Entwicklung des Unternehmens zu befürchten.

Die DKB als Hauptgläubiger bescheinigt unserer Gesellschaft eine gute Kreditfähigkeit und ein gutes Rating. Die Bundesbank stuft uns bezogen auf den Bilanzstichtag 31.12.2017 erneut als „notenbankfähig“ ein.

Für das Neubauvorhaben Schmale Straße 43 sowie für die Komplexsanierung Gartenstraße 9 - 11 bestanden zum 31.12.2018 offene Darlehenszusagen im Gesamtumfang von T€ 2.160 in Form von zwei Bankdarlehen

Die Geschäftsführung folgt der Strategie einer langfristigen Planungssicherheit. Demzufolge werden auch zukünftig langfristige Kreditverträge mit festen Zinssätzen abgeschlossen.

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2018 zur Sicherung der derzeit günstigen Zinskonditionen Konditionsanpassungen für 4 Darlehen mit einem Gesamtvolumen von T€ 5.974 vereinbart. Die Konditionsanpassungen erfolgten zum 01.05.2018, 30.08.2018 sowie zum 01.01.2019.

Geschäfte mit Derivaten und ähnlichen Finanzinstrumenten bestehen nicht.

2.2.5 Personalbereich

Neben dem Geschäftsführer und einem Auszubildenden hatte die Gesellschaft im Jahresdurchschnitt 25 Beschäftigte.

Im Geschäftsjahr wurde 1 Mitarbeiterin aus einer überbetrieblichen Ausbildung übernommen sowie 1 Auszubildender eingestellt.

Im Rahmen von Altersteilzeitregelungen sind zwischen 2007 und 2017 12 Beschäftigte aus der Gesellschaft ausgeschieden.

2.3. Darstellung zur Lage des Unternehmens

2.3.1 Vermögenslage

	31.12.2018		davon	Vorjahr		davon	Verände-
	gesamt	%	kurz-	gesamt	%	kurz-	runge-
	TE		fristig	TE		fristig	TE
<u>Anlagevermögen</u>							
Immaterielle							
Vermögensgegenstände	30	0,0	0	14	0,0	0	16
Sachanlagen	75.567	92,5	0	75.316	91,0	0	251
	75.597	92,5	0	75.330	91,0	0	267
<u>Umlaufvermögen</u>							
Zum Verkauf bestimmte Grund-							
stücke und andere Vorräte	2.690	3,3	2.690	2.876	3,5	2.876	-186
Forderungen und sonstige							
Vermögensgegenstände	244	0,3	237	278	0,3	271	-34
flüssige Mittel	3.229	3,9	3.229	4.340	5,2	4.340	-1.111
	6.163	7,5	6.156	7.494	9,0	7.487	-1.331
<u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>	6	0,0	6	19	0,0	19	-13
<u>Aktiver Unterschiedsbetrag aus der</u>							
<u>Vermögensverrechnung</u>	0	0,0	0	0	0,0	0	0
<u>Vermögen</u>	81.766	100,0	6.162	82.843	100,0	7.506	-1.077
<u>Eigenkapital</u>							
Gezeichnetes Kapital	52	0,1	0	52	0,1	0	0
Sonderrücklage gemäß							
§ 27 Abs. 2 DMBilG	51.466	62,9	0	51.466	62,1	0	0
Gewinnrücklagen	76	0,1	0	76	0,1	0	0
Verlustvortrag aus dem Vorjahr	-15	0,0	0	-67	-0,1	0	52
Jahresüberschuss	137	0,2	0	52	0,1	0	85
	51.716	63,3	0	51.579	62,3	0	137
Sonderposten für Investitionszuschüsse	18	0,0	0	19	0,0	0	-1
<u>Fremdmittel</u>							
Rückstellungen	415	0,5	339	548	0,7	466	-133
erhaltene Anzahlungen auf Betriebskosten	3.102	3,8	3.102	3.099	3,7	3.099	3
Verbindlichkeiten	26.435	32,3	3.629	27.512	33,2	3.415	-1.077
	29.952	36,6	7.070	31.159	37,6	6.980	-1.207
<u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>	80	0,1	80	86	0,1	86	-6
<u>Kapital</u>	81.766	100,0	7.150	82.843	100,0	7.066	-1.077

Im Geschäftsjahr hat sich das Bilanzvolumen um T€ 1.077 auf T€ 81.766 verringert.

Das Anlagevermögen insgesamt erhöhte sich um T€ 267. Den im Geschäftsjahr getätigten Investitionen in das Anlagevermögen in Höhe von T€ 2.575 standen Abschreibungen in Höhe von T€ 2.193, darunter außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von T€ 160, gegenüber.

Das Umlaufvermögen verringerte sich um T€ 1.344, insbesondere bedingt durch den Rückgang der flüssigen Mittel um T€ 1.111 aufgrund der teilweisen Finanzierung von Investitionen durch Eigenmittel.

Der Vermögensaufbau der Gesellschaft ist zum 31.12.2018 hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schuldschulden ausgeglichen. Das langfristig gebundene Vermögen ist zu 98,7 % durch mittel- und langfristig zur Verfügung stehendes Kapital finanziert. Zum Bilanzstichtag bestehen für die Bauvorhaben Schmale Str. 43 und Gartenstraße 9 – 11 offene Finanzierungszusagen i.H.v. T€ 2.160.

Der Eigenkapitalanteil am Bilanzvolumen beträgt 63,3 % (Vorjahr 62,3 %), dies bedeutet absolut eine Erhöhung um T€ 137 auf T€ 51.716. Die Höhe der Eigenkapitalquote liegt im Branchendurchschnitt vergleichbarer Unternehmen. Hier ist stark zu berücksichtigen, dass die in den Vorjahren vorgenommenen Sonder- und außerplanmäßigen Abschreibungen große Auswirkungen auf die Höhe der Eigenkapitalquote besitzen.

2.3.2 Ertragslage

Die Gewinn- und Verlustrechnung 2018 weist einen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 137 (i.Vj.: Jahresüberschuss T€ 52) aus.

Maßgeblich wird das Jahresergebnis durch die außerplanmäßigen Abschreibungen von T€ 160 sowie durch Abrissaufwendungen i.H.v. T€ 329 beeinflusst. Auf der Ertragsseite werden Erträge aus dem Verkauf von Grundstücken i.H.v. T€ 225 sowie Fördermittel im Rahmen des Stadtumbaus Ost i.H.v. T€ 168 ausgewiesen.

Die Ertragslage wird nach wie vor durch die demografische Entwicklung und den damit einhergehenden Wohnungsüberhang bestimmt. Diese Faktoren und die geringe Höhe der Einkommen eines großen Teils der Bevölkerung haben wiederum große Auswirkungen auf den strukturellen Leerstand und die damit verbundenen Erlösschmälerungen.

Trotzdem rechnen wir in den künftigen Jahren mit annähernd gleichbleibenden Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung insgesamt.

	2018	2017
	T€	T€
Erlöse gesamt	11.316	11.832
Aufwendungen gesamt	11.179	11.780
Jahresfehlbetrag/-überschuss	137	52

2.3.3 Finanzlage

	31.12.2018		31.12.2017	
	T€	T€	T€	T€
Jahresüberschuss	137		52	
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens verrechnet mit Zuschreibungen	2.192		2.285	
Veränderung Rückstellungen (vor Verrechnung von Deckungsvermögen)	-137		-139	
Veränderung des Sonderposten				
Investitionszuschüsse	-1		-1	
Ergebnis aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-224		-84	
Veränderung der unfertigen Leistungen und anderen Vorräte	186		-114	
Veränderung von erhaltenen Anzahlungen auf Betriebskosten	3		-89	
Veränderung sonstige Aktiva	47		227	
Veränderung sonstige Passiva	93		-419	
Zinserträge auf finanzielle Mittel / Ausleihungen	-10		-20	
Zinsaufwendungen aus Kreditverbindlichkeiten	733		802	
=Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit		3.019		2.500
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens		280		1.428
erhaltene Anzahlungen aus Anlagenverkäufen		0		-1.495
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen		-2.575		-2.893
Einzahlungen aus dem Finanzanlagevermögen einschließlich verrechneter Deckungsvermögen für Pensions- und Altersteilzeitrückstellungen		4		294
erhaltene Zinserträge		10		20
=Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit		-2.281		-2.646
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen		840		2.400
Einzahlung aus Umschuldung von Darlehen		2		0
Einzahlung von Investitionszuschüssen		60		0
planmäßige Tilgungen		-2.018		-1.972
gezahlte Zinsen für Kredite		-733		-802
=Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit		-1.849		-374
=Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands		-1.111		-520
zzgl Finanzmittelbestand am 01.01.		4.340		4.860
=Finanzmittelbestand am 31.12.		3.229		4.340

Der Finanzmittelbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 1.111 verringert.

Die Gesellschaft war auch im Jahr 2018 in der Lage, sämtliche Verbindlichkeiten termingerecht zu bedienen. Auch zukünftig wird die Finanzlage des Unternehmens durch die Bau- und Modernisierungstätigkeit nachhaltig beeinflusst.

Ausgewählte Unternehmenskennziffern zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

(stichtagbezogene Betrachtung zum 31.12.2018)

	Mittel- und langfristiges Kapital	T€	74.616	
Anlagendeckungsgrad				= 98,7 %

	Mittel- und langfristiges Vermögen	T€	75.604
--	------------------------------------	----	--------

Diese Kennziffer sagt aus, ob das Anlagevermögen durch langfristiges Kapital gedeckt ist. Ist der Deckungsgrad größer oder gleich 1, so ist genügend Vermögen vorhanden, um kurzfristige Verbindlichkeiten zu bedienen.

	Zinsen und ähnlicher Aufwand	€	730.165	
Zinsaufwand/m ² Fläche				= 0,36 €/m ²

	Wohn- und Nutzfläche x 12	m ²	2.041.767
--	---------------------------	----------------	-----------

Die Kennziffer gibt die Höhe der Fremdkapitalkosten an, die von jeder Wohn- und Nutzfläche zu erbringen ist.

	Zins- und Tilgung (planm. + außerplanm. Tilgung) für langfristiges Kapital	T€	2.751	
Zins- und Tilgung/ Sollmiete				= 31,1 %

	Sollmiete (Jahr)	T€	8.841
--	------------------	----	-------

	Erlösschmälerungen Sollmieten	T€	985	
Erlösschmälerungsquote				= 11,1 %

	Sollmieten insgesamt	T€	8.841
--	----------------------	----	-------

3. Prognose, Chancen- und Risikobericht

3.1 Prognosebericht

Die Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Quedlinburg wird auch zukünftig das satzungsgemäße Ziel, bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zur Verfügung zu stellen, verfolgen. Aufgrund der gesamtwirtschaftlichen Lage sowie der mit der „6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose“ vorhergesagten Bevölkerungsentwicklung, die maßgeblichen Einfluss auf die Wohnungswirtschaft entfalten, ist es das vorrangige Ziel der Gesellschaft, den zur Wohnungsversorgung erforderlichen Wohnraum vollständig zu modernisieren und der Nachfrage entsprechend umzugestalten, um die Wettbewerbsfähigkeit zu erhalten und zu steigern.

Durch umfassende Sanierungen, Wohnungsmodernisierungen und den Neubau von Wohngebäuden wird die Gesellschaft den Wohnungsbestand weiter qualifizieren und damit die Grundlage für die Sicherung der Marktposition und die Erhöhung der durchschnittlichen Mieteinnahmen schaffen.

Auch in den folgenden Geschäftsjahren muss die Wohnungswirtschaftsgesellschaft davon ausgehen, dass sich das durchschnittliche Einkommen der in der Region Beschäftigten real eher gleichbleibend entwickelt und ein nicht unerheblicher Anteil der Einwohner auf Transferleistungen angewiesen ist. Die Mieterhöhungspotentiale sind daher durch die reale Einkommensentwicklung und für einkommensschwache Haushalte durch die „Richtlinie zur Feststellung der Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung ...“ begrenzt.

Der Rückgang der Bevölkerung wird sich gemäß den Prognosen der „6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose“ des Statistischen Landesamtes des Landes Sachsen-Anhalt 2030 weiter fortsetzen. Bis zum Jahr 2030 wird sich die Einwohnerzahl der Welterbestadt Quedlinburg um weitere 13 % gegenüber dem Bevölkerungsstand zum 31.12.2014, reduzieren. Das bedeutet für unser Unternehmen einen weiteren jährlichen Verlust an Mietern und Haushalten.

Ein Schwerpunkt der Tätigkeit der Gesellschaft wird in den nächsten Jahren die weitere Umsetzung des Unternehmenskonzeptes sein. Entsprechend wird die Sanierung des Kernbestandes des Unternehmens in Form von umfassenden Gebäudesanierungen und der Modernisierung von leerstehenden Wohnungen entsprechend der geprüften Nachfrage weiter fortgesetzt. Der Neubau des Mehrfamilienhauses Schmale Str. 43 in der Innenstadt der Welterbestadt Quedlinburg, mit seinen barrierefrei erreichbaren Wohnungen und den im Gebäude angeordneten Garagen soll eine Erweiterung des Produktportfolios der Gesellschaft bewirken.

Hinsichtlich der Erfolgsplanung gehen wir bis 2027 trotz der Verringerung des Wohnungsbestandes aufgrund der Erhöhung der durchschnittlichen Mieterlöse von annähernd gleichbleibenden Einnahmen aus der Hausbewirtschaftung aus. Die Erlösschmälerungsquote wird auf ca. 11 % eingeschätzt. Die Investitionen werden in 2019 ca. T€ 6.137 und in 2020 ca. T€ 3.470 betragen und sollen sich in den nächsten Jahren jährlich um einen Betrag von ca. T€ 3.400 bewegen. Durch die in den Geschäftsjahren 2017 und 2016 erzielten Jahresüberschüsse konnte der Verlustvortrag aus dem Geschäftsjahr 2015 bis auf einen Betrag in Höhe von 15,3 T€ verrechnet werden. Durch den Jahresüberschuss des

Geschäftsjahres 2018 konnte der Bilanzverlust ausgeglichen werden. Der verbleibende Bilanzgewinn nach Verrechnung sowie die in den Folgejahren geplanten Jahresüberschüsse sollten nicht an den Gesellschafter ausgeschüttet werden, um eine ausreichende Liquidität des Unternehmens unter Berücksichtigung der Investitionstätigkeit bis zum Jahr 2027 sicher zu stellen.

Durch den effektiven Einsatz der finanziellen Mittel und günstige FK-Beschaffungen wird die Gesellschaft Kostensicherheit erreichen, die zur Folge hat, dass das Unternehmen weiterhin eine solide Basis zur Liquiditätssicherung und Wohnungsvermietung aufweisen kann.

Die Geschäftsführung schätzt aus heutiger Sicht, trotz schwieriger und zukünftig zu erwartender anspruchsvoller Rahmenbedingungen für die Wohnungswirtschaft insgesamt, die Entwicklung des Unternehmens für die kommenden Jahre positiv ein.

Die Geschäftsführung dankt allen Mitarbeitern für ihre im Berichtsjahr geleistete Arbeit und dem Gesellschafter für die gute Zusammenarbeit.

3.2 Risikobericht

Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft wird sich auch zukünftig hauptsächlich auf die Vermietung des eigenen Wohnungsbestandes konzentrieren. Überlegungen im Hinblick auf den Aufbau eines Geschäftsfeldes zum Gebäude- und Liegenschaftsmanagement für die Welterbestadt Quedlinburg sollen in der Zukunft durch weitergehende Verhandlungen konkretisiert werden.

Ein bestandsgefährdendes Risiko für die Gesellschaft ergibt sich aus der Leerstandsquote. Zum 31.12.2018 beträgt die Leerstandsquote 22,8 % und ist im Vergleich zum Vorjahr um 0,4 % angestiegen. Als bestandsgefährdend gilt bereits eine Leerstandsquote ab 15 %. Auch der Durchschnitt der Wohnungsunternehmen im Land Sachsen-Anhalt von 11,2 % in 2017, der ebenfalls gegenüber dem Vorjahr um 0,3 % angestiegen ist, wird erheblich überschritten.

Ein weiteres, als entwicklungsbeeinträchtigend eingestuftes, Risiko ergibt sich für die Gesellschaft aus dem Verhältnis von Cashflow zur Tilgung, der Tilgungskraft. Als entwicklungsbeeinträchtigend gilt ein Wert von kleiner als 150 %. Für die Gesellschaft ergibt sich zum 31.12.2018 ein rechnerischer Wert von 108,6 %. Aufgrund des hohen Tilgungsanteils der zu leistenden Annuitäten wird sich dieser Trend bis 2025 fortsetzen. Danach wird sich aufgrund der vollständigen Tilgung einzelner Darlehen die Kennzahl zur Tilgungskraft verbessern.

Weitere bestandsgefährdende Risiken, die einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage oder sogar auf den Bestand des Unternehmens haben könnten, sind gegenwärtig nicht zu erkennen.

Aufgrund der demografischen Prognosen mit einem weiteren deutlichen Bevölkerungsrückgang steht das Unternehmen wie viele andere Wohnungsunternehmen im Land Sachsen-Anhalt vor großen Herausforderungen.

Der Landkreis Harz, speziell die Welterbestadt Quedlinburg, ist aus Sicht der Gesellschaft derzeit eine wirtschaftlich eher schwache Region. Um eine positive wirtschaftliche Entwicklung in der Region in Gang zu setzen, sollte die Welterbestadt Quedlinburg durch zeitnahe strategische Entscheidungen die erforderlichen Weichenstellungen vornehmen.

Die Welterbestadt Quedlinburg bleibt wie seit Jahren aufgefordert, Maßnahmen der Haushaltskonsolidierung zu planen und umzusetzen. In diesem Zusammenhang können sich Auswirkungen auch auf die Gesellschaft, z.B. aus der Vermietung von Objekten an die Welterbestadt und damit einhergehende Veränderungen in der Erlössituation einstellen.

Der Gesellschaft stehen auch in der Zukunft nur begrenzt Möglichkeiten zur Mieterhöhung zur Verfügung. Die durch Wohnungsmodernisierung bestehenden Mietanpassungsmöglichkeiten sind durch Gesetzesänderungen zum 01.01.2019 im Rahmen des Mietrechtsanpassungsgesetzes weiter eingeschränkt. Darüber hinaus können Mietanpassungen nur im Rahmen der am Markt durchsetzbaren Mieten genutzt werden. Es ist aber zu beachten, dass für einkommensschwache Haushalte, denen Zuschüsse für die Wohnung zustehen, sehr enge Rahmenbedingungen durch die im Landkreis Harz gültige „Richtlinie zur Feststellung der Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung ...“ gesetzt sind. Durch die in der Höhe gedeckelten Kosten der Unterkunft und der strikten Handhabung der angemessenen Wohnfläche für diese Mieter sind für große Teile der Bevölkerung steigende Mietkosten nicht finanzierbar. Erforderliche energetische Sanierungen nach Maßgabe der EnEV zur Reduzierung des Energieverbrauchs und der damit verbundenen Senkung der Nebenkosten sind somit nicht mehr refinanzierbar. Die anfallenden Kosten für Heizung und Warmwasser werden aufgrund steigender Preise und des gedeckelten Kostensatzes von durchschnittlich 1,22 €/m² zunehmend die Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Quedlinburg belasten. Auch eine altersgerechte Anpassung des Bestandes der Gesellschaft durch den Anbau von Aufzügen und die damit verbundenen höheren Betriebskosten wird aktuell in der Richtlinie des Landkreises nicht berücksichtigt.

Hoffnung auf Änderung der Bewilligungspraxis für Bedarfe für Unterkunft und Heizung kann aus aktuellen Verlautbarungen des Bundessozialgerichtes vom 30.01.2019 geschöpft werden. Das BSG hat sich dahingehend geäußert, dass es nicht zulässig sei, wenn ein Job-Center, das den gesamten Landkreis als einen Vergleichsraum ansieht, innerhalb dieses Vergleichsraumes die Städte und Gemeinden in mehrere Wohnungsmarkttypen mit unterschiedlichen Angemessenheitsgrenzen aufteilt. Dies ist für den Landkreis Harz und die KoBa zutreffend. Aufgrund der rechtlichen Beanstandung ist die KoBa aufgefordert, die „schlüssigen Konzepte“ dahingehend zu überprüfen. Können diese Beanstandungen nicht ausgeräumt werden, ist alternativ ein qualifizierter Mietspiegel, den es im Landkreis Harz nicht gibt, oder die tatsächlichen Aufwendungen für die Unterkunft diesem Bedarf zugrunde zu legen, begrenzt durch die Werte nach dem WoGG plus einem Zuschlag von 10 %.

Ein sich verändernder Wohnungsmarkt wird die Gesellschaft in den nächsten Jahren vor weitere Herausforderungen stellen. Zunächst muss die Qualität rund um das Wohnen zeitgemäß und preiswert weiterentwickelt werden. Hierbei werden ökologische Themen, Themen der Digitalisierung und Fragen der nachhaltigen Bestandsbewirtschaftung an Bedeutung gewinnen. Aus Sicht der Wohnungsmarktsituation im Land Sachsen-Anhalt wird sich die Wohnungswirtschaft vor allem auf nachfolgende Trends einstellen müssen:

- Ansprüche an die vermietetseitige Ausstattung und Gestaltung der Wohnung nehmen zu
- Energieeinsparung bleibt weiterhin eine wichtige Voraussetzung, um Wohnkosten zu senken
- mit besserer Kenntnis der Zielgruppen werden Wohnungsunternehmen Nachbarschaften gezielt gestalten und fördern
- eine schnellere Anpassung an neue Wohnraumbedarfe führt zu einer höheren Wohnmobilität
- gemeinschaftliches Pflege-Wohnen im Alter wird verstärkt nachgefragt
- intelligente Raumkonzepte werden immer wichtiger (Platzoptimierung)
- die Wohnung wird wieder stärker zu einem Ort der Ruhe und Geborgenheit
- Nachfrage nach ambulanter Pflege beziehungsweise Pflege im Quartier steigt
- die Nutzung von mobilen Endgeräten als Hüter und Verwalter von Wohnungen wird steigen

Die Ausprägung der Trends bzw. der sich hierzu entwickelnden Nachfrage wird in Abhängigkeit von Altersgruppen, Haushaltsstrukturen und Kaufkraft sehr unterschiedlich sein.

In Kenntnis dieser Trends besteht die Aufgabe in der sinnvollen Wohnraumanpassung mit konkreten Wohnungsangeboten und Dienstleistungen.

Der Beobachtung der Neuvermietung und des sich entwickelnden Leerstandes wird auch in den kommenden Jahren eine besondere Bedeutung zukommen. Bei rückläufigen Bevölkerungszahlen und einer zunehmend älteren Bevölkerung (z.B. 2,7 % - das sind 677 Einwohner Quedlinburgs - sind 85 Jahre oder älter) ist eine stetige Überwachung der Wohnungsbestände dringend geboten, um Investitionen, die nicht nachhaltig wirken, zu vermeiden.

Einen maßgeblichen Einfluss auf die Unternehmenstätigkeit und auf die Höhe der einzusetzenden finanziellen Mittel wird die weitere Entwicklung in der Baubranche haben. Derzeit ist diese von einer deutlich erkennbaren Knappheit der personellen Ressourcen gekennzeichnet. Es ist zu beobachten, dass die für die geplanten Investitionen erforderlichen Kapazitäten im Bereich des Bauhandwerks nur begrenzt zur Verfügung stehen. Auftragnehmerseitig wird bestätigt, dass aktuell die Kapazitäten bis Ende 2019 weitestgehend gebunden sind. Ein weiterer Anhaltspunkt, der diese Einschätzung untermauert, ist die Tatsache, dass bei aktuell durchgeführten Ausschreibungen nur wenige Angebote abgegeben werden und diese überdurchschnittlich verpreist sind. Die Verknappung der Ressourcen im Baubereich wird mittelfristig zu weiter deutlich steigenden Baupreisen führen. Für das Unternehmen bedeutet dies ein erhöhtes Risiko bei der Kalkulation und Vergabe von Bauleistungen.

Die weitere Verschärfung der Anforderungen nach Energieeinsparverordnung zum 01.01.2016 hat zu steigenden Kosten bei Neubau und umfassender Sanierung geführt, ohne dabei bemerkbare Energieeinsparpotentiale zu generieren. Der Grenznutzen von Investitionen in energetische Maßnahmen ist bereits überschritten. Mehr Investitionen auf der Vermieterseite führen zu keinem vertretbaren Nutzen auf der Mieterseite.

Aktuelle Vorschläge der Regierung, die sich von einer CO₂-Bepreisung oder einer Verlagerung von Stromkosten auf Wärmekosten eine vergleichsweise einfache und schnelle Lösung für mehr Klimaschutz im Gebäudesektor erhoffen, wie aktuell der Antrag des Landes Schleswig-Holstein an den Bundesrat "Für ein gerechtes und effizientes System der Abgaben und Umlagen im Energiebereich" sind ebenfalls als nicht zielführend einzuschätzen. Aus Sicht der Wohnungswirtschaft führt eine CO₂-Bepreisung im Bereich der vermieteten Mehrfamilienhäuser nicht zu mehr Klimaschutzmaßnahmen, weil die betroffenen Mieter nicht in die Gebäude investieren können. Bestandshaltende Wohnungsunternehmen planen energetische Modernisierungsmaßnahmen systematisch innerhalb des Portfoliomanagements. Eine Beschleunigung wird nur in engen Grenzen und durch eine entsprechende Förderung möglich sein.

Risiken für die Gesellschaft können auch aus der Klage des Insolvenzverwalters über das Vermögen der REITER Entsorgungsdienste KG gegen die Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Quedlinburg auf Zahlung von Ansprüchen aus der Schlussrechnung im Zusammenhang mit dem Abbruch Erwin-Baur-Straße 2-6, 8-12, 14-18 sowie Theophanostraße 2-6 entstehen. Die Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Quedlinburg hat im Jahr 2013 vier Wohngebäude auf eigenen Grundstücken unter Zuhilfenahme von Abrissmitteln aus dem Förderprogramm „Stadtumbau Ost“ abgerissen. Hierfür wurde die Abrissleistung an die Fa. REITER Entsorgungsdienste KG beauftragt. Die mit Datum vom 01.04.2014 gelegte Schlussrechnung wurde durch die Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Quedlinburg geprüft und aufgrund unberechtigter Forderungen für Haupt- und Nachtragsleistungen sowie Abzügen wegen mangelbehafteter Ausführungen erheblich gekürzt. Nach Abschluss der Schlussrechnungsprüfung und deren Übermittlung an die Fa. REITER Entsorgungsdienste KG wurde ein Insolvenzverfahren über das Vermögen der in Rede stehenden Firma eröffnet. Der Insolvenzverwalter über das Vermögen der REITER Entsorgungsdienste KG hat mit Datum vom 28.12.2017 Klage beim Landgericht Magdeburg gegen die Wohnungswirtschaftsgesellschaft mbH Quedlinburg auf Zahlung von Restansprüchen aus der Schlussrechnung in Höhe von 374.452,10 € eingereicht. Die Forderung wird durch die Gesellschaft bestritten. Gleichwohl wurde bereits im Geschäftsjahr 2015 eine Rückstellung zum Ausgleich ggf. entstehender Risiken in Höhe ca. T€ 179 gebildet. Hinsichtlich der rechtlichen Entwicklung im Jahr 2019 verweisen wir auf die Ausführungen im Nachtragsbericht des Anhangs.

Weiterhin könnte die Fortsetzung der durch die Stadt Quedlinburg begonnenen Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 BauGB für im Sanierungsgebiet gelegene Grundstücke der Gesellschaft zu bisher nicht bestimmbareren Aufwendungen führen.

Von einer Gefährdung der finanziellen Entwicklung unserer Gesellschaft kann jedoch selbst unter den o.g. schwierigen Rahmenbedingungen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht ausgegangen werden. Die Immobilien sind mit langfristigen Darlehen finanziert.

3.3 Risikomanagement des Unternehmens

Im Unternehmen wurde ein Risikomanagementsystem entwickelt.
Im Rahmen dieses Managements werden

- Berichte (Risikoerfassung und Risikobewertung)
- Analysen von Kennzahlen (Festlegung von kritischen Werten)
- mehrjährige Finanz- und Erfolgspläne, unter Analyse der Veränderung von Prämissen
- Berichterstattungen an den Aufsichtsrat und
- regelmäßige Abstimmungen mit dem Aufsichtsratsvorsitzenden vorgenommen.

Zur Überwachung der für die Gesellschaft bestandsgefährdenden Risiken erfolgen Definitionen der Frühwarnsignale und Festlegungen der für die Gesellschaft kritischen Werte. Das Risikomanagement ist u. a. darauf gerichtet, dauerhaft die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft sicherzustellen.

Wir beobachten monatlich eine Reihe von Indikatoren wie Leerstände, Fluktuation und andere Kennziffern, um Fehlentwicklungen in der Vermietungssituation sowie Kostenentwicklungen rechtzeitig zu erkennen. Wir führen den Plan-Ist-Vergleich regelmäßig und zeitnah durch.

Die Geschäftsführung ist der Auffassung, dass durch dieses System alle relevanten Risiken frühzeitig erkannt und entsprechende Gegenmaßnahmen vorbereitet werden können.

Die Bereiche sind so angelegt, dass nicht nur bestandsgefährdende Risiken, sondern auch Abweichungen von einzelnen Planzielen auf Sachbearbeiterebene erkannt werden können. Ziel ist es, eine möglichst schnelle Information hinsichtlich der Beurteilung der Lage zu erhalten, um entsprechende Reaktionen veranlassen zu können.

4. Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

Geschäfte mit Derivaten und ähnlichen Finanzinstrumenten bestehen nicht.

Im Übrigen wird auf Punkt 2.2.4 verwiesen.

5. Nachtragsbericht

Wir verweisen auf unsere Ausführungen im Anhang.

Quedlinburg, den 18. März 2019

Sven Breuel
Geschäftsführer