



# GESCHÄFTSBERICHT 2015

**1990**

AM 11.12.1990 WURDE DIE BAUTZENER WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT MBH  
GEGRÜNDET.

EINIGE AUSGEWÄHLTE EREIGNISSE SOLLEN NOCH EINMAL AN WICHTIGE  
HERAUSFORDERUNGEN, PROBLEME UND ERFOLGE DER VERGANGENEN 25 JAHRE  
ERINNERN.



## **INHALT**

Organe der Gesellschaft	Seite 5
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015	Seite 7
Bautätigkeit 2015	Seite 23
Bilanz zum 31.12.2015	Seite 24
Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2015	Seite 27
Anhang des Jahresabschlusses 2015	Seite 29
Verbindlichkeitspiegel	Seite 35
Entwicklung des Anlagevermögens	Seite 36

**1991**

MIT DER ERSTEN GRUNDMIETENVERORDNUNG WURDE ERSTMALIG EINE  
MIETERHÖHUNG MÖGLICH.

DIE GRUNDMIETE WURDE UM 1,00 DM/M<sup>2</sup> ERHÖHT. DAZU KAMEN ZU- BZW.  
ABSCHLÄGE FÜR DIE AUSSTATTUNG.

AUF GRUNDLAGE DER BETRIEBSKOSTENVERORDNUNG WURDEN VORAUSZAHLUNGEN  
FÜR BETRIEBS- UND HEIZKOSTEN FESTGESETZT.

## **ORGANE DER GESELLSCHAFT**

<b>Aufsichtsrat:</b>	Christian Schramm	Vorsitzender bis 26.08.2015
	Alexander Ahrens	Vorsitzender ab 27.08.2015
	Rolf-Alexander Scholze	Stellvertreter
	Albrecht Arnhold	
	Albrecht Bockisch	
	Matthias Knaak	
	Michael Krausche	
	Angela Palm	
	Roman Wenk	
	Edith von Wolffersdorff	bis 31.05.2015
	Dr. Susanne Hose	ab 27.08.2015
<b>Geschäftsführerin:</b>	Dr. Regine Rohark	bis 31.05.2015
	Kirsten Schönherr	ab 01.06.2015
<b>Prokuristen:</b>	Andreas Heinze	
	Kai Hübner	
<b>Gesellschafter:</b>	Stadt Bautzen	zu 100 %
<b>Sitz:</b>	Kleine Brüdergasse 3	02625 Bautzen
<b>Handelsregister- eintragung:</b>	Amtsgericht Dresden	HRB 3855

**Telefon:** 03591 5710

**Telefax:** 03591 43169

**E-Mail:** [info@bwb-bautzen.de](mailto:info@bwb-bautzen.de)

**Internet:** [www.bwb-bautzen.de](http://www.bwb-bautzen.de)

**1993**

AUF GRUNDLAGE DES ALTSCHULDENHILFEGESETZTES WURDEN ANTRÄGE AUF ZINSHILFE UND TEILENTLASTUNG GESTELLT. DAS DAZU GEFORDERTE UNTERNEHMENS- UND PRIVATISIERUNGSKONZEPT WURDE ERARBEITET.

INSGESAMT WURDE DER ERLASS VON RUND 77 MIO. DM BEANTRAGT.

AM STANDORT CAROLAGARTEN WURDE MIT DEM BAU VON 41 EIN- UND 5 MEHRFAMILIENHÄUSERN BEGONNEN.

## LAGEBERICHT 2015

### 1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Die Bautzener Wohnungsbaugesellschaft mbH (nachfolgend BWB) wurde am 11.12.1990 von der Stadt Bautzen als alleinige Gesellschafterin gegründet. Aufsichtsratsvorsitzender der BWB ist der Oberbürgermeister der Stadt Bautzen. Seit dem 21. August 2015 bekleidet Herr Alexander Ahrens dieses Amt. Der Aufsichtsrat besteht aus neun Mitgliedern, davon mindestens fünf Stadtratsmitglieder. Geschäftsführerin der BWB ist seit 01.06.2015 Frau Kirsten Schönherr. Herrn Andreas Heinze und Herrn Kai Hübner ist Gesamtprokura erteilt. Der Gesellschaftsvertrag wurde zuletzt mit Beschluss vom 20.09.2012 geändert.

Als kommunales Unternehmen und mit rund 3.800 Wohn- und Gewerbeeinheiten größter Vermieter der Stadt Bautzen beteiligen wir uns aktiv an der Entwicklung der Stadt Bautzen als attraktiver Wohn- und Wirtschaftsstandort. Die von uns erwirtschafteten Jahresüberschüsse können komplett für die Entwicklung unserer Bestände verwendet werden. Dadurch sind wir in der Lage, vielfältige Herausforderungen zu meistern.

Das Unternehmen ist in drei Abteilungen gegliedert. Zur Kaufmännischen Abteilung gehören die Allgemeine Verwaltung, das Personalwesen, die Betriebskostenabrechnung sowie die Finanz-, Anlagen- und Mietenbuchhaltung. Der Technischen Abteilung unterliegen die Organisation und Koordination der laufenden Instandhaltung und Wartung, komplexer Sanierungsmaßnahmen sowie Neubauvorhaben. Der Mietvertragsabteilung sind das Mahnwesen sowie die kaufmännische und technische Wohnungsverwaltung zugehörig. Ebenfalls

dazu zählen die Hausmeister, denen bestimmte Wohngebiete zugeordnet sind.

Die Bautzener Wohnungsbaugesellschaft mbH ist nicht Mitglied im Arbeitgeberverband, orientiert sich aber am Tarif für Beschäftigte in der Immobilienwirtschaft.

### 2. WIRTSCHAFTSBERICHT

#### 2.1. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

Deutschland befindet sich auf einem soliden Wachstumskurs. Im Jahr 2015 ist die deutsche Wirtschaft um 1,7 Prozent gewachsen.<sup>1</sup> Auch für das Jahr 2016 erwartet die Bundesregierung im Jahresdurchschnitt einen Anstieg des Bruttoinlandsprodukts von real 1,7 Prozent<sup>2</sup>, wobei die ursprüngliche Prognose in Höhe von 2 Prozent bereits korrigiert wurde. Deutschland liegt damit im europäischen Vergleich im Mittelfeld. Die weitere konjunkturelle Entwicklung wird auch davon geprägt sein, wie die derzeit bestehenden Unsicherheiten in Europa wie die Migrationsfrage, die Frage des Fortbestandes des Schengen-Raumes und der mögliche Austritt Großbritanniens aus der Europäischen Union entschieden werden.

Die Arbeitslosigkeit befindet sich auf dem niedrigsten Stand seit der Wiedervereinigung und die Zahl der Beschäftigten hat mit 43 Millionen<sup>3</sup> einen neuen Höchststand erreicht. Die realen Bruttolöhne und -gehälter je Arbeitnehmer verzeichneten im vergangenen Jahr den höchsten Zuwachs seit mehr als zwei Jahrzehnten.

<sup>1</sup> Statistisches Bundesamt, Februar 2016

<sup>2</sup> Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, Januar 2016

<sup>3</sup> Statistisches Bundesamt, Januar 2016

**1995**

NACH ABSCHLUSS DER VERMESSUNGSARBEITEN ERFOLGTE DIE  
VERMÖGENSZUORDNUNG FÜR DAS WOHNGEBIET GESUNDBRUNNEN.

DIE BEANTRAGTE TEILENTLASTUNG WURDE BEWILLIGT.

UM DEN VERPFLICHTUNGEN AUS DEM ALTSCHULDENHILFEGESETZ NACHZUKOMMEN,  
ERFOLGTE DER VERKAUF VON 1.005 WOHNUNGEN AN EINEN ZWISCHENERWERBER,  
DIE REBACO GRUNDBESITZ GMBH. WEITERE 928 WOHNUNGEN WURDEN ZUR  
UMSETZUNG EINER FORDERUNG AUS DER SÄCHSISCHEN GEMEINDEORDNUNG  
VERKAUFT.



Diese wirtschaftliche Dynamik wurde im Jahr 2015 vor allem durch die Binnenwirtschaft getragen, insbesondere von den Konsumausgaben und den Wohnungsbauinvestitionen.<sup>4</sup>

Der Wohnungsbau in Deutschland boomt weiter. Die Umsatzerlöse im Wohnungsbau erreichten in 2015 ein 15-Jahres-Hoch.<sup>5</sup> Treibende Faktoren für steigende Wohnungsbauinvestitionen sind neben höherem Einkommen und niedrigen Zinsen für Immobilienkredite auch die Wertsteigerung der Immobilien in vielen Regionen und nicht zuletzt die hohe Zuwanderung besonders im Jahr 2015.<sup>6</sup> Der Zulauf nach Deutschland in den letzten Jahren erhöht die Nachfrage nach Mietwohnungen und stimuliert Wohnungsbauinvestitionen in Deutschland insgesamt.

Die Nachfrageentwicklung verläuft in Deutschland jedoch regional sehr unterschiedlich. Während die Regionen Westdeutschlands überwiegend von Wohnungsknappheit geprägt sind, wird für die meisten Regionen in Ostdeutschland - darunter auch für Ostsachsen und für die Stadt Bautzen - eine zweite Leerstandswelle prognostiziert. Als Ursache wird ein verändertes Wandlungsmuster der Bevölkerung in Deutschland angenommen, ein sogenanntes „Schwarmverhalten“.<sup>7</sup> Das erwartete Binnenmigrationsmuster wirkt sich auch durch den Wegzug vor allem jüngerer Menschen in die Groß- und Universitätsstädte aus. Für die 30- bis 50-Jährigen ist insbesondere das gut angebundene Umland wirtschaftsstarker Ballungsräume attraktiv. Die Zuwanderung aus dem Ausland konzentriert sich zusätzlich auf die wirtschaftsstarken Regionen und verstärkt damit noch die Effekte der Binnenwanderung.<sup>8</sup>

<sup>4</sup> Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, Januar 2016

<sup>5</sup> Statistisches Bundesamt

<sup>6</sup> [www.kfw.de/KfW-Konzern/KfW-Research/index.jsp](http://www.kfw.de/KfW-Konzern/KfW-Research/index.jsp)

<sup>7</sup> empirica-Studie „Schwarmstädte“, Februar 2016

<sup>8</sup> Prognos-Allianz-Studie „Wohnen in Deutschland 2045“, März 2016

Eher strukturschwache Regionen wie in Ostdeutschland stehen vor wachsenden Herausforderungen: Für sie gilt, die Attraktivität ihrer Standorte bezogen auf Wohn- und Lebensqualität sowie das Angebot an Arbeitsplätzen zu erhalten und weiter zu steigern. Gezielte Investitionen in verkehrs- und wirtschaftsnahe Infrastruktur, auch in die digitale Anbindung und Stadtentwicklung, sind gerade deshalb wichtig.<sup>9</sup>

In der Stadt Bautzen sind grundsätzlich – trotz einiger großräumiger Prognosen – für eine mögliche positive Entwicklung gute Voraussetzungen vorhanden. Grund dafür sind die solide Haushaltslage der Stadt und die geringe Verschuldung, eine leicht wachsende Bevölkerung und steigende Geburtenzahlen sowie die hohe Arbeitsplatzdichte.<sup>10</sup> Die Zahl der Einpendler betrug am 31.12.2015 ca. 18.600 Personen<sup>11</sup>, woraus sich ebenfalls Chancen für den Bautzener Wohnungsmarkt ergeben könnten.

Aufgrund der uneinheitlichen Marktbedingungen und Prognosen wird erwartet, dass der Wettbewerb auch innerhalb des Bautzener Wohnungsmarktes zunehmen und die Nachfrage nach differenzierten bzw. zielgruppenorientierten sowie höherwertigen Wohnraumangeboten ansteigen wird. Die künftige Nachfrage nach Wohnungen in größeren Wohnblöcken und in Wohnsiedlungen wird auch weiter durch die künftige Einkommens- und Rententwicklung bestimmt sein sowie von einer kontinuierlichen Aufwertung dieser Wohngebiete abhängen.

Die Bautzener Wohnungsbaugesellschaft wird ihr gutes Potential nutzen, um alle zukünftigen Aufgaben in bewährter Weise stabil und nachhaltig zu lösen und auch in einem etwaig zunehmenden Wettbewerb nachhaltig Gewinne zu erwirtschaften.

<sup>9</sup> Prognos-Allianz-Studie „Wohnen in Deutschland 2045“, März 2016

<sup>10</sup> Statistischer Bericht Stadt Bautzen, März 2016

<sup>11</sup> Bautzen-Wirtschaft in Zahlen, Dezember 2015

**1997**

DURCH DAS AMTSGERICHT BAUTZEN WURDE DIE ZWANGSVERWALTUNG DER AN DEN ZWISCHENERWERBER VERKAUFTEN BESTÄNDE ANGEORDNET. ES STELLTE SICH DIE BANGE FRAGE NACH DEN AUSWIRKUNGEN AUF DIE PRIVATISIERUNGSQUOTE UND DIE GEWÄHRTE TEILENTLASTUNG.

DIE EINGETRETENE ENTWICKLUNG BLIEB ZUM GLÜCK OHNE FOLGEN FÜR DIE GESELLSCHAFT.

## 2.2. GESCHÄFTSVERLAUF

### - ENTWICKLUNG DES BESTANDES

Der Wohnungsbestand der BWB verminderte sich zum 31.12.2015 aufgrund Abriss, Zusammenlegung und Nutzungsänderung auf 3.727 Wohnungen (Vj.: 3.739 Wohnungen) mit einer Wohnfläche von 216.288,57 m<sup>2</sup> (Vj.: 217.010,03 m<sup>2</sup>).

Weiterhin verfügte die Gesellschaft zum Bilanzstichtag über 103 (Vj.: 106) Gewerbeeinheiten mit einer Fläche von 17.951,79 m<sup>2</sup> (Vj.: 17.570,68 m<sup>2</sup>). Hinzu kommt eine große Anzahl von Garagen (55), Stellplätzen (1.658) und sonstigen Einheiten (84).

### - UMSATZENTWICKLUNG

Unser Unternehmen weist im Jahr 2015 Erträge aus Sollmieten in Höhe von 13.640 TEUR auf und liegt damit um 534 TEUR über der Vergleichszahl des Vorjahres. Nach Abzug der Erlösschmälerungen wegen Leerstand, Mietminderung und Eigennutzung verbleiben Nettomieten in Höhe von 12.745 TEUR (Vorjahr 12.321 TEUR). Die Umsatzsteigerung resultiert im Wesentlichen aus der Neuvermietung im Neubau Kornmarkt 20. Die im Vorjahr prognostizierten Nettomieteinnahmen wurden damit erreicht.

Die durchschnittlichen Nettomietpreise für vermietbare Wohnungen sind in Folge von Modernisierungsmaßnahmen und punktuellen Mietanpassungen an den Bautzener Mietspiegel von 4,67 EUR/m<sup>2</sup> am 31.12.2014 auf 4,71 EUR/m<sup>2</sup> am 31.12.2015 gestiegen. Aufgrund gesunkener Heizkosten im Jahr 2014 erfolgten Anpassungen der Vorauszahlungen für Betriebs- und Heizkosten. Die Nebenkosten verringerten sich somit von 2,03 EUR/m<sup>2</sup> im Jahr 2014 auf 1,97 EUR/m<sup>2</sup>.

Am 31.12.2015 standen im Unternehmen 270 von 3.727 Wohnungen leer (7,2 %), davon 87 WE wegen erheblicher baulicher Mängel. 2014 standen 282 von 3.739 Woh-

nungen (7,5 %) leer. Der Leerstand im vermietbaren Wohnungsbestand beträgt 5,0 % (2014: 5,1 %).

Die Mietrückstände (vor Wertberichtigung) zum 31.12.2015 sind rückläufig und betragen 0,33 % der Sollmiete inklusive Nebenkostenvorauszahlungen (2014: 0,39%).

Im Jahr 2015 sind 21 (2014: 32) Räumungsklagen bei Gericht eingereicht worden. Von diesen Klagen führten 9 (2014: 11) zu Zwangsräumungen. Es wurden 17 (2014: 41) Mahnbescheide erstellt.

### - INVESTITIONEN

Unser Unternehmen investiert hauptsächlich in die Bestandserhaltung wie z. B. komplexe Sanierungen/Modernisierungen einschließlich Maßnahmen zur Einsparung von Heizenergie, Wohnumfeldverbesserungen, Instandsetzungsmaßnahmen und das Herrichten von Leerwohnungen. Bei der Planung und Durchführung von Baumaßnahmen werden die Belange des Umweltschutzes und die Anforderungen der Energieeinsparverordnung berücksichtigt. Im Jahr 2015 wurde die Kesselstraße 20 umfassend saniert und der Fassadenanstrich bei den Objekten Dr.-S.-Allende-Str. 80, H.-Eisler-Str. 3 - 47, B.-Krawc-Str. 2 - 8, Schubertstr. 2 - 8 sowie R.-Wagner-Str. 6 - 12 erneuert.

Im Jahr 2015 wurden im Rahmen der Instandhaltung 4,3 Mio. EUR (2014: 4,2 Mio. EUR) incl. verrechneter Personal- und Sachkosten aufgewandt. Dies entspricht einem durchschnittlichen Kostensatz von 18,20 EUR je m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche (2014: 18,14 EUR/m<sup>2</sup>).

Die Aktivierungen für Modernisierungen/Neubau verringerten sich von 8,6 Mio. EUR im Jahr 2014 auf 1,8 Mio. EUR im Berichtsjahr. Für das Geschäftsjahr 2016 sind aktivierungspflichtige Investitionen in Höhe von 2,8 Mio. EUR geplant. Die Finanzierung erfolgt mit Eigenmitteln. Des Weiteren wurden Fördermittel beantragt.

**1998**

**DER 1. BAUTZENER MIETSPIEGEL TRAT IN KRAFT.**

**DURCH GUTACHTEN WURDE BELEGT, DASS IM BRANDFALL KONKRETE GEFAHREN FÜR  
DAS LEBEN DER NUTZER DES GEBÄUDES KORNMARKT 20 BESTANDEN.  
ENTSPRECHEND BESCHIED DER STADTVERWALTUNG BAUTZEN ERFOLGTE BIS ZUM  
31.12.1998 DIE RÄUMUNG DES GEBÄUDES.**

- SONSTIGE WICHTIGE VORGÄNGE IM GESCHÄFTSJAHR

Der Aufsichtsrat wurde in vier ordentlichen Aufsichtsratssitzungen über die laufende Geschäftstätigkeit unterrichtet. Der Bauausschuss des Aufsichtsrates hat in zwei Sitzungen über die Vergabe von Bauleistungen entschieden.

Die bisherige Geschäftsführerin Dr. Regine Rohark beendete ihren Dienstvertrag zum 31.05.2015. In der außerordentlichen Aufsichtsratssitzung am 27.01.2015 erfolgte die Vorstellung des Auswahlprozesses zur Neubestellung der Geschäftsführung und Bestätigung der Auswahlkandidatin. Frau Kirsten Schönherr wurde zur Geschäftsführerin ab 01.06.2015 bestellt.

Die Geschäftsführung der Bautzener Wohnungsbaugesellschaft mbH beurteilt den Verlauf des Berichtsjahres positiv.

2.3. ERTRAGSLAGE

- ERGEBNIS NACH BAB

	2015	2014	Veränderung zum Vorjahr
	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Betriebsergebnis (Hausbewirtschaftung)</b>	<b>2.763,5</b>	<b>2.699,5</b>	<b>64,0</b>
Sonstige Bereiche	56,4	187,0	-130,6
Körperschaftsteuer	-118,4	-119,9	1,5
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>2.701,5</b>	<b>2.766,6</b>	<b>-65,1</b>

Das im Vorjahr prognostizierte Jahresergebnis 2015 von 2,6 Mio. EUR wurde aufgrund geringerer Aufwendungen für Instandhaltung und Personal sowie höheren sonstigen betrieblichen Erträgen übertroffen.

Das Ergebnis im Bereich der Hausbewirtschaftung gegenüber dem Vorjahr ist annähernd gleich geblieben. Zu verzeichnen sind höhere Mieteinnahmen, geringere Zinsaufwendungen sowie höhere Abschreibungen.

Die Veränderung im Sonstigen Bereich resultiert aus rückläufigen Zinsen für Festgeldguthaben.

Der Zinsdeckungsgrad zeigt den Anteil der Zinsaufwendungen an den Mieteinnahmen. Aufgrund höherer Mieteinnahmen und geringerer Darlehenszinsen verringerte sich die Kennzahl im Jahr 2015 auf 9,4 % (2014: 11,1 %).

Die Ertragslage 2015 ist von keinen Sondereinflüssen geprägt und zufriedenstellend.

**1999**

DAS SEIT SEINER ERRICHTUNG UMSTRITTENEN HOCHHAUS KORNMARKT 20 WURDE ABGERISSEN. DABEI HAT DER FREISTAAT SACHSEN DIE ABRISSKOSTEN IN VOLLER HÖHE GEFÖRDERT.

BEI DER GESELLSCHAFT VERBLIEBEN SIND DIE AUF DAS OBJEKT ENTFALLENDEN RESTLICHEN ALTSCHULDEN IN HÖHE VON CA. 1,7 MIO. DM, DIE TROTZ FEHLENDER MIETEINNAHMEN WEITER ZU TILGEN WAREN.

## 2.4. FINANZLAGE

Die Liquidität war 2015 gegeben und ist entsprechend unserer langfristigen Planung dauerhaft gewährleistet. Die Liquidität 1. Grades (flüss. Mittel/kurzfr. Verblk.) beträgt 126 %.

### - KAPITALFLUSSRECHNUNG NACH DRS 21 IN TEUR

	2015	2014	Veränderung zum Vorjahr
Jahresüberschuss	2.701,5	2.766,6	-65,1
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.729,3	2.425,2	304,1
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-60,6	-28,7	-31,9
Erhaltene Ertragszuschüsse	0,0	-6,7	6,7
<b>Cashflow nach DVFA/SG</b>	<b>5.370,2</b>	<b>5.156,4</b>	<b>213,8</b>
Abnahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie andere Aktiva, die nicht der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	265,3	38,7	226,6
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des AV	-0,3	0,0	-0,3
Abnahme (VJ.: Zunahme) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-315,1	354,2	-669,3
Abnahme (VJ.:Zunahme) von Rückstellungen	-89,8	113,8	-203,6
Zinsaufwendungen/Zinserträge	1.125,8	1.159,2	-33,4
Ertragsteueraufwand/-ertrag	118,4	119,9	-1,5
Ertragsteuerzahlungen/-erstattungen	-81,7	-151,6	69,9
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>6.392,8</b>	<b>6.790,6</b>	<b>-397,8</b>
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-1.712,3</b>	<b>-8.395,9</b>	<b>6.683,6</b>
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-4.828,8</b>	<b>1.176,5</b>	<b>-6.005,3</b>
<b>Veränderung des Finanzmittelfonds</b>	<b>-148,3</b>	<b>-428,8</b>	<b>280,5</b>
<b>Finanzmittelfonds zum 01.01. d. J.</b>	<b>7.651,5</b>	<b>8.080,3</b>	<b>-428,8</b>
<b>Finanzmittelfonds zum 31.12. d. J.</b>	<b>7.503,2</b>	<b>7.651,5</b>	<b>-148,3</b>

Der Cashflow nach DVFA/SG beträgt das 1,5 fache (Vj.: 1,5 fache) der planmäßigen Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten.

## 2.5. VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage ist durch einen angemessenen Eigenkapitalanteil gekennzeichnet.

Zum 31.12.2015 verfügte die Gesellschaft über ein Eigenkapital in Höhe von 77,9 Mio. EUR.

Gemessen an der Bilanzsumme (115,7 Mio. EUR) sind das 67,3 % (2014: 64,2 %).

Die Eigenkapitalrentabilität (Jahresergebnis vor Ertragssteuern/Eigenmittel) verminderte sich von 3,8 % im Jahr 2014 auf 3,7 % im Berichtsjahr.

In der nachfolgenden Übersicht wird die Bilanzstruktur der Gesellschaft dargestellt:

	31.12.2015 TEUR	31.12.2014 TEUR	Veränderung zum Vorjahr TEUR
<b>Aktiva</b>			
Langfristige Investitionen	103.274,5	104.165,0	-890,5
Sonstige kurzfristige Aktiva	12.472,0	12.932,1	-460,1
<b>Bilanzsumme</b>	<b>115.746,5</b>	<b>117.097,1</b>	<b>-1.350,6</b>
<b>Passiva</b>			
Eigenmittel	77.920,1	75.218,5	2.701,6
Langfristige Fremdmittel	31.452,4	35.079,2	-3.626,8
Sonstige kurzfristige Passiva	6.374,0	6.799,4	-425,4
<b>Bilanzsumme</b>	<b>115.746,5</b>	<b>117.097,1</b>	<b>-1.350,6</b>

**2001**

DIE KREDITANSTALT FÜR WIEDERAUFBAU ERLIESS DEN SCHLUSSBESCHIED ZUM  
ALTSCHULDENHILFEGESETZ: „... WIR BESTÄTIGEN IHNEN DAHER, DASS SIE IHRE  
VERPFLICHTUNGEN AUS DEM AHG ERFÜLLT HABEN UND EINE RÜCKNAHME DER  
TEILENTLASTUNG ... NICHT ERFOLGEN WIRD...“

ES WURDE ÜBER DEN LETZTEN NOCH BESTEHENDEN RESTITUTIONSANTRAG  
ENTSCHIEDEN. DAMIT KONNTE DIE ÜBERTRAGUNG DER GRUNDSTÜCKE AN DIE  
GESELLSCHAFT ABGESCHLOSSEN WERDEN.



Die Bilanzsumme hat sich gegenüber 2014 um 1,3 Mio. EUR verringert.

Die Abgänge und planmäßigen Abschreibungen des Anlagevermögens konnten durch Zugänge aus der Bau- und Modernisierungstätigkeit nicht kompensiert werden.

Auf der Passivseite verminderten sich die Kreditverbindlichkeiten durch planmäßige Tilgungen. Das langfristige Vermögen der Gesellschaft ist durch langfristige Fremdmittel und eigene Mittel finanziert.

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.

Die Geschäftsführung der Bautzener Wohnungsbaugesellschaft mbH beurteilt die wirtschaftliche Lage des Unternehmens positiv.

## 2.6. FINANZIELLE LEISTUNGS-INDIKATOREN

Die nachfolgend aufgeführten Leistungsindikatoren, die der Unternehmenssteuerung dienen, haben sich im Jahr 2015 gegenüber dem Jahr 2014 wie folgt entwickelt:

Die Nettomieteinnahmen haben sich gegenüber dem Vorjahr auf 12.745 TEUR erhöht (2014: 12.321 TEUR).

Infolge gestiegener Sollmieten (+534,1 TEUR) konnten die zunehmenden Erlösschmälerungen (+110,5 TEUR) ausgeglichen werden.

Der Cashflow nach DVFA/SG (5.370,2 TEUR) hat sich gegenüber dem Vorjahr (5.156,4 TEUR) aufgrund höherer Mieteinnahmen und geringerer Zinsaufwendungen erhöht.

## 3. NACHTRAGSBERICHT

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2015 nicht eingetreten.

## 4. PROGNOSE-, RISIKO- UND CHANCENBERICHT

### 4.1. PROGNOSEBERICHT

Dauerhaft positive Cashflows unseres Kerngeschäfts lassen im Prognosezeitraum kein besonderes Liquiditätsrisiko erkennen. Für das Jahr 2016 erwarten wir einen Cashflow nach DVFA/SG von rund 5,2 Mio. EUR. Unsere Geschäftsaktivitäten sind auf einen nachhaltigen Erfolg ausgerichtet. Die Rentabilität unseres eingesetzten Kapitals soll langfristig und dauerhaft gesichert werden. Mit einem dauerhaft stabilen Budget für die Sanierung, Modernisierung und Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes sowie mit Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes soll die Erreichung dieser Ziele gesichert werden. Durch investive Maßnahmen und moderate Mieterhöhungen im Bestand werden sich die Sollmieten erhöhen. Für das Jahr 2016 rechnen wir mit leicht steigenden Erlösschmälerungen aufgrund eines ebenso leicht steigenden Leerstandes. Die Ursachen liegen zum einen im geplanten Leerzug der Sanierungsobjekte. Des Weiteren setzt sich der Trend einer Leerstandzunahme im unsanierten bzw. teilsanierten Gebäudebestand insbesondere in den Objekten im Gesundbrunnen fort. Die BWB wird diese Entwicklung weiter beobachten und zum geeigneten Zeitpunkt entsprechend gegensteuern. Darüber hinaus ist insgesamt eine spürbare Zunahme der Fluktuation festzustellen, die Zahl der Mieterwechsel ist um ca. 11% gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Die sich im Jahr 2015 positiv gestaltete Vermietung von Wohnraum an Absolventen der Polizeifachschule Rothenburg sowie an Asylbewerber mit Aufenthaltstitel soll im Jahr 2016 weiter ausgebaut werden. Für das Jahr 2016 planen wir Nettomieteinnahmen in Höhe von 12,6 Mio. EUR (2015: 12,8 Mio. EUR). Auf Basis der Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämissen erwarten wir ein positives Jahresergebnis in Höhe von 2,4 Mio. EUR.

**2002**

UM DEM IN DER VERGANGENHEIT ZUNEHMEND GESTIEGENEN LEERSTAND  
ENTGEGENZUWIRKEN, WURDE DAS ERSTE WOHNGEBÄUDE IM GESUNDBRUNNEN  
ABGERISSEN.

DIE HERAUSFORDERUNG STADTUMBAU IM GEBIET GESUNDBRUNNEN NORD-OST HAT  
UNS AUCH IN DEN FOLGENDEN JAHREN BEGLEITET. DER JEWEILIGE ABRISS WURDE MIT  
FÖRDERMITTELN UNTERSTÜTZT. DIE ALTSCHULDEN FÜR DIE ABRISSEKTE BLIEBEN  
ABERMALS BESTEHEN, FÜR EINE BEWILLIGUNG DES ERLASSES WAREN AUSGEWÄHLTE  
KENNZIFFERN DER GESELLSCHAFT ZU GUT.

#### 4.2. RISIKOBERICHTERSTATTUNG ÜBER DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN

Ein wichtiger Teil des Risikomanagements ist die Analyse der Risiken aus Finanzierung. Die finanzwirtschaftlichen Risiken umfassen im Wesentlichen Zinsänderungs-, Bonitäts- und Liquiditätsrisiken. Diese Risiken werden durch unser Unternehmen permanent beobachtet, um Chancen zur Optimierung von Fremdkapitalkosten und Zinsrisiken zu nutzen. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich um durch Grundschulden besicherte Anuitätendarlehen. Zur Vermeidung eines Klumpenrisikos verteilen sich die Darlehensverbindlichkeiten der Gesellschaft auf verschiedene Darlehensgeber mit unterschiedlichen Laufzeiten. Damit wird eine langfristige sichere und gemessen am bisherigen Festzinsgefüge günstigere Finanzierungsbasis geschaffen.

Unsere Geldbestände sind über die Sicherungseinrichtungen der jeweiligen Banken ausreichend abgesichert. Die Bewertung der inländischen Guthaben bei Kreditinstituten auf Giro- und Festgeldkonten erfolgt zum Nominalbetrag, der Kassenbestand ist mit dem Nennbetrag bewertet. Den Ausfallrisiken auf Mietforderungen wurde durch Abschreibungen und eine Pauschalwertberichtigung Rechnung getragen. Die Ausfallrisiken auf sonstige Forderungen sind als gering einzuschätzen. Rein spekulative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Die Finanzplaninstrumente unserer Gesellschaft sichern die frühzeitige Erkennung der Liquiditätssituation. Diese zeigen mit einem Planungshorizont von bis zu fünf Jahren die zu erwartende Entwicklung der Liquidität auf. Bei der gegebenen Markt- und Liquiditätslage sowie dem in der Regel langfristigen Charakter der Fremdfinanzierungsmittel und getroffenen Zinssicherungsmaßnahmen ist das Zins-

änderungsrisiko begrenzt und derzeit keine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens zu erkennen. Wir werden weiterhin durch eine konservative und risikoaverse Strategie im Finanz- und Darlehensmanagement das Risikopotential niedrig halten und die Entwicklung der Finanzmärkte beobachten.

#### 4.3. RISIKO- UND CHANCENBERICHT

Unsere Geschäftspolitik ist darauf ausgerichtet, unsere Leistungsfähigkeit und Ertragskraft ständig zu verbessern, mit Risiken verantwortungsvoll umzugehen, sie möglichst zu minimieren und gleichzeitig Chancen zu nutzen. Das gelingt nur, wenn man diese kontinuierlich identifiziert, bewertet und überwacht.

Unser Unternehmen verfügt über ein Risiko- und Chancenmanagementsystem, das wesentliche oder bestandsgefährdende Entwicklungen in den verschiedenen Geschäftsfeldern frühzeitig erkennen soll. Die Ergebnisse werden standardisiert dokumentiert. Das Chancen- und Risikomanagementsystem als Ganzes wird jährlich einer umfassenden Analyse unterzogen. Gegenüber dem Vorjahr gibt es keine Änderungen im Systemablauf. Zur Überwachung und Steuerung der mit dem unternehmerischen Handeln verbundenen Risiken wendet unser Unternehmen ein detailliertes Berichtswesen mit risikorelevanten Kennzahlen an. Diese Informationen werden monatlich dokumentiert und allen Entscheidungsträgern zur Verfügung gestellt.

Auf Grundlage dieses Systems ist die Geschäftsführung in der Lage, Risiken im Unternehmen und Unternehmensumfeld rechtzeitig zu identifizieren und zu bewerten.

Der Aufsichtsrat wird über die Entwicklung der Risiken quartalsweise mit einer Zusammenfassung und entsprechender Erläuterung informiert.

**2005**

DAS DACHGESCHOSS UNSERES BÜROGEBÄUDES KLEINE BRÜDERGASSE 3 WURDE  
AUSGEBAUT. DADURCH WURDE DER UMZUG DER TECHNISCHEN ABTEILUNG MÖGLICH.  
ALLE ABTEILUNGEN BEFINDEN SICH SEITDEM UNTER EINEM DACH.

Der Gebäude- und Wohnungsbestand unseres Unternehmens wird jährlich einer technischen und betriebswirtschaftlichen Bewertung unterzogen, um objektbezogene Aussagen über notwendige Handlungen wie Instandhaltungsbedarf bzw. Modernisierungserfordernisse treffen zu können. Durch die umfangreichen Bauerneuerungen und planmäßigen Instandhaltungen der zurückliegenden Jahre wurde eine gute Ausgangsposition geschaffen und damit ein wichtiger strategischer Schritt für die langfristige Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit getan.

Vereinfachte Portfolioanalysen ermöglichen, Risiken frühzeitig zu erkennen und gegensteuernde Maßnahmen einzuleiten. Die langfristige Vermietbarkeit ist durch unseren differenzierten und in solider Qualität sanierten Bestand in verschiedenen Markt- und Preissegmenten gesichert.

Zusätzlich ist eine ausgewogene Wohngebietsentwicklung durch ein strukturiertes Sozialmanagement erforderlich. Das Quartiersmanagement in Form eines Netzwerkes von Kommune, Wohnungsunternehmen und sozialen Einrichtungen bzw. regionalen Wohlfahrtsorganisationen erreicht einen neuen Stellenwert und wurde weiter vertieft.

Die BWB bereitet derzeit die Sanierung der Objekte Fabrikstraße 20 - 32, Preuschwitzer Straße 81/83 sowie Hintere Reichenstraße 1, 3 und 5 gemäß der in 2015 beschlossenen Planung vor. Zum heutigen Tag ist der Erhalt der dafür vorgesehenen Fördermittel in Höhe von insgesamt 4 Mio. EUR, welche die Stadt Bautzen im Rahmen der Städtebauförderung und ergänzend über die RL Flüchtlingswohnungen beantragt hat und an die BWB weiterzuleiten beabsichtigt, nicht gesichert. Eine Voraussetzung zum Erhalt dieser Finanzhilfen ist die Fertigstellung des Sanierungsvorhabens bis zum 31.12.2017. Daraus ergibt sich eine Bauablaufplanung, die ein Abwarten auf eine Fördermittelzusage und

jede Verzögerung zu einem weiteren Risiko für den Erhalt und die korrekte Verwendung der erwarteten Finanzhilfen macht. Die BWB hat deshalb einen alternativen Finanzplan aufgestellt, der die Auswirkungen der beiden Vorhaben ohne die Verwendung von Fördermitteln vorsieht. Stattdessen wird die Finanzierung durch Erhöhung der Fremdfinanzierungsmittel gesichert.

Aufgrund der Tatsache, dass einige Punkte des neuen Programms aus der RL Flüchtlingswohnen in ihrer Anwendung und Verfahrensweise durch den Fördermittelgeber noch nicht hinreichend ausgelegt sind und der komplizierten Verfahrensweise der Zuteilung der Finanzhilfen des Freistaates Sachsen an die Stadt ergeben sich weitere Unsicherheiten auch im Hinblick auf eine spätere Verwendungsprüfung mit dem Risiko einer Rückzahlungsforderung.

Gegen Risiken, die wir in Ausübung unserer unternehmerischen Tätigkeit eingehen müssen, schützen wir uns durch ein etabliertes Risikomanagementsystem, durch gezielte Prüfung in Rahmen der internen Revision, durch ein detailliertes Berichtswesen und Controlling sowie Versicherungen. Zwischen unserem Unternehmen und der BauSecura Versicherungsmakler GmbH besteht ein Maklervertrag. Der Umfang der Haftung von BauSecura ist – soweit in gesetzlichen Vorschriften keine höhere oder niedrigere Summe festgelegt ist – auf 5 Mio. EUR begrenzt. Risiken, die über das branchenübliche Maß der Wohnungswirtschaft hinausgehen, bestehen nach Einschätzung der Gesellschaft nicht. Unsicherheiten gehen nach wie vor von überraschenden politischen und juristischen Entscheidungen aus. Dazu zählt auch die derzeitige Initiative der Bundesregierung für eine zweite Mietrechtsreform, welche das Risiko birgt, die Möglichkeiten einer wirtschaftlichen Errichtung, Modernisierung und Bewirtschaftung von Immobilien weiter einzuschränken.

**2007**

DIE GESELLSCHAFT ERHIELT DEN DEUTSCHEN BAUHERRENPREIS DES

- BUNDES DEUTSCHER ARCHITEKTEN BDA
- DEUTSCHEN STÄDTETAGES
- GdW BUNDESVERBAND DEUTSCHER WOHNUNGS- UND  
IMMOBILIENUNTERNEHMEN

FÜR DIE ANPASSUNG EINES WOHNQUARTIERS AN NEUE WOHNBEDÜRFNISSE DURCH  
RÜCKBAU UND MODERNISIERUNG IM GESUNDBRUNNEN.

Die zentralen Herausforderungen, denen sich die Wohnungswirtschaft zu stellen hat, bieten durchaus auch Ansätze für Chancen. Hierzu zählt neben der weiteren Schaffung von barrierearmem bzw. altersgerechtem Wohnraum sowie von Familienwohnungen in guten Lagen unter anderem auch eine erfolgreich gesteuerte dezentrale Unterbringung von Flüchtlingen. Zum Stichtag 31.12.2015 konnte die Bautzener Wohnungsbaugesellschaft mbH bereits 36 Mietverhältnisse an Flüchtlingen mit einem Aufenthaltstitel begründen. In Anbetracht der Tatsache, dass auch weiterhin

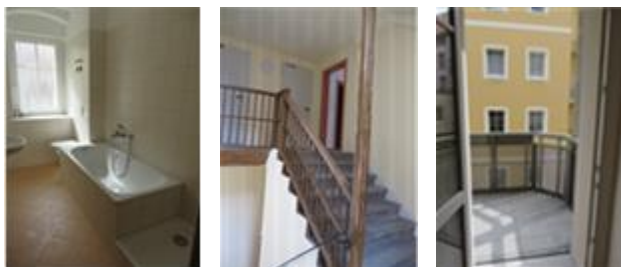
mit einem Zuzug von Flüchtlingen in die Stadt Bautzen zu rechnen ist, werden wir im Sinne einer guten Integration verantwortungsbewusst weitere Wohnungen an ausländische Mieter vermieten.

Kirsten Schönherr  
Geschäftsführerin

Bautzen, 15.03.2016

## BAUTÄTIGKEIT

Im Jahr 2015 wurde das Objekt Kesselstraße 20 saniert/modernisiert. Die Aufwendungen dafür betragen 656 TEUR.



In Höhe von 4,3 Mio. EUR incl. verrechneter Personal- und Sachkosten wurden weitere Instandhaltungsarbeiten durchgeführt. Dazu gehörten u. a. der Fassaden-

anstrich der Gebäude R.-Wagner-Straße 8 - 12/Schubertstraße 2 - 8, Dr.-S.-Allende-Straße 80 und H.-Eisler-Straße 3 -47/B.-Krawc-Straße 2 - 8.



R.-Wagner-Straße 6 - 8



Dr.-S.Allende-Straße 80



H.-Eisler-Straße 37 - 41



B.-Krawc-Straße 2 - 8

## BILANZ ZUM 31.12.2015 - AKTIVA

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>		
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	16.757,00	31.079,00
<b>Sachanlagen</b>		
Grundstücke mit Wohnbauten	98.980.706,99	100.298.345,19
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.986.929,62	1.894.092,71
Grundstücke ohne Bauten	1.562.773,68	1.665.019,35
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	123.616,67	123.616,67
Betriebs- und Geschäftsausstattung	53.286,00	49.500,00
Bauvorbereitungskosten	546.668,52	85.680,29
	<b>103.253.981,48</b>	<b>104.116.254,21</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT</b>	<b>103.270.738,48</b>	<b>104.147.333,21</b>
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>		
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>		
Unfertige Leistungen	4.409.275,54	4.460.777,52
Andere Vorräte	15.050,77	20.101,11
	<b>4.424.326,31</b>	<b>4.480.878,63</b>
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
Forderungen aus Vermietung	46.908,15	61.887,36
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	125,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	495.114,21	734.995,99
	<b>542.147,36</b>	<b>796.883,35</b>
<b>Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<b>7.503.198,55</b>	<b>7.651.490,09</b>
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<b>6.084,86</b>	<b>20.480,58</b>
<b>BILANZSUMME</b>	<b>115.746.495,56</b>	<b>117.097.065,86</b>



## BILANZ ZUM 31.12.2015 - PASSIVA

	2015 EUR	2014 EUR
<b>EIGENKAPITAL</b>		
<b>Gezeichnetes Kapital</b>	<b>26.000,00</b>	<b>26.000,00</b>
<b>Sonderrücklagen gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG</b>		
Sonderrücklage DMBilG	53.152.004,27	53.152.004,27
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	13.000,00	13.000,00
Kapitalrücklage	2.386.730,28	2.386.730,28
	<b>55.551.734,55</b>	<b>55.551.734,55</b>
<b>Bilanzgewinn</b>		
Gewinnvortrag	19.640.786,93	16.874.219,11
Jahresüberschuss	2.701.547,30	2.766.567,82
	<b>22.342.334,23</b>	<b>19.640.786,93</b>
<b>EIGENKAPITAL INSGESAMT</b>	<b>77.920.068,78</b>	<b>75.218.521,48</b>
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>		
Steuerrückstellungen	35.226,81	0,00
Sonstige Rückstellungen	388.100,00	513.100,00
	<b>423.326,81</b>	<b>513.100,00</b>
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	31.388.566,32	35.035.849,08
Erhaltene Anzahlungen	5.009.203,87	4.927.748,87
Verbindlichkeiten aus Vermietung	240.226,72	219.721,53
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	627.798,11	1.131.354,16
Sonstige Verbindlichkeiten	73.468,00	7.423,10
	<b>37.339.263,02</b>	<b>41.322.096,74</b>
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<b>63.836,95</b>	<b>43.347,64</b>
<b>BILANZSUMME</b>	<b>115.746.495,56</b>	<b>117.097.065,86</b>

**2008**

ES WIRD EIN STRATEGIEPAPIER MIT HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN FÜR DIE JAHRE 2010  
BIS 2020 ERSTELLT, DAS DIE AKTUELLE SITUATION DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT  
SOWIE DIE NEUESTEN ERKENNTNISSE ZU DEN THEMEN STADTUMBAU OST SOWIE DIE  
DEMOGRAFISCHE, WIRTSCHAFTS- UND KAUFKRAFTENTWICKLUNG BERÜCKSICHTIGT.

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2015

	2015 EUR	2014 EUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	17.210.426,43	17.131.152,62
Veränderung des Bestandes an Verkaufsgrundstücken und unfertigen Leistungen	-51.501,98	-359.727,62
Andere aktivierte Eigenleistungen	22.852,54	54.451,91
Sonstige betriebliche Erträge	263.538,74	185.562,37
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	8.792.688,43	8.646.065,16
<b>ROHERGEBNIS</b>	<b>8.652.627,30</b>	<b>8.365.374,12</b>
<b>Personalaufwand</b>		
Löhne und Gehälter	1.252.134,71	1.249.068,91
Soziale Abgaben	264.859,53	260.990,39
	<b>1.516.994,24</b>	<b>1.510.059,30</b>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.730.440,87	2.425.223,74
Sonstige betriebliche Aufwendungen	417.655,92	363.695,08
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	55.767,38	192.655,94
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.199.807,40	1.368.814,56
<b>ERGEBNIS A. D. GEWÖHNL. GESCHÄFTSTÄTIGK.</b>	<b>2.843.496,25</b>	<b>2.890.237,38</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	118.365,53	119.888,29
Sonstige Steuern	23.583,42	3.781,27
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>	<b>2.701.547,30</b>	<b>2.766.567,82</b>

**2010**

NACH LANGWIERIGEN ÜBERLEGUNGEN ZUR WEITEREN NUTZUNG DES KORNMARKTGRUNDSTÜCKES KONNTE SICH DER GEDANKE EINER GEMISCHTEN NUTZUNG AUS HANDEL, ARZTPRAXEN, BÜROS UND WOHNUNGEN SOWIE PARKMÖGLICHKEITEN DURCHSETZEN. ES WURDE MIT DER AUFGABENSTELLUNG FÜR EINE ENTSPRECHENDE NEUBEBAUUNG BEGONNEN, DAZU WURDE EINE PLANUNGS-ARGE GEBILDET.

## ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2015

### ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss zum 31.12.2015 wurde nach den Vorschriften des 3. Buches des HGB für große Kapitalgesellschaften, des DMBilG und den ergänzenden Bestimmungen des GmbHG aufgestellt. Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung wurden gemäß der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 06.03.1987, zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.05.2009, gegliedert. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

### ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Das Sachanlagevermögen und die immateriellen Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet.

Die Abschreibungssätze auf Grundstücke mit Wohnbauten und Grundstücke mit Geschäftsbauten betragen 2 %, 2,5 % bzw. 3,0 % sowie auf andere Bauten 1,4 % (Parkhaus), 20 % (Spielplatz), 5 % (Carportanlagen), 11,11 % (Stellflächen) bzw. 5,88 % (Toranlage).

Von dem Wahlrecht zur Beibehaltung der niedrigeren steuerlichen Wertansätze gem.

Art. 67 Abs. 4 S. 1 EGHGB wurde Gebrauch gemacht.

Die Abschreibungssätze auf immaterielle Vermögensgegenstände sowie auf Betriebs- und Geschäftsausstattung liegen zwischen 7,7 % bis 33,3 %.

In 2015 wurden Wirtschaftsgüter, deren Anschaffungs- oder Herstellungskosten 410,00 EUR nicht überschritten haben, im Anlagenspiegel als Zugang gezeigt und voll abgeschrieben.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind mit dem Nominalwert abzüglich erforderlicher Wertberichtigungen für erkennbare Risiken angesetzt. Die Pauschalwertberichtigung auf Forderungen aus Vermietung wurde auf 15.000,00 EUR korrigiert.

Die Bewertung der ausgewiesenen Bestände bei Heizöl erfolgte nach dem Lifo-Verfahren.

Die Flüssigen Mittel werden zum Nennwert bewertet.

In 2006 wurden 140.000,00 EUR Geldbeschaffungskosten als Rechnungsabgrenzungsposten aktiviert. Dieser wird auf die Dauer der Zinsbindung (10 Jahre) aufgelöst (2015: 14.000,00 EUR).

Unter den anderen aktiven Rechnungsabgrenzungsposten werden Ausgaben vor dem Bilanzstichtag ausgewiesen, sofern sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Stichtag darstellen.

Das gezeichnete Kapital ist zum Nennbetrag bewertet.

**2011**

NACH BEENDIGUNG DER VERWALTUNG FÜR DRITTE IM JAHR 2008 WURDE NUN AUCH  
DIE WOHN-EIGENTUMS-VERWALTUNG VOLLSTÄNDIG EINGESTELLT.  
VERWALTERVERTRÄGE WAREN NACH AB- LAUF BEREITS SEIT LÄNGERER ZEIT NICHT  
MEHR VERLÄNGERT WORDEN.

FÜR DEN ZENSUS 2011 WURDEN UMFANGREICHE BESTANDSDATEN AN DAS  
STATISTISCHE LANDESAMT SACHSEN GELIEFERT.

Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrags. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Die Rückstellungen für zukünftige Kosten der Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen und die Jubiläumsrückstellungen wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst.

Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Unter den passiven Rechnungsabgrenzungsposten werden Einnahmen ausgewiesen, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

## ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### BILANZ

Bei der Darstellung des Anlagenspiegels wurde die erweiterte Form angewandt.

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 4.409.275,54 EUR (Vj.: 4.460.777,52 EUR) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten. Im Ausweis wurde die Wertberichtigung von 225.200,00 EUR berücksichtigt.

Das gezeichnete Kapital beträgt 26.000,00 EUR. Es ist zum Nennwert bewertet.

Von den sonstigen Rückstellungen betreffen 119.000,00 EUR Rückstellungen für noch ausstehende Rechnungen für Instandhaltung und 121.000,00 EUR Rückstellungen für noch ausstehende Betriebs- und Heizkosten.

Von den Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr:

Verbindlichkeiten	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
gegenüber Kreditinstituten	3.710.490,44	3.620.301,31
erhaltene Anzahlungen	5.009.203,87	4.927.748,87
aus Vermietung	240.226,72	219.721,53
aus Lieferungen/Leistungen	627.798,11	1.131.354,16
Sonstige Verbindlichkeiten	73.468,00	7.423,10
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>9.661.187,14</b>	<b>9.906.548,97</b>

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### SONSTIGE ANGABEN

Aus temporären Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen bei den sonstigen Rückstellungen resultieren ausschließlich aktive latente Steuern.

Weiterhin bestehen steuerliche Verlustvorträge, die bei der Berechnung aktiver latenter Steuern berücksichtigt werden können. Aufgrund der Inanspruchnahme des Wahlrechts des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB n. F. werden aktive latente Steuern nicht angesetzt.

Getrennt vom Vermögen der Gesellschaft werden zum Bilanzstichtag Mietkautionen in Höhe von 1.856.030,28 EUR auf einem Treuhandkonto verwaltet.

Es bestehen in der Bilanz nicht ausgewiesene finanzielle Verpflichtungen in Höhe von ca. 600.000,00 EUR aus dem Abschluss von Verträgen für die Baumaßnahmen des Jahres 2016. Darüber hinaus ist die Sachlage einer möglichen Rückzahlung von Fördermitteln in Höhe von 415.000,00 EUR nicht abschließend geklärt.

**2014**

DER NEUBAU „KORNMARKTHAUS“ WIRD FERTIGGESTELLT.

AM 01.10.2014 ERFOLGT DIE SCHLÜSSELÜBERGABE AN DIE GESCHÄFTSFÜHRERIN.

ES SIND 17 WOHNUNGEN, 14 GEWERBEEINHEITEN UND 118 STELLPLÄTZE  
ENTSTANDEN.

ALLE WOHNUNGEN UND GEWERBEEINHEITEN KONNTEN VERMIETET WERDEN.



Für den Abschlussprüfer im Sinne § 318 HGB wurden für das Geschäftsjahr 2015 folgende Honorare als Aufwand erfasst:

- a) Abschlussprüfungsleistungen: 22.000,00 EUR
- b) Steuerberatungsleistungen: 3.000,00 EUR
- c) Sonstige Bestätigungsleistungen: 0,00 EUR

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	15	6
Technische Mitarbeiter/ Hausmeister	9	1
<b>gesamt</b>	<b>24</b>	<b>7</b>

Außerdem war eine Auszubildende angestellt.

Auf die Angabe der Gesamtbezüge der Geschäftsführung wird unter Anwendung von § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

Gesamtbezüge des Aufsichtsrates:  
2.347.02 EUR

**MITGLIEDER DER GESCHÄFTSFÜHRUNG**

- Dr. Regine Rohark  
Geschäftsführerin bis 31.05.2015
- Kirsten Schönherr  
Geschäftsführerin ab 01.06.2015

**MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES**

- Christian Schramm  
Vorsitzender bis 26.08.2015,  
Oberbürgermeister
- Alexander Ahrens  
Vorsitzender ab 27.08.2015  
Oberbürgermeister
- Rolf-Alexander Scholze  
Stellvertreter, Uhrmachermeister
- Albrecht Arnhold  
Dipl.-Ingenieur
- Albrecht Bockisch  
Arzt
- Matthias Knaak  
Verw.-Betriebswirt
- Angela Palm  
Dipl.-Ingenieur
- Edith von Wolffersdorff  
Lehrerin i. R., bis 31.05.2015
- Dr. Susanne Hose  
Kulturwissenschaftlerin, ab  
27.08.2015
- Michael Krausche  
Rechtsanwalt
- Roman Wenk  
Fleischermeister

Kirsten Schönherr  
Geschäftsführerin

Bautzen, 15.03.2016



**2015**

SEIT GRÜNDUNG DER GESELLSCHAFT AN DER SPITZE STEHEND WIRD FRAU  
DR. ROHARK IN DEN WOHLVERDIENTEN RUHESTAND VERABSCHIEDET.

FRAU SCHÖNHERR ÜBERNIMMT DIE GESCHÄFTSFÜHRUNG.

## VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

Verbindlichkeiten	Insgesamt	davon Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung
		bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahren	über 5 Jahre		
		EUR	EUR	EUR		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	31.388.566,32	3.710.490,44	14.820.361,59	12.857.714,29	31.388.566,32	*) s.u.
Erhaltene Anzahlungen	5.009.203,87	5.009.203,87				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	240.226,72	240.226,72				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	627.798,11	627.798,11				
Sonstige Verbindlichkeiten	73.468,00	73.468,00				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>37.339.263,02</b>	<b>9.661.187,14</b>	<b>14.820.361,59</b>	<b>12.857.714,29</b>		

\*) = Grundpfandrechte

Von den Sonstigen Verbindlichkeiten entfallen 13.208,61 EUR auf Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter.

## ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	01.01.2015	Zugang	Abgang	Umbuchung	31.12.2015
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	141.942,69	1.596,24	993,59		142.545,34
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke mit Wohnbauten	195.008.359,57	125.007,86	110.803,08	663.323,59	195.685.887,94
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.259.987,55	3.696,31		748.710,20	4.012.394,06
Grundstücke ohne Bauten	1.666.152,90	575,00	1.010,19	-101.810,48	1.563.907,23
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	191.151,15				191.151,15
Betriebs- und Geschäftsausstattung	460.564,10	39.652,60	26.592,69		473.624,01
Anlagen im Bau	0,00	1.236.304,69		-1.236.304,69	0,00
Bauvorbereitungskosten	85.680,29	537.267,52	2.360,67	-73.918,62	546.668,52
<b>Summe Sachanlagen</b>	200.671.895,56	1.942.503,98	140.766,63	0,00	202.473.632,91
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	200.813.838,25	1.944.100,22	141.760,22	0,00	202.616.178,25

Abschreibungen						Buchwert 31.12.2015	Buchwert 31.12.2014
01.01.2015	Zugang	Abgang	Umbu- chung	Zuschrei- bung	31.12.2015		
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
110.863,69	15.918,24	993,59			125.788,34	16.757,00	31.079,00
94.710.014,38	2.598.648,37	20.431,22	-581.922,61	1.127,97	96.705.180,95	98.980.706,99	100.298.345,19
1.365.894,84	77.646,99		581.922,61		2.025.464,44	1.986.929,62	1.894.092,71
1.133,55					1.133,55	1.562.773,68	1.665.019,35
67.534,48					67.534,48	123.616,67	123.616,67
411.064,10	35.866,60	26.592,69			420.338,01	53.286,00	49.500,00
0,00					0,00	0,00	0,00
0,00	2.360,67	2.360,67			0,00	546.668,52	85.680,29
96.555.641,35	2.714.522,63	49.384,58	0,00	1.127,97	99.219.651,43	103.253.981,48	104.116.254,21
96.666.505,04	2.730.440,87	50.378,17	0,00	1.127,97	99.345.439,77	103.270.738,48	104.147.333,21

SEIT GRÜNDUNG DER GESELLSCHAFT WURDEN 188 WOHNUNGEN NEU ERRICHTET UND 3.162 WOHNUNGEN SANIERT BZW. MODERNISIERT. DAS SIND INSGESAMT 90 % DES WOHNUNGSBESTANDES DER GESELLSCHAFT.

SANIERT WURDEN NEBEN EINER VIELZAHL VON OBJEKTEN IM GESUNDBRUNNEN UND DEM ALLENDE-GEBIET AUCH BESONDERS ANSPRUCHSVOLLE GEBÄUDE IM ALTBAUBEREICH. STELLVERTRETEND SEI HIER AN DEN BURGLEHN 1, DIE SCHLOSSSTRASSE 4 ODER DAS „GOLDENE LAMM“ ERINNERT. UND NEBEN DEN BEREITS GENANNTEN NEUBAUTEN GAB ES WEITERE, BEISPIELSWEISE AM A.-BEBEL-PLATZ, DER KORNSTRASSE, DER SCHLOSSSTRASSE ODER DER LOTZESTRASSE.