

Lagebericht 2018

1. Grundlagen des Unternehmens

Geschäftsmodell des Unternehmens

Die Bruchsaler Wohnungsbau GmbH ist eine juristische Person des privaten Rechts. Sie wurde am 4. Mai 1949 gegründet.

Im Gesellschaftsvertrag heißt es zum Zweck der Gesellschaft: Dieser ist es, im Rahmen ihrer kommunalen Aufgabenstellung vorrangig eine sozial verantwortliche Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung sicherzustellen, die kommunale Siedlungspolitik und Maßnahmen der Infrastruktur zu unterstützen sowie städtebauliche Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.

Das aktuelle Kerngeschäft der Bruchsaler Wohnungsbau GmbH ist die Bewirtschaftung und Entwicklung von eigenen Wohnungsbeständen in Bruchsal.

2. Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen

Das aktuelle makroökonomische Umfeld bestehend aus niedrigen Zinsen und hoher Beschäftigung besteht unverändert fort. Das Wirtschaftsministerium von Baden-Württemberg geht für 2018 von einem realen Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Baden-Württemberg von 1,6 bis 1,8 % aus, Ende des Jahres 2017 war für 2018 noch mit einem Anstieg von 2,25 % gerechnet worden. Für Gesamtdeutschland wird für 2018 mit einem Wirtschaftswachstum von 1,6 % gerechnet. Grund für die gegenüber den Erwartungen geringeren Wachstumsraten sind die verbreiteten Unsicherheiten u. a. wegen des Handelsstreits zwischen den USA und China, dem Brexit, den Problemen der Automobilindustrie mit Dieselfahrzeugen, die Schuldenkrise Italiens und die Sanktionen gegen Russland. Für 2019 wird von den Wirtschaftsforschungsinstituten zwar ein weiterer Rückgang der Wachstumsraten, aber keine Rezession erwartet.

Trotz abgeschwächter Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Deutschland fortgesetzt. Im Oktober 2018 belief sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Deutschland auf 33.474.000 und hat sich damit gegenüber dem Vorjahrsmonat um 696.000 Beschäftigte erhöht. Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2018 auf 185.480 (Dezember 2017: 195.975). Damit betrug die Arbeitslosenquote im Dezember 2018 in Baden-Württemberg 3,0 % (Gesamt-Deutschland 4,9 %).

Während nach einer Information der Auskunftsei creditreform 2017 noch 71.960 Verbraucher in Deutschland Privatinsolvenz anmeldeten, wird dieser Wert 2018 auf voraussichtlich 68.600 sinken. Die Zahl der Unternehmensinsolvenzen in Deutschland soll von 20.140 im Jahr 2017 auf voraussichtlich 19.900 im Jahr 2018 abnehmen.

Nach der Pressemitteilung 303/2018 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg betrug die Teuerungsrate in Baden-Württemberg im Dezember 2018 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresmonat 2,0 %. Getrieben wird die Inflation (Stand Oktober 2018) vor allem vom Preisanstieg bei Energie (im Oktober 2018 Anstieg um 8,9 % gegenüber dem vergangenen Jahr). Nahrungsmittel verteuerten sich um 1,9 % und Dienstleistungen um 1,8 %. Die Nettokaltmieten erhöhten sich in Deutschland nach einer Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes (Stand November 2018) gegenüber dem Vorjahresmonat um 1,5 %. Damit lagen die Preissteigerungen für Nettokaltmieten unter der allgemeinen Preissteigerung.

Im 4. Quartal 2018 erhöhten sich die Baupreise in Baden-Württemberg gegenüber dem Vorjahresquartal für den Neubau von Wohngebäuden um 5,2 %. Besonders deutlich verteuerten sich die Bauleistungen bei den Rohbauarbeiten für Wohngebäude (+ 6,6 %). Insbesondere die Preise für Betonarbeiten (+ 7,5 %), Mauerarbeiten (+ 7,1 %) und Erdarbeiten (+ 6,9 %) zogen merklich an. Die Preissteigerung war für Ausbauarbeiten (+ 4,2 %) weniger stark ausgeprägt, auch wenn für Tischlerarbeiten (+7,5 %) und Fliesen- und Plattenarbeiten (+6,5 %) spürbar mehr zu bezahlen war.

Wie im Vorjahr herrschten auch 2018 gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen). Zwischen Januar und September 2018 wurden in Baden-Württemberg 31.943 Neubauwohnungen (+ 9 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum) zum Bau freigegeben, davon entfielen 18.351 auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, was einer Zunahme dieses Segments um 22 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum entspricht.

Die Einwohnerzahl Baden-Württembergs lag am 30. September 2017 bei 11.010.202 Personen und hat damit erstmals die 11 Millionengrenze überschritten. Seit der Gründung des Südweststaats im Jahr 1952 erhöhte sich die Einwohnerzahl um über 4 Millionen. Ursächlich für die dynamische Bevölkerungsentwicklung im Land war und ist vor allem der Zuzug; per Saldo waren dies seit 1952 rund 3 Millionen Menschen. Hinzu kam und kommt das relativ günstige zahlenmäßige Verhältnis von Geburten zu Sterbefällen. Seit der Gründung des Landes kamen in Baden-Württemberg etwa 1,4 Millionen Kinder mehr auf die Welt als Menschen gestorben sind. Vor allem die enorme Zuwanderung hat dazu geführt, dass die Alterung der Bevölkerung im Südwesten langsamer als im Bundesdurchschnitt verlaufen ist. Baden-Württemberg hat unter den Flächenländern die jüngste Bevölkerung mit im Durchschnitt 43,3 Jahren.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach einer Veröffentlichung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg (12/2015) soll - ausgehend von den Ergebnissen der Bevölkerungsvorausrechnung - die Anzahl der Haushalte im Bundesland noch bis 2030 um 240.000 auf dann 5,28 Mio. Haushalte anwachsen (+4,7 %). Erst nach 2040 soll die Zahl der Haushalte zurückgehen. Die Angaben geben nur einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Wohnungsbedarf an; bei einer kleinräumigeren Betrachtung können sich deutliche regionale Unterschiede ergeben.

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat ihre ultralockere Geldpolitik auch 2018 fortgesetzt. Erster Schritt für eine Normalisierung der Geldpolitik ist, dass der Ankauf von Staats- und Unternehmensanleihen zum Ende des Jahres 2018 eingestellt wurde. Den Leitzins von zur

Zeit null % will die EZB erst dann anheben, wenn die Anleihekäufe schon längere Zeit beendet sind, dies wird voraussichtlich Ende 2019, möglicherweise sogar erst 2020 der Fall sein. Die Zinsen für Baufinanzierungen liegen aufgrund der Geldpolitik der EZB weiterhin auf sehr niedrigem Niveau.

Geschäftsverlauf

Im Zentrum der Geschäftstätigkeit der Bruchsaler Wohnungsbau GmbH stehen die Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes und die stetige Sanierung und Modernisierung der baulichen Substanz. Die kontinuierliche Verbesserung der Energieeffizienz der Gebäude, die Senkung des Energiebedarfs und daraus resultierend eine Senkung der Betriebskosten tragen zu einer nachhaltigen Verringerung der CO₂-Emissionen bei.

Die Bruchsaler Wohnungsbau GmbH tätigt maßgebliche Investitionen in die gesamtgesellschaftlichen Themenbereiche wie des Klimaschutzes und der Erhaltung und Schaffung ausgeglichener Sozialstrukturen in der Stadt Bruchsal.

Die gut ausgebildeten und motivierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Bruchsaler Wohnungsbau GmbH sind der Garant für das erfolgreiche Bestehen des Unternehmens am Markt. Stetige Fort- und Weiterbildung, hohes Engagement und eine ausgeprägte Sozialkompetenz sichern auch zukünftig und in Zeiten des Fachkräftemangels den nachhaltigen Unternehmenserfolg.

Mietwohnungsbau

In 2018 wurde mit der Bauvorbereitung für das BV Weidenbusch begonnen, entsprechende vorbereitende Maßnahmen für den Abriss der entmieteten Bestandsgebäude im 1. Bauabschnitt (Entkernung) haben im 4. Quartal 2018 begonnen. Damit ist das Baufeld für das erste von insgesamt vier neuen Gebäuden so vorbereitet, dass mit den Rohbauarbeiten voraussichtlich im 2. Quartal 2019 begonnen werden kann.

Bauträgertätigkeit

Ein mögliches Bauträgerprojekt hat die Gesellschaft mit der stadteigenen und unbebauten Freifläche Campus 7 in Bruchsal ins Auge gefasst. In 2018 wurde mit den Vorplanungen begonnen und der Kaufprozess des Grundstücks mit den entsprechenden Gremienentscheidungen eingeleitet.

In diesem Zusammenhang hat sich die Gesellschaft von ihren Grundstücken in Bruchsal-Helmsheim, Zum Haug und Neuwiesen getrennt und abverkauft. Hier konnte im Vergleich und insgesamt ein gutes Ergebnis erzielt werden, das in Abwägung zur Realisation durch die Bruchsaler Wohnungsbau GmbH sich wirtschaftlich als die lohnendere Alternative dargestellt hat.

Modernisierung/Sanierung/Instandhaltung

Die Zielsetzung, auch ältere Gebäude im Bestand so zu erhalten, dass sie neben den Neubauten einen entsprechenden Wert darstellen und auch problemlos als angemessener Wohnraum dienen, wurde auch im Jahr 2018 weiter verfolgt und umgesetzt. Dabei gilt es nicht nur ein positives äußeres Erscheinungsbild der Gebäude zu gewährleisten, sondern diese auch in Ihrer Gesamtheit zu betrachten und die Anforderungen an Gebäudetechnik und Bauphysik, die durch verschärfte Gesetzesauflagen ständig erhöht werden, konsequent weiterzuentwickeln.

Um diese Ziele zu erreichen, wurden auch im vergangenen Jahr erneut Heizungsanlagen, Bäder, Leitungsnetze und elektrische Anlagen erneuert und auf einen zeitgemäßen Stand der Technik gebracht.

Hausbewirtschaftung

Das Geschäftsjahr 2018 war, wie auch die Vorjahre, von einem stark nachfrageorientierten Wohnungsmarkt geprägt. Preiswerter Wohnraum mit einfacher bis mittlerer Ausstattung steht im Zentrum der Nachfrage, diese ist unverändert hoch. Das Ziel sowohl im Neubaubereich als auch in der Sanierung ist die Schaffung und der Erhalt von Mietwohnungsraum im preisgünstigen Mietsegment. Dies hat höchste Priorität.

Zum Bilanzstichtag 31.12.2018 umfasste der gesellschaftseigene Wohnungsbestand insgesamt 504 Wohnungen, 8 gewerbliche Einheiten und 80 Garagen.

Der Bereich der Wohnungsverwaltung für Dritte leistet weiterhin einen positiven Beitrag für den wirtschaftlichen Erfolg des Unternehmens. Dabei werden für die Stadt Bruchsal 9 Objekte mit 18 Mietwohnungen, für die Vereinigten Stiftungen 7 Objekte mit 37 Mietwohnungen und 17 Garagen verwaltet.

Der Bestand der verwalteten Einheiten nach dem Wohnungseigentumsgesetz blieb im Jahr 2018 unverändert und beträgt 3. Damit werden zum Stichtag 31.12.2018 insgesamt 79 Wohnungen, zwei Gewerbeeinheiten und 78 Garageneinheiten verwaltet.

Zur Sicherung und zum Werterhalt des Bestandes wurden im Geschäftsjahr umfangreiche Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Dafür wurden T€ 576 aufgewendet.

Die Geschäftsführung der Bruchsaler Wohnungsbau GmbH ist mit dem abgelaufenen Geschäftsjahr, trotz fehlender Umsätze aus Bauträgertätigkeit, insgesamt zufrieden.

Ertragslage

Für das Geschäftsjahr 2018 ist ein Jahresüberschuss in Höhe von 58.167,17 € realisiert worden (Vorjahr -112.990,62 €). Damit weist das Ergebnis gegenüber dem Vorjahr eine Steigerung aus. Diese resultiert im Wesentlichen aus den Überschüssen der Grundstücksverkäufe in Bruchsal-Helmsheim. Die Sollmieten lagen im Berichtsjahr bei T€ 2.159 etwas unter Vorjahresniveau (T€ 2.139) aufgrund des Anlagenabgangs (Entmietung Weidenbusch). Trotzdem sorgt das Ergebnis dafür, dass die Gesellschaft zur Umsetzung der Geschäftspolitik aus eigener Kraft Investitionen in den Wohnungsbestand tätigen kann. Nach

Berücksichtigung des Gewinnvortrags ergibt sich ein Bilanzgewinn von 120.861,15 € (Vorjahr 62.693,98 €). Geschäftsführung und Aufsichtsrat schlagen vor, den ausgewiesenen Bilanzgewinn auf neue Rechnung vorzutragen. Insgesamt ist die Ertragslage zufriedenstellend.

Finanzlage

a) Kapitalstruktur

Die Eigenkapitalquote entwickelt sich weiterhin positiv und erreicht einen Stand von 36,8 % (Vorjahr 31,5%). Die Eigenkapitalrentabilität ist mit 0,83% positiv (Vorjahr -1,64%). Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen weitestgehend langfristige Objektfinanzierungen. Die Zinsen für langfristige Darlehen werden i.d.R. mindestens 10 Jahre gesichert.

b) Investitionen

In das Objekt Franz-Sigel-Str. 24-28 (Modernisierung, Eigenkapital) wurden T€ 371,7 investiert. Der Zugang bei den Grundstückskosten von T€ 67,1 entfiel auf den Erwerb der Verkehrsfläche "Birkenweg" von der Stadt Bruchsal im Rahmen des BV Weidenbusch.

c) Liquidität

Die Liquiditätsslage der Bruchsaler Wohnungsbau GmbH ist über die Maßen zufriedenstellend. Es sind derzeit und für den Zeitraum der mittelfristigen Planung keine Engpässe zu erwarten und bei Bedarf stehen ausreichende Kreditlinien zur Verfügung. Die Finanzlage ist geordnet und ihren finanziellen Verpflichtungen konnte die Gesellschaft stets uneingeschränkt nachkommen. Die Finanzierung sämtlicher Grundstücks- und Gebäudeerwerbe und Modernisierungsmaßnahmen sind im Berichtsjahr gesichert.

Komprimierte Kapitalflussrechnung

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	T€	T€
<i>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</i>	1.711,2	-938,4
<i>Cashflow aus Investitionstätigkeit</i>	3.239,9	-2.330,9
<i>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</i>	-3.151,0	-1.604,4
<i>Zahlungswirksame Veränd. des Finanzmittelfonds</i>	1.800,1	-4.873,7
Finanzmittelfonds zum 31.12.2018	2.233,6	433,5

Vermögenslage

Die Vermögenslage ist zufriedenstellend und branchenbedingt vom Anlagevermögen dominiert. Die Bilanzsumme fiel auf T€ 19.797,1 (Vorjahr T€ 22.430,7), davon entfallen T€ 16.444 auf das Anlagevermögen (83 %) und T€ 3.353 auf das Umlaufvermögen (17 %).

Die Geschäftsleitung der Bruchsaler Wohnungsbau GmbH beurteilt die wirtschaftliche Lage des Unternehmens aufgrund der Kapitalausstattung und hohen Nachfrage im Kerngeschäft positiv.

Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

	<u>2018</u>	
Eigenkapitalrentabilität %	0,83 %	-1,64
<u>Jahresüberschuss</u> Bilanzsumme		
Gesamtkapitalrentabilität	1,76 %	0,88 %
<u>Jahresüberschuss+Fremdkapitalzinsen</u> Bilanzsumme		
Eigenkapitalquote	36,8 %	31,5 %
<u>Eigenkapital+75% Sonderposten</u> Bilanzsumme		
Ø Miete / m ² -Wohnfläche <u>Nettokaltmiete</u> Wohn-/Nutzfläche	6,01 €/m ²	5,96 €/m ²
Leerstandsquote <u>Leerstände zum 31.12.</u> Anzahl WE	13,4 %	15,7 %
Fluktuationsquote% <u>Kündigungen</u> Anzahl WE	6,1 %	10,2 %
Instandhaltungskosten / m ² -Wohnfläche <u>Instandhaltungsausgaben</u> Wohn-/Nutzfläche	19,22 €/m ²	12,89 €/m ²
Cashflow	820,4 T€	371,9 T€

3. Prognosebericht

Der Aufsichtsrat der Bruchsaler Wohnungsbau GmbH hat in seiner Sitzung vom 13. Dezember 2018 den Wirtschafts- und Finanzplan für das Geschäftsjahr 2019, einschließlich der mittelfristigen Planung bis 2022, beschlossen und damit die Weichen für die weitere Entwicklung der Gesellschaft gestellt. Die anhaltende starke Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum vor dem Hintergrund der noch immer niedrigen Kapitalkosten ist Anlass, an den gesteckten Modernisierungs- und Neubauzielen festzuhalten. Ein Schwerpunkt ist der Neubau für den Eigenbestand (Bauvorhaben „Alter Weidenbusch“). Für das Jahr 2019 wird mit einem Jahresüberschuss i.H.v. T€ 153,7 gerechnet.

4. Chancen- und Risikobericht

Risikobericht

Die Bruchsaler Wohnungsbau GmbH steht vielfältigen Herausforderungen gegenüber. Die aus dem Kerngeschäft der Mietverwaltung erzielten Überschüsse reichen dazu nicht aus und müssen durch das Bauträgergeschäft und das Stadtentwicklungsgeschäft ergänzt werden. Es sind jedoch keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Die anstehenden Projekte sind dabei in sich schlüssig und wirtschaftlich darstellbar. Weitere Belastungen können aus den zunehmenden gesetzlichen Anforderungen an das Bauen allgemein entstehen. Beispielhaft sind hier die verschärften energetischen Standards aus der EnEV zu benennen. Weiter sind hier die branchenüblich stark gestiegenen Baukosten zu nennen, die das Neubauvorhaben „BV Weidenbusch“ im Ergebnis verteuern können.

Das aktuell niedrige Zinsniveau ist für den wirtschaftlichen Erfolg der Immobilienunternehmen von großer Bedeutung. Durch langfristige Zinsfestschreibungen konnte das Zinsrisiko weitestgehend minimiert werden.

Die Gesellschaft haftet als alleinige Kommanditistin an der im laufenden Jahr gegründeten Bruchsaler Stadtentwicklungs-GmbH & Co. KG. Der Kommanditanteil beträgt T€ 25. Eine Inanspruchnahme aus dieser Haftung ist bis zur Bilanzaufstellung nicht erfolgt und nicht zu erwarten.

Chancenbericht

Die Nachfrage nach Wohnraum ist in der Region Bruchsal nach wie vor groß. Die Warteliste mit Bewerbern für Wohnungen der Gesellschaft ist unverändert auf einem hohen Niveau. Gleiches gilt für die Interessensbekundungen für den Bereich des Wohneigentums in jeglicher Form. Die Verwaltungstätigkeit für Dritte rundet das Leistungsspektrum unserer Gesellschaft ab und steht auf einer soliden Basis.

6. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Zu den zum Bilanzstichtag bestehenden Finanzinstrumenten zählen im Wesentlichen Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände, liquide Mittel und Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Ausfallrisiken bei Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen werden durch entsprechende Wertberichtigungen berücksichtigt. Die liquiden Mittel werden als risikolose Anlage verwaltet.

Bruchsal, den 29.03.2019


Günther Geßner
Geschäftsführer