



GESCHÄFTSBERICHT

für das Jahr 2017.



● Weissenfels

Pöbneck ●

● Reichenbach

● Neualbenreuth

Tirschenreuth

● Regensburg

Hauptsitze bzw. Verwaltungsanschriften

KEWOG Kommunale Entwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft mbH

KEWOG Grundstücks GmbH

KEWOG Wohnen GmbH

KEWOG Baumanagement GmbH

KEWOG Energie und Dienste GmbH

KEWOG Städtebau GmbH

KEWOG Projektmanagement GmbH

KEWOG Projekt Klinikum Weiden GmbH & Co. KG

KEWOG Verwaltungsgesellschaft mbH

Bioenergie Mitterteich GmbH & Co. KG

ON Immobiliengesellschaft mbH

Bioenergie Speichersdorf GmbH & Co. KG

Erneuerbare Energien Verwaltungsgesellschaft mbH

Windenergie Landkreis Tirschenreuth GmbH & Co. KG

KUM Verwaltungs GmbH

SEG Mitterteich GmbH & Co. KG

Herzo Place Living GmbH

Bahnhofstraße 51, 95643 Tirschenreuth

Telefon 09631 7006-0

Telefax 09631 7006-10

info@kewog.de

Appartement-Hotel Sibyllenbad Betriebsgesellschaft mbH

Kurallee 3, 95698 Neualbenreuth

Telefon 09638 934-0

Telefax 09638 934-100

info@hotel-sibyllenbad.de

ZREU Zentrum für rationelle Energie-
anwendung und Umwelt GmbH

Blumenstraße 24, 93055 Regensburg

Telefon 0941 46419-0

Telefax 0941 46419-10

zreu@kewog.de

Geschäftsstellen

KEWOG Städtebau GmbH

Schlossgasse 6, 06667 Weißenfels

Telefon 03443 2930-0

Telefax 03443 2930-21

staedtebau-wsf@kewog.de

Kirchgasse 6, 08468 Reichenbach

Telefon 03765 5518-0

Telefax 03765 5518-30

staedtebau-rc@kewog.de

Bahnhofstraße 5, 07381 Pößneck

Telefon 03647 459624-0

Telefax 03647 459624-24

staedtebau-thueringen@kewog.de

IMPRESSUM

Herausgeber

KEWOG Kommunale Entwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft mbH

Bahnhofstraße 51
95643 Tirschenreuth
Telefon 09631 7006-0
Telefax 09631 7006-10
www.kewog.de
info@kewog.de

Texte & Bilder

KEWOG Kommunale Entwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft mbH

Layout & Satz

C3 marketing agentur GmbH

Bahnhofstraße 3
95643 Tirschenreuth
Telefon 09631 600045-0
Telefax 09631 600045-29
www.myc3.com
info@myc3.com

Disclaimer

Zukunftsgerichtete Aussagen und Prognosen

Dieser Bericht enthält zukunftsgerichtete Aussagen. Diese Aussagen basieren auf den gegenwärtigen Erfahrungen, Vermutungen und Prognosen des Geschäftsführers sowie den ihm derzeit verfügbaren Informationen. Die zukunftsgerichteten Aussagen sind nicht als Garantien der darin genannten zukünftigen Entwicklungen und Ergebnisse zu verstehen. Die zukünftigen Entwicklungen und Ergebnisse sind vielmehr von einer Vielzahl von Faktoren abhängig. Sie beinhalten verschiedene Risiken und Unwägbarkeiten und beruhen auf Annahmen, die sich möglicherweise als nicht zutreffend erweisen. Zu diesen Risikofaktoren gehören insbesondere die im Risikobericht genannten Faktoren. Wir übernehmen keine Verpflichtung, die in diesem Bericht gemachten zukunftsgerichteten Aussagen zu aktualisieren.

INHALTSVERZEICHNIS

04 IMPRESSUM UND DISCLAIMER

06–09 AN DIE GESELLSCHAFTER

- 06 Brief des Geschäftsführers
- 08 Bericht des Aufsichtsrats

10–27 LAGEBERICHT

- 10 Grundlagen des Konzerns
- 10 1. Geschäftsmodell der KEWOG-Gruppe
- 11 2. Immobilien-Portfolio der KEWOG-Gruppe
- 14 Wirtschaftsbericht
- 14 1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen
- 17 2. Geschäftsverlauf
- 20 3. Erläuterung des Geschäftsergebnisses und Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
- 23 4. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
- 24 Prognose-, Risiko- und Chancenbericht
- 24 1. Prognosebericht
- 24 2. Risikobericht
- 26 3. Chancenbericht
- 27 Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

28–36 BILANZ, GuV, KAPITALFLUSSRECHNUNG

- 28 Bilanz Konzern
- 31 Gewinn- und Verlustrechnung Konzern
- 32 Bilanz KEWOG
- 35 Gewinn- und Verlustrechnung KEWOG
- 36 Kapitalflussrechnung Konzern

37 BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

38–39 ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS UND GLOSSAR

BRIEF DES GESCHÄFTSFÜHRERS

„Wir müssen weiterdenken“





Wirtschaftliche Gesamtsituation / Aussicht und Prognose

Die KEWOG wird im Wirtschaftsjahr 2017 ihr Planziel von rund TEUR 700 (Planung TEUR 500) auf Konzernebene wieder deutlich überschreiten.

Das Unternehmen stellte seine Ertragskraft und Stabilität bereits in den vergangenen Jahren unter Beweis. Das ist vor allem den qualifizierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie einer motivierten Projektentwicklung – immer mit Blick auf eine Marktnische – zu verdanken. Besonders erfreulich dabei ist, dass die Instandhaltungskosten mit rund TEUR 690 trotz des hohen Betriebsergebnisses deutlich über dem kalkulierten Budget von TEUR 500 liegen. Für die nächsten Jahre stellt das jedoch eine große Herausforderung dar, weil der Instandhaltungsbedarf bei den Wohnungen im Landkreis deutlich ansteigt, die Mieten jedoch faktisch nicht erhöht werden können. Unabhängig davon haben wir die Verpflichtung gegenüber den Mieterinnen und Mietern, die Wohnungen in einem attraktiven Zustand zu halten. Das kann jedoch nur funktionieren, wenn wir insgesamt wirtschaftlich, innovativ und erfolgreich bleiben. Des Weiteren sind wir stolz, dass sich die Gehälter beim Personal deutlich nach oben entwickelt haben. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter verfügen nicht nur über sichere Arbeitsplätze, sondern werden auch entsprechend ihrer Leistungen gut bezahlt.

Gesamtsituation der Immobilienwirtschaft / Ausblick

Die nach wie vor steigenden Preise bei den Mieten und den zum Verkauf angebotenen Immobilien – vor allem in Ballungsräumen – führen zu großen gesellschaftlichen Problemen, da sich diese nur noch gewisse Bevölkerungsgruppen leisten können. Als Gründe sind die erheblich gestiegenen Baukosten und Grundstückspreise sowie eine Verknappung der Grundstücksflächen anzuführen. Die Immobilienmärkte drohen zu überhitzen und es stellt sich die Frage: „Wann ist die Party vorbei?“

Darüber hinaus wird versucht, mit staatlichen Subventionen bezahlbaren Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten zu schaffen. Das staatliche Wohnungsbauprogramm wird in unmittelbarer Konkurrenz zum frei finanzierten Wohnungsbau – ohne staatliche Subventionen – stehen. Der Verlierer dabei liegt auf der Hand.

Völlig anders hingegen stellt sich die Situation im ländlichen Raum dar. Es gibt nach wie vor zu viele Wohnungen und die Mieten stagnieren. Die derzeitigen Förderprogramme geben weder Anreize für umfassende Sanierungen noch animieren sie zur Neubautätigkeit, welche jedoch unter Umständen in den Städten unserer Region zielführend wäre. Aber auch hier ist in naher Zukunft eine Anpassung der Wohnungsbauförderung zu erwarten. Die KEWOG wird sich aufgrund dessen zurückhaltend im derzeitigen Marktumfeld bewegen und keine erhöhten Risiken eingehen. Das Gebot der Stunde lautet, abzuwarten und Marktchancen zu nutzen.

Das Unternehmen kann eine solide Ausgangslage in Verbindung mit einer guten Kapital- und Liquiditätssituation vorweisen. Der Fokus liegt darauf, stabile Ergebnisse auszuweisen und gleichzeitig mit einem ausreichenden Instandhaltungsbudget die kommunalen Wohnungsbestände in einem ansprechenden Zustand zu halten.

Nach Abschluss der Projektentwicklungsmaßnahme in Nürnberg konzentrieren wir uns nun auf das Projekt in Herzogenaurach mit der Erstellung von 105 Serviced Apartments und einem Gesamtprojektvolumen von EUR 14,5 Mio. Der Baubeginn ist für Oktober 2018 vorgesehen und die Inbetriebnahme wird voraussichtlich im Jahr 2020 erfolgen. Neue Projektentwicklungen sind hingegen erst nach einer deutlichen Marktberuhigung sinnvoll.

Zur Verwirklichung der gesteckten Ziele ist es unabdingbar, dass alle beteiligten Akteure die beschlossene Unternehmensstrategie tatkräftig unterstützen, um somit in dem schwachen regionalen Markt bestehen zu können.

Mein Dank gilt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, dem Aufsichtsrat und den Gesellschaftern, die dieses erfolgreiche Geschäftsmodell der KEWOG unterstützen. Darüber hinaus möchte ich mich bei unseren Mietern und Geschäftspartnern bedanken, die ihre Treue zum Unternehmen bekunden.



Tirschenreuth, im Juli 2018

Der Geschäftsführer Bernd BÜSCHING

Der Aufsichtsrat hat während des Berichtsjahres die ihm nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Die Geschäftsführung hat den Aufsichtsrat durch schriftliche und mündliche Berichte über die wirtschaftliche Lage des Unternehmens und wichtige Geschäftsvorfälle laufend informiert. Insgesamt fanden im vergangenen Geschäftsjahr fünf Aufsichtsratssitzungen statt.

Der Aufsichtsrat stimmt dem Vorschlag der Ergebnisverwendung nach eingehender Prüfung zu. Der Gesellschafterversammlung werden die Genehmigung des Jahresabschlusses 2017, die Zustimmung zur Verwendung des Ergebnisses und die Entlastung der Geschäftsführung vorgeschlagen.

Der Aufsichtsrat bedankt sich herzlich bei der Geschäftsführung sowie bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die geleistete Arbeit im Geschäftsjahr 2017.

Tirschenreuth, im Juli 2018

Im Namen des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsratsvorsitzende Wolfgang Lippert
Landrat des Landkreises Tirschenreuth

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

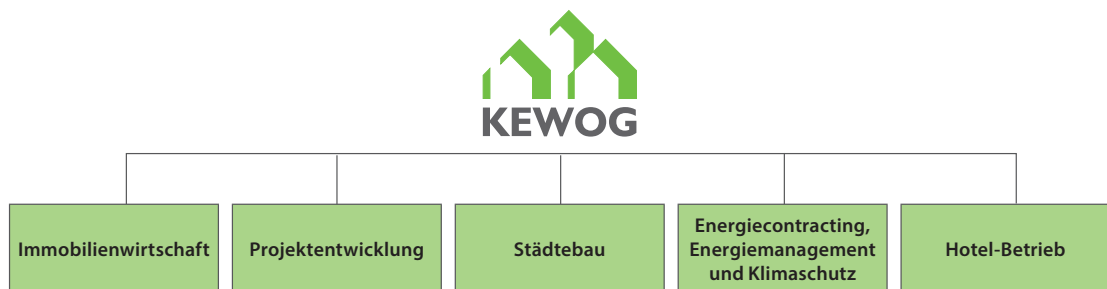


LAGEBERICHT

Zusammengefasster Lagebericht der KEWOG Kommunale Entwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft mbH und der KEWOG-Gruppe

GRUNDLAGEN DES KONZERNS

1. GESCHÄFTSMODELL DER KEWOG-GRUPPE



Das Geschäftsmodell der KEWOG-Gruppe basiert auf 5 operativen Bereichen:

Immobilienwirtschaft

Das Kerngeschäft umfasst die operative Verwaltung der firmeneigenen Grundstücke und Gebäude.

Projektentwicklung

Die Unternehmensgruppe entwickelt Großprojekte, vorrangig im Bereich Wohnen in Metropolregionen. Es werden Leistungen wie z. B. die Akquisition von Grundstücken, die Schaffung von Baurecht (Bebauungspläne) sowie die anschließende Entwicklung der Projekte mit entsprechenden Genehmigungsplanungen und der Bau von Projekten erbracht.

Städtebau

Im Bereich Städtebau erbringt die KEWOG Dienstleistungen für städtebauliche und konzeptionelle Planungen für Städte und Gemeinden sowie Leistungen in der Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen als treuhänderischer Sanierungs- und Entwicklungsträger bzw. als Sanierungsbeauftragter sowie in der Programmbegleitung städtebaulicher Gesamtmaßnahmen im Rahmen von Städtebauförderungsprogrammen. Weitere Leistungen können im Rahmen der energetischen Stadtsanierung im Bereich Städtebau erbracht werden. Die KEWOG ist dabei in verschiedenen Stadträumen, in Altstadtberei-

chen, in Zentren, in Transformationsgebieten und bei der Brachflächenrevitalisierung tätig. Weitere Leistungen im Bereich Städtebau sind wirtschaftliche Baubetreuungen bei der Sanierung und dem Neubau von Gebäuden und Leistungen des Projektmanagements im Hochbau und für Infrastrukturprojekte.

Energiecontracting, Energiemanagement und Klimaschutz

Im Bereich Energiecontracting, Energiemanagement und Klimaschutz entwickelt, finanziert, baut und betreibt die KEWOG Energieversorgungsanlagen auf eigene Rechnung und für Dritte. Die erzeugte Energie wird an öffentliche und private Kunden verkauft. Im Zuge dessen erbringt die KEWOG die komplette Projektabwicklung einschließlich der technischen Planung sowie die Geschäftsbesorgung für Kommunen und Unternehmen. Darüber hinaus liegt der Fokus im energetischen Bereich auf der Erarbeitung von umsetzungsorientierten Energiekonzepten, der Beratung zu Energieeinsparmaßnahmen in Industrie und Kommunen sowie der Planung und Projektierung von technischer Gebäudeausrüstung und versorgungstechnischen Anlagen.

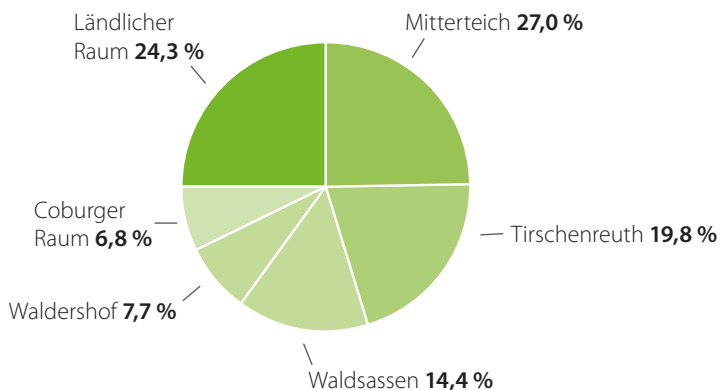
Hotel-Betrieb

Bewirtschaftung eines Hotels in Neualbenreuth.

2. IMMOBILIEN-PORTFOLIO DER KEWOG-GRUPPE

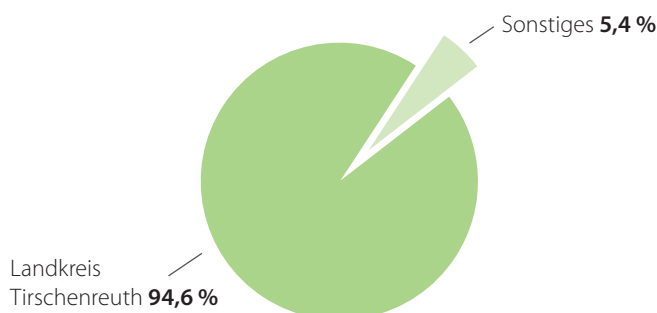
Gesamtwohnungsbestand der KEWOG zum 31. Dezember 2017 – 1.183 WE

	WE
Ländlicher Raum	288
Mitterteich	319
Tirschenreuth	234
Waldsassen	171
Waldershof	91
Coburger Raum	80



Gesamtbestand der gewerblich-kommunalen Objekte zum 31. Dezember 2017 – 23.902,75 m²

	in m ²
Landkreis Tirschenreuth	22.612,35
Sonstiges	1.290,40



Überblick

Wachsende Ertragsstärke und breite Risikostreuung kennzeichnen das Immobilien-Portfolio der KEWOG. Verteilt auf 1.183 Wohn- und 84 Gewerbeeinheiten sowie 479 Garagen und Stellplätze weist das Bestandsportfolio eine vermietbare Fläche von 100.543,28 m² auf. Gemessen an der vermietbaren Fläche verteilt sich das Immobilien-Portfolio zu 76,2 % auf Wohnungen und zu 23,8 % auf Gewerbeeinheiten. Die Durchschnittsgröße der Wohneinheiten beträgt zum Ende des Berichtszeitraums 64,78 m². Die Fläche der Gewerbeeinheiten beziffert sich durchschnittlich auf 281,21 m². Die bereinigte Leerstandsquote der Wohneinheiten – die stark sanierungsbedürftigen Objekte der Kategorien 5 und 6 sind ausgeklammert – beläuft sich auf 3,14 %. Im Gegensatz dazu ist das Gewerbeportfolio nahezu vollständig vermietet.

Entwicklung des Portfolios

Gegenüber dem Geschäftsjahr 2016 haben sich die Bestandskennzahlen des Immobilien-Portfolios aufgrund von Abverkäufen aus den Kategorien 5 und 6 sowie dem Verkauf von Eigentumswohnungen und ONI-Wohnungen von 1.213 auf 1.183 verringert. Des Weiteren wurden 479 Garagen und Stellplätze im Bestand gehalten. Der Bestand verteilt sich größtenteils auf die Städte Tirschenreuth, Mitterteich, Waldsassen und Waldershof. Die größten Leerstandsrisiken ergeben sich im ländlichen Raum, der immerhin 24,3 % des Gesamtportfolios darstellt. Die Objekte sind jedoch größtenteils entschuldet.

PROJEKTENTWICKLUNG WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS

NÜRNBERG, OSTENDSTRASSE



ERNEUERUNG FASSADE UND FENSTER LOGISTIKHALLE FIRMA GLAPOR

MITTERTEICH, HÜBLTEICHSTRASSE



WIRTSCHAFTSBERICHT

1. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

Grundstücks- und Wohnungswirtschaft steigert ihre Wertschöpfung um 1,4 %

Die Wirtschaftsleistung ist 2017 in nahezu allen Wirtschaftsbereichen in Deutschland gestiegen. Nur die Land- und Forstwirtschaft verzeichnete einen Rückgang der Wertschöpfung. Die Finanz- und Versicherungsdienstleister erzielten lediglich das Vorjahresergebnis. Überdurchschnittlich entwickelten sich die Dienstleistungsbereiche Information und Kommunikation mit + 3,9 % sowie Handel, Verkehr und Gastgewerbe mit + 2,9 %.

Das produzierende Gewerbe, das ohne das Baugewerbe gut ein Viertel der gesamten Bruttowertschöpfung erwirtschaftet, legte mit + 2,5 % ebenfalls kräftig zu. Wesentlich beeinflusst wurde dieser Anstieg vom exportorientierten verarbeitenden Gewerbe, in dem die preisbereinigte Bruttowertschöpfung um 2,7 % höher war als ein Jahr zuvor. Das Baugewerbe legte im Vergleich zum Vorjahr um 2,2 % zu. Deutliche Zunahmen gab es daneben auch bei den Unternehmensdienstleistern mit einer Wachstumsrate von 2,5 %.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die 10,8 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, wuchs um 1,4 % und konnte damit ihre Wertsteigerung deutlich erhöhen. Im Jahr 2016 war sie lediglich um 0,8 % gewachsen. Die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft erzielte in Preisen ausgedrückt eine Bruttowertschöpfung von EUR 318,0 Mrd. Die leicht unterdurchschnittliche Wachstumsrate unterstreicht die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Immobiliendienstleister. So hatte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft beispielsweise im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum aufzuweisen.

Wachstumsimpulse kamen 2017 vom Konsum und von den Investitionen, vor allem dem Wohnungsbau

Positive Wachstumsimpulse kamen 2017 primär aus dem Inland: Die privaten Konsumausgaben waren preisbereinigt um 2,0 % höher als ein Jahr zuvor, die staatlichen Konsumausgaben stiegen mit + 1,4 % unterdurchschnittlich. Da der staatliche und private Konsum

den größten Anteil an der Verwendung des Bruttoinlandsproduktes ausmacht (72,0 %), konnte sich der Konsum mit einem Wachstumsbeitrag von 1,4 Prozentpunkten erneut als treibende Kraft des BIP beweisen.

Die Bruttoinvestitionen insgesamt, zu denen neben den Bruttoanlageinvestitionen noch die Vorratsveränderungen zählen, waren preisbereinigt um 3,6 % höher als 2016. Insbesondere die Bruttoanlageinvestitionen legten 2017 gegenüber dem Vorjahr überdurchschnittlich zu (+ 3,0 %).

Zu den Bruttoanlageinvestitionen gehören zum einen Ausrüstungen für den Produktionsprozess und zum anderen die Bauinvestitionen. In Ausrüstungen – das sind vor allem Maschinen und Geräte sowie Fahrzeuge – wurden 2017 preisbereinigt 3,5 % mehr investiert als im Vorjahr. Die sonstigen Anlagen, zu denen unter anderem die Ausgaben für Forschung und Entwicklung gehören, lagen ebenfalls um 3,5 % über dem Vorjahresniveau.

Die Bauinvestitionen stiegen 2017 um 2,6 %. Rund EUR 322,0 Mrd. wurden in den Neubau sowie die Modernisierung und Instandhaltung von Gebäuden investiert. Der Wohnungsbau stellte sich dabei als treibende Kraft heraus. Er legte mit 3,1 % fast ebenso stark zu wie die Ausrüstungsinvestitionen. Mit einem Anteil von 61,1 % hält der Wohnungsbau zudem den Löwenanteil an den Bauinvestitionen. Der öffentliche und gewerbliche Bau entwickelte sich 2017 mit einer Rate von 1,8 % deutlich weniger dynamisch als der Wohnungsbau, wuchs aber stärker als im Vorjahr.

Die deutschen Ausfuhren konnten im Jahresdurchschnitt 2017 weiter zulegen: Die preisbereinigten Exporte von Waren und Dienstleistungen waren um 4,7 % höher als im Vorjahr. Die Importe legten im gleichen Zeitraum zwar noch etwas stärker zu, blieben aber in absoluten Zahlen unter dem Wert der Exporte. Der resultierende Außenbeitrag, also die Differenz zwischen Exporten (EUR 1,54 Mrd.) und Importen (EUR 1,29 Mrd.), trug rein rechnerisch 0,2 Prozentpunkte zum BIP-Wachstum bei.

Im Zuge des derzeit kräftigen weltweiten Aufschwungs dürfte sich die Wertschöpfung in der Industrie nach Urteil der Institute auch 2018 sehr positiv entwickeln. Der private Verbrauch wird durch den leichten Preisauftrieb etwas gedämpft, ist aber abgeschwächt weiterhin nach oben gerichtet. Bei den Ausrüstungsinvestitionen werden die Unternehmen ihre bisherige Zurückhaltung 2018 ablegen, während die Bauinvestitionen eher verhalten wachsen. Dies liegt vor allem am öffentlichen Bau. Für die Wohnungsbauinvestitionen schätzen die Institute in 2018 eine erneute Zunahme um 3,0 %. Gute Aussichten werden auch der Exportwirtschaft bescheinigt.

Abschwächung der Zuwächse beim Wohnungsneubau – Verlagerung der Investitionsdynamik in die Bestandserhaltung

Die Bauinvestitionen stiegen im Jahr 2017 insgesamt um 2,6 % und erreichten damit fast die Wachstumsrate des Vorjahres (2,7 %). Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren deutlich überdurchschnittlich und stieg um 3,1 %, während die Nichtwohnbauten lediglich um 1,8 % zulegten. Der öffentliche Hoch- und Tiefbau entwickelte sich dabei wie im Vorjahr dynamischer (2,7 %) als der gewerbliche Bau (1,4 %). Die gewerbliche Wirtschaft zögert offensichtlich trotz des breiten Aufschwungs, in Betriebsgebäude zu investieren. Bei den Kommunen hat sich die Haushaltslage durch höhere Steuereinnahmen weiter verbessert. Die Bauinvestitionen erreichten 2017 einen Anteil von knapp 10,0 % des Bruttoinlandsprodukts.

In den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2017 rund EUR 197,0 Mrd. Angesichts des erheblichen Bauüberhangs bereits genehmigter, aber noch nicht fertiggestellter Wohnungen, gut gefüllter Auftragsbücher der Bauwirtschaft und weiterhin niedriger Zinsen wird der Aufwärtstrend bei den Wohnungsbauinvestitionen noch eine Zeit anhalten. Die hohe Nettozuwanderung steigert die Nachfrage nach Wohnraum zusätzlich deutlich.

Den Wachstumsmotor der Bauwirtschaft stellte in den letzten Jahren der Wohnungsneubau dar. Auch 2018 und 2019 wird das Neubauvolumen weiter zulegen. Allerdings dürfte der Auftrieb stark an Dynamik verlieren und der Boom der vergangenen Jahre damit ein Ende finden. Nach Jahren der kräftigen Ausweitung

von teilweise mehr als 10,0 % werden in den kommenden 2 Jahren deutlich geringere Zuwachsraten zu verzeichnen sein.

Vom Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung (DIW), welches in seiner Bauvolumenrechnung auf Basis der Umsatzsteuerstatistik nachträglich eine Differenzierung der Bauinvestitionen nach Neubau und Bestandsinvestitionen vornimmt, wird die Ausweitung der Neubautätigkeit im Wohnungsbau für 2018 mit 8,0 % und weiteren 4,0 % im Jahr 2019 vorausgeschätzt. Im Jahr 2017 hatte der entsprechende Zuwachs noch 14,0 % betragen.¹

Die nachlassende Dynamik beim Wohnungsneubau erlaubt in den kommenden Jahren wieder vermehrte Sanierungs- und Modernisierungsaktivitäten. Dafür spricht auch die weiterhin rege Zahl von Transaktionen auf dem Markt für gebrauchte Immobilien, die sich bisher noch nicht in stärkeren Zuwächsen bei den Bestandsinvestitionen bemerkbar gemacht haben.

Deutlich weniger Wohnungsbaugenehmigungen in 2017 – kaum Zuwachs im Jahr 2018 erwartet

Im Jahr 2017 dürften nach letzten Schätzungen Genehmigungen für rund 349.000 neue Wohnungen eingeholt worden sein. Dies entspricht einem Rückgang um 7,0 % gegenüber dem Vorjahr. Im Jahr 2016 hatten die Baugenehmigungen dagegen fast um ein Fünftel zugelegt. Im Jahr 2015 war eine Steigerung um knapp 10,0 % zu verzeichnen. Der deutliche Rückgang aufgrund von Sondereffekten im Jahr 2017 weist zwar noch nicht auf einen Abschwung beim Wohnungsneubau hin, deutet aber dennoch ein Ende des Neubaubooms an.

Ein Teil der rückläufigen Baugenehmigungen im Jahr 2017 ist auf Vorzieheffekte zurückzuführen, die im Jahr 2016 zu einer starken Steigerung der Baugenehmigungen geführt hatten. Die betroffenen Bauherren wollten sich dadurch eine Durchführung nach dem alten Standard der Energieeinsparverordnung (EnEV) sichern. Dazu war ein vorgezogener Bauantrag bis Ende Dezember 2015 ausreichend. Die Baugenehmigung hingegen wurde oft erst einige Monate später erteilt und in der Statistik erfasst. Seit Anfang 2016 gilt die verschärfte EnEV, die ein deutliches Plus an Bauwerkskosten von 7,0 % verursacht.²

¹ DIW (2018): Bauwirtschaft: Ende des Neubaubooms. DIW-Wochenbericht Nr. 1+2.2018. Berlin.

² ARGE/eV und InWIS (2016): Instrumentenkasten für wichtige Handlungsfelder der Wohnungspolitik. Bochum.

Weiterhin gingen im Jahr 2017 die Bautätigkeit durch Neubaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden sowie die Genehmigungen von Wohnheimen deutlich zurück. Letztere waren im Zuge der Flüchtlingszuwanderung in den Jahren 2015 und 2016 stark gestiegen. Im Jahr 2017 wurden allein 5.000 weniger Wohnheim-einheiten als 2016 genehmigt.

Der Mietwohnungsneubau wuchs 2017 gegen den Trend (+ 4,2 %) und entwickelte sich damit wie in den Vorjahren deutlich positiv. Mit rund 94.000 neu genehmigten Wohneinheiten lag die Zahl der Genehmigungen bei Mietwohnungen nochmals fast 4.000 Einheiten höher als im Vorjahr. Die Genehmigungen für Eigentumswohnungen sind dagegen deutlich zurückgegangen (- 4,2 %). Insgesamt wurden im Geschosswohnungsbau 173.000 Wohnungen auf den Weg gebracht – etwa das Ergebnis des Vorjahres.

Die Genehmigungen bei den Ein- und Zweifamilienhäusern sind 2017 leicht um 3,7 % auf 114.000 Einheiten gesunken. Damit liegen die Genehmigungen im Geschosswohnungsbau nun bereits seit 6 Jahren über dem Volumen des Ein- und Zweifamilienhausbaus mit steigender Tendenz.

Insgesamt kann bei einem Genehmigungsvolumen von rund 349.000 Einheiten im Jahr 2017 davon ausgegangen werden, dass etwa 197.000 dieser Wohnungen zur Vermietung zur Verfügung stehen werden. Des Weiteren ist anzunehmen, dass auch von den neu genehmigten Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von den Eigentumswohnungen ein Teil vermietet wird.

Im Jahr 2018 wird das Genehmigungsvolumen angesichts der günstigen Nachfrageindikatoren weiter zulegen. Die Nachfrage nach Wohnraum ist in den Städten nach wie vor groß, wenngleich viele Haushalte wieder in das nahe Umland abwandern. Allerdings dürfte der Auftrieb bei den Baugenehmigungen stark an Dynamik verlieren und der Boom der vergangenen Jahre ein Ende finden, da wichtige Impulse für den Wohnungsneubauboom schwächer ausfallen.

Die großen Zentralbanken haben den Ausstieg aus der ultralockeren Geldpolitik eingeleitet. Die US-Notenbank hat die Leitzinsen bereits erhöht und die EZB

hat angekündigt, das Anleihenkaufprogramm zu beenden und eine geldpolitische Normalisierung herbeizuführen. Leichte Anstiege der Zinsen für Wohnungsbaukredite sind bereits erkennbar.

Das Genehmigungsvolumen dürfte deshalb 2018 deutlich schwächer als in den Boomjahren ausfallen und um knapp 1,1 % auf 353.000 Wohneinheiten steigen.

Fertigstellungen steigen weiter an – liegen aber nach wie vor unter dem Bedarf

Die Baufertigstellungen vollziehen die Dynamik bei den Baugenehmigungen mit einer zeitlichen Verzögerung von 1 – 2 Jahren. Im Jahr 2017 werden die fertiggestellten Wohnungen deshalb noch auf den vorausgegangenen Genehmigungsboom zurückzuführen sein. Mit rund 319.000 fertiggestellten Wohnungen steigt die Zahl der neu errichteten Einheiten nochmals um 15,0 %. Im laufenden Jahr 2018 dürfte die Dynamik bei den Wohnungsfertigstellungen deutlich zurückgehen, so dass die Zahl der neu errichteten Wohnungen 2018 auf etwa 326.000 Wohnungen wachsen könnte. Dieser Zuwachs dürfte weiterhin schwerpunktmäßig auf eine Ausweitung des Mietwohnungsneubaus entfallen.

In Deutschland müssten zwischen 2015 und 2020 allerdings rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden. Davon werden rund 80.000 Wohnungen pro Jahr im sozialen Mietwohnungsbaubereich und weitere 60.000 Wohnungen im preisgünstigen Marktsegment benötigt, insgesamt also 140.000 im bezahlbaren Segment. Das geht aus einer Studie des Pestel-Instituts (Hannover) im Auftrag des Verbände-bündnisses Wohnungsbau hervor.³ Gründe dafür sind der bestehende Nachholbedarf, der starke Zuzug in den Städten und die Zuwanderung aus der EU sowie der Zuzug von Flüchtlingen.

Wohnungen fehlen insbesondere in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten, bedingt durch enorme Versäumnisse der Wohnungsbaupolitik in den vergangenen Jahren. Es wurde zu wenig gebaut und bereits vor der Flüchtlingszuwanderung hat sich in Deutschland ein Wohnungsdefizit aufgebaut.

Die Wohnungsbautätigkeit in einer Größenordnung von 400.000 Wohnungen pro Jahr ist somit erforderlich, um

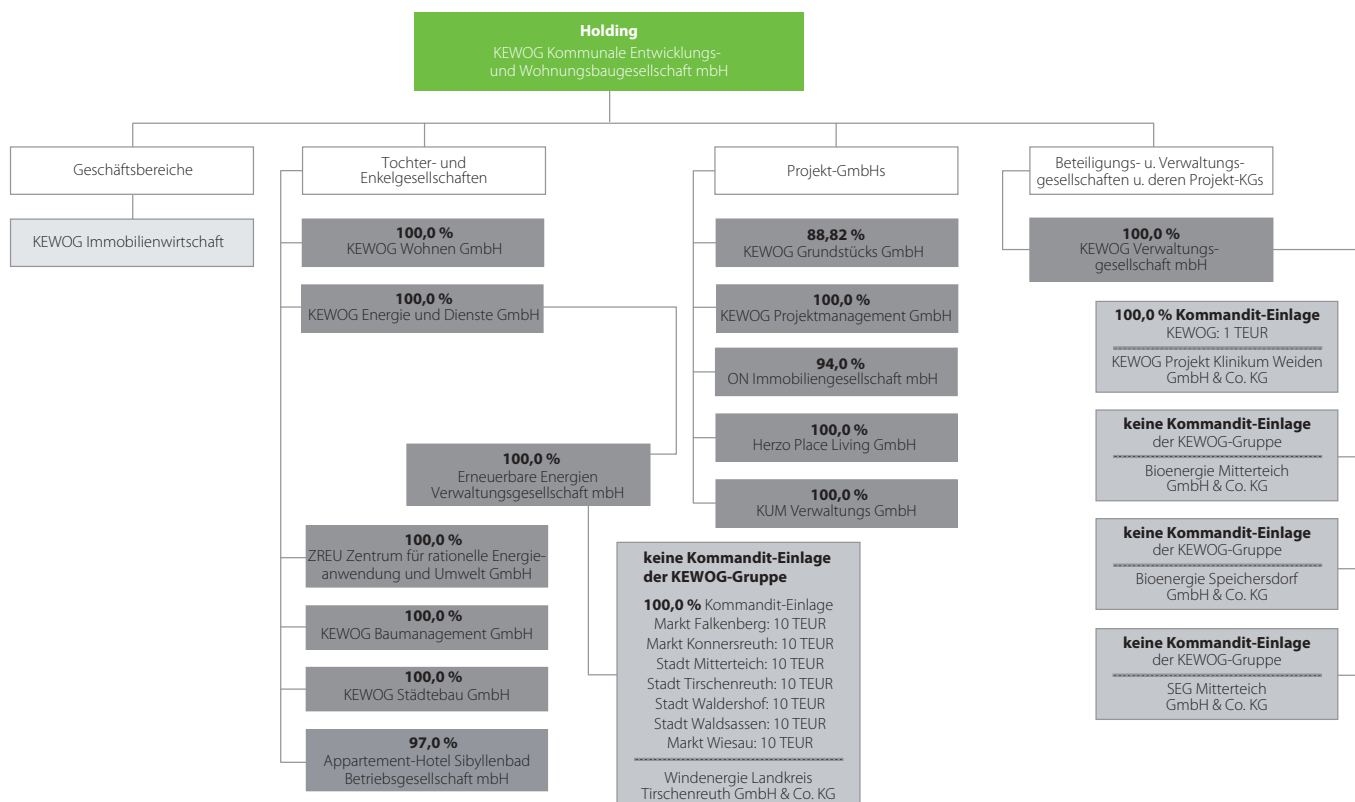
³Pestel-Institut (2015): Modellrechnung zu den langfristigen Kosten und Einsparungen eines Neustarts des sozialen Wohnungsbaus sowie Einschätzung des aktuellen und mittelfristigen Wohnungsbedarfs. Hannover.

die jährliche Nettozuwanderung von 300.000 Personen dem jeweils aktuellen Wohnungsbedarf anzupassen und das bis Ende 2015 aufgelaufene Wohnungsdefizit vollständig abzubauen.

Das Delta zwischen Wohnungsbedarf und Bautätigkeit führt vor allem eines vor Augen: Es braucht ein konzentriertes Handeln aller Akteure und eine gezielte Förde-

rung von Bund, Ländern und Kommunen, um bestehende Hürden für mehr bezahlbaren Wohnungsbau aus dem Weg zu räumen.

Zur Lösung dieser gesamtgesellschaftlichen Aufgabe muss insbesondere der Bund im Zusammenspiel mit den Ländern auch nach 2019 weiterhin Verantwortung für den sozialen Wohnungsbau übernehmen.



2. GESCHÄFTSVERLAUF

Gesellschaftsrechtliche Veränderungen – das Jahr 2017 im Überblick

Die Gesellschafterversammlungen der BioRegio Energie GmbH, Tirschenreuth, und der KEWOG Energie und Dienste GmbH, Tirschenreuth, haben am 14. Juli 2017 die Verschmelzung der BioRegio Energie GmbH, Tirschenreuth, (übertragender Rechtsträger) auf die KEWOG Energie und Dienste GmbH, Tirschenreuth, (übernehmender Rechtsträger) beschlossen. Mit dem Eintrag der Verschmelzung in das Handelsregister ging am 21. Juli 2017 das gesamte Vermögen der BioRegio Energie GmbH, Tirschenreuth, auf die KEWOG Energie und Dienste GmbH, Tirschenreuth, über (im Innenver-

hältnis mit Wirkung vom 1. Januar 2017) und die BioRegio Energie GmbH, Tirschenreuth, erlischt mit diesem Tag als eigenständige Gesellschaft.

Konzernstruktur und Beteiligungen

Die KEWOG Kommunale Entwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft mbH ist eine Firmengruppe mit Sitz in Tirschenreuth (Oberpfalz), die sich auf die Bewirtschaftung von Wohn- und Gewerbeimmobilien fokussiert und sukzessive in angrenzende Tätigkeitsfelder vordringt. Das Unternehmen wurde am 21. Juni 1949 in der Rechtsform der GmbH gegründet und erlangte mit der Eintragung in das Handelsregister beim Amtsgericht Weiden am 23. Juli 1949 die Rechtsfähigkeit. Bis zur Aufhebung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes

im Jahr 1990 war die KEWOG als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen anerkannt.

Innerhalb der Muttergesellschaft sind die Immobilienbestände und die Grundstücke des Unternehmens angesiedelt. Darüber hinaus ist die KEWOG insbesondere für Finanzen, Rechnungswesen und Strategie sowie Personalfragen verantwortlich. Das Unternehmen wird eigenverantwortlich vom Geschäftsführer geleitet, der über jahrelange Erfahrung beim Erwerb und Bestandsmanagement von Wohn- und Gewerbeimmobilien verfügt.

Durch die Vermietung und Bewirtschaftung der Immobilien erzielt die KEWOG regelmäßige Umsatzerlöse. Der regionale Schwerpunkt liegt in Bayern. Die KEWOG ist mit dem Geschäftsbereich Städtebau als treuhänderischer Sanierungs- und Entwicklungsträger und Sanierungsbeauftragter insbesondere in den Bundesländern Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen derzeit in 31 Städten und Gemeinden tätig. Das bewirtschaftete Gesamttreuhandvolumen im Rahmen der treuhänderischen Tätigkeit als Sanierungs- und Entwicklungsträger beträgt zum 31. Dezember 2017 in

laufenden städtebaulichen Gesamtmaßnahmen rund EUR 182,6 Mio. Einen hohen Stellenwert nehmen inzwischen auch die Themen Energiemanagement und -beratung ein. Auf der Grundlage langjähriger Erfahrungen hat sich die KEWOG als Projektierer und Betreiber von Biomasseheizwerken/-kraftwerken am regionalen Markt etabliert. Die Wärmeerzeugung erfolgt vorrangig aus regenerativen Energiequellen wie Holzhackschnitzeln und Holzpellets. Das Apartment-Hotel Sibyllenbad in Neualbenreuth ist eines der führenden Hotels im Landkreis Tirschenreuth und trägt in hohem Maße zur Stärkung der dortigen Tourismusbranche bei.

Die Geschäftsleitung arbeitet eng mit dem Aufsichtsrat zusammen, der in alle wesentlichen Entscheidungen eingebunden ist. In den Aufsichtsratssitzungen wurden über alle wichtigen Geschäftsvorfälle Beschlüsse verfasst. Zum Ende des Geschäftsjahres 2017 bestand der Aufsichtsrat aus 10 Mitgliedern.

Insgesamt gliederte sich die KEWOG-Gruppe zum Jahresende 2017 in 18 Tochter- bzw. Beteiligungsgesellschaften auf.

Darstellung der Geschäftstätigkeit

Die folgenden 5 Geschäftsbereiche bilden die operative Basis der KEWOG-Gruppe:

Immobilienwirtschaft

Innerhalb des Geschäftsbereichs Immobilienwirtschaft haben sich gegenüber dem Geschäftsjahr 2016 die Bestandskennzahlen des Immobilien-Portfolios aufgrund von Abverkäufen der Kategorien 5 und 6 sowie des Verkaufs von Eigentumswohnungen und ONI-Wohnungen von 1.213 auf 1.183 verringert. Des Weiteren wurden 479 Garagen und Stellplätze im Bestand gehalten. Der Bestand verteilt sich größtenteils auf die Städte Tirschenreuth, Mitterteich, Waldsassen und Waldershof. Die größten Leerstandsrisiken ergeben sich im ländlichen Raum, der immerhin 24,3 % des Gesamtportfolios darstellt. Die Objekte sind jedoch größtenteils entschuldet.

Die KEWOG hat im Jahr 2017 eine Gesamtsumme in Höhe von EUR 689.787,66 an Instandhaltungsaufwen-

dungen investiert. Für den Wohnungsbestand ohne die Kategorien 5 und 6 entspricht dies einer Instandhaltungsinvestition von durchschnittlich 8,20 EUR/m² Wohnfläche.

Projektentwicklung

Der Landkreis Tirschenreuth wird im Bereich der Immobilienentwicklung weiter deutlich von den Metropolregionen abgehängt. Das hat zur Folge, dass insbesondere in den Großstädten die Mieten steigen. Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen entwickeln sich überproportional nach oben. Ursächlich dafür sind die extrem steigenden Baukosten. Besonders die Preise für Elektro und HLS (Heizung, Lüftung und Sanitär) haben sich nahezu verdoppelt. Die gute Auslastung großer Baufirmen (Generalunternehmer) führt ebenfalls zu

deutlichen Kostensteigerungen. Es stellt sich die Frage, wann die Party zu Ende sein wird (Zitat aus der Immobilien Zeitung – Fachzeitschrift für die Immobilienwirtschaft). Aus Sicht der KEWOG ist weitsichtiges und vorsichtiges Agieren das Gebot der Stunde. Es gilt, die gute Eigenkapitalsituation zu nutzen und zum richtigen Zeitpunkt sinnvolle Projektentwicklungen zu initiieren. Aufgrund der kommunalen Gesellschafterstruktur müssen die Risiken begrenzt und Spekulationen durch weiter steigende Preise vermieden werden. Es ist eine starke staatliche Regulierung in der Wohnungswirtschaft zu erwarten, damit bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden kann. In der Folge ist von einem Verdrängungswettbewerb im privaten Wohnungsbau auszugehen, wovon vor allem das Hochpreissegment betroffen sein wird. Dabei kann sich ein interessantes Geschäftsfeld für die KEWOG ergeben.

Nach Abschluss des Projekts in der Ostendstraße in Nürnberg liegt der Fokus auf der Realisation des Projekts in Herzogenaurach mit 105 Serviced Apartments und einer Coworking-Area. Vermutlich wird insbesondere das Thema Coworking (Leben, Wohnen und Arbeiten) zukünftig einen bedeutenden Wachstumsmarkt darstellen.

Städtebau

Der Geschäftsbereich Städtebau war im Jahr 2017 in 31 Städten und Gemeinden als treuhänderischer Sanierungs- und Entwicklungsträger bzw. Beauftragter sowie in der Programmbegleitung für städtebauliche Gesamtmaßnahmen tätig. Schwerpunkt der Tätigkeit war hierbei die Vorbereitung und Durchführung in den verschiedenen Programmen der städtebaulichen Erneuerung. Dies waren im Einzelnen die Programme Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Städtebaulicher Denkmalschutz, Stadtbau, Soziale Stadt, Aktive Stadt- und Ortsteilzentren und das Programm Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke.

In den Geschäftsstellen Pößneck in Thüringen wurden die Leistungen der wirtschaftlichen Baubetreuung bei der Sanierung von Wohngebäuden in laufenden Vorhaben weitergeführt und für neue Vorhaben begonnen. Leistungen der Projektsteuerung bei der Sanierung von Gebäuden wurden im Jahr 2017 insbesondere in der Geschäftsstelle Weißenfels realisiert. Durch die Geschäftsstelle Reichenbach im Vogtland

der KEWOG Städtebau GmbH, Tirschenreuth, wurden im Jahr 2017 für 4 Städte im Freistaat Sachsen Leistungen der Projektsteuerung zur Umsetzung des Wiederaufbauplans nach dem Hochwasser im Jahr 2013 weitergeführt.

Im Bereich städtebaulicher Planungen lagen die Schwerpunkte im Jahr 2017 wie bereits im Vorjahr auf der Erarbeitung integrierter gesamtstädtischer Stadtentwicklungskonzepte, integrierter Gemeindeentwicklungskonzepte in ländlichen Räumen sowie in der Erarbeitung teilräumlicher integrierter städtebaulicher Entwicklungskonzepte und von Fachkonzepten.

Im Zuge der Vorbereitung komplexer Maßnahmen im Rahmen städtebaulicher Gesamtmaßnahmen erbringt die KEWOG Städtebau GmbH, Tirschenreuth, auch Beratungsleistungen zu Entwicklungsperspektiven von Grundstücken, die Erarbeitung von Nutzungskonzeptionen und projektbezogenen Machbarkeitsstudien sowie Leistungen im Zusammenhang mit der Erschließung von Wohngebieten.

Energiecontracting, Energiemanagement und Klimaschutz

Innerhalb des Geschäftsbereichs Energiecontracting, Energiemanagement und Klimaschutz war die Nachfrage nach Energienutzungsplänen und Klimaschutzkonzepten, wie bereits die Jahre davor, auch im Jahr 2017 sehr schwach. Allerdings konnten wieder einige kleinere Energienutzungspläne und Energiekonzepte akquiriert werden, die teilweise Planungsaufträge nach sich ziehen. Der Schwerpunkt der Leistungen des Unternehmens liegt in der ingenieurmäßigen Arbeit bei der Planung und Projektierung von Anlagen, insbesondere auch im Gewerbe- und Industriebereich. In enger Zusammenarbeit mit dem Energiebüro Schönleber aus Regensburg, das in einer Bürogemeinschaft mit der ZREU Zentrum für rationelle Energieanwendung und Umwelt GmbH, Regensburg, ist, werden gemeinsam Projektierungen durchgeführt, wobei die Gesellschaft fallweise auch als Unterauftragnehmer des Energiebüros Schönleber agiert.

Der Fokus im Energiecontracting war im Jahr 2017 weiterhin auf die Pflege und Optimierung der Bestandsanlagen sowohl in technischer als auch in vertraglicher Hinsicht gerichtet.

Hotel-Betrieb

Zu Beginn des Geschäftsjahres 2017 waren, mit Ausnahme weniger Restarbeiten im Kurpark, die umfangreichen Baumaßnahmen im Kurgebiet Sibyllenbad bereits abgeschlossen. Die Zahl der Übernachtungen in der Ferienregion Sibyllenbad stieg aufgrund dessen sprunghaft von 93.000 auf über 106.000 an, was einer Bettenauslastung von rund 32,0 % entspricht.

Durch den Wegfall der Präventionspauschalen der Audi-BKK (rund 4.500 Übernachtungen im Jahr) hatte das Appartement-Hotel Sibyllenbad in Neualbenreuth allerdings einen gravierenden Rückgang der Übernachtungszahlen von 18.557 auf 14.050 zu verzeichnen. Bei den sonstigen Gästen konnte die Anzahl der Übernachtungen allerdings um fast 10,0 % gesteigert werden, so

dass im Gesamtjahr 15.400 Übernachtungen erreicht werden konnten, was einer Bettenauslastung von 49,6 % entspricht. Im Vorjahresvergleich lag die Bettenauslastung bei 59,6 % oder 18.557 Übernachtungen. Die Zimmerauslastung betrug 54,6 % mit 8.762 belegten Zimmern im Gegensatz zu 65,4 % im Vorjahr mit 10.530 belegten Zimmern.

Der Rückgang der Übernachtungszahlen beeinflusste in der Folge die betriebswirtschaftlichen Kennzahlen. Der Umsatz des Vorjahres in Höhe von TEUR 664 reduzierte sich auf rund TEUR 600 und der Jahresfehlbetrag beläuft sich auf TEUR - 11,9.

Trotz dieses enormen Rückgangs ist es gelungen, nur einen geringen Verlust im Geschäftsjahr 2017 auszuweisen.

3. ERLÄUTERUNG DES GESCHÄFTSERGEBNISSES UND ANALYSE DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

Ertragslage des Konzerns

Der Konzern hat im Geschäftsjahr 2017 einen Jahresüberschuss (ohne Fremdanteile) in Höhe von EUR 0,7 Mio. gegenüber dem Vorjahr in Höhe von EUR 1,0 Mio. erzielt.

Das Betriebsergebnis hat sich von EUR 2,2 Mio. im Vorjahr auf EUR 2,0 Mio. in 2017 vermindert.

Das Ergebnis aus der Veräußerung von Gegenständen des Anlagevermögens verringerte sich von EUR 0,4 Mio. auf EUR 0,3 Mio.

Das Zinsergebnis belief sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf EUR 1,4 Mio. gegenüber EUR 1,6 Mio. im Vorjahr.

Liquiditätslage des Konzerns

Im Geschäftsjahr 2017 wurde im Konzern ein Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von EUR - 0,2 Mio. (Vorjahr EUR 7,6 Mio.) erwirtschaftet. Die Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen beliefen sich im Berichtszeitraum auf EUR 1,8 Mio. (Vorjahr EUR 0,9 Mio.). Der Cashflow aus der Investiti-

onstätigkeit betrug EUR - 0,6 Mio. (Vorjahr EUR 0,1 Mio.). Unter Berücksichtigung des Cashflows aus der Investitionstätigkeit und des Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von EUR 0,1 Mio. (Vorjahr EUR - 5,6 Mio.) ergibt sich eine Verminderung des Zahlungsmittelbestands um EUR 0,7 Mio. auf EUR 4,1 Mio.

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Das Eigenkapital einschließlich des Konzern-Jahresüberschusses von EUR 0,7 Mio. beträgt EUR 14,6 Mio. und liegt damit 5,1 % über dem Vergleichswert des Vorjahres. Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 23,9 % (Vorjahr 23,8 %). Die gesamten Eigenmittel – einschließlich der Rückstellung für Bauinstandhaltung in Höhe von EUR 1,7 Mio. (Vorjahr EUR 1,9 Mio.) – beliefen sich auf EUR 16,3 Mio. (Vorjahr EUR 15,8 Mio.) mit einer Eigenmittelquote von 26,7 % (Vorjahr 27,0 %). Die Eigenkapitalrendite liegt mit 4,8 % deutlich über dem allgemeinen Kapitalmarktzins für langfristige Anlagen. Die Zinsen für langfristige Darlehen werden in der Regel für mindestens 10 Jahre – teilweise auch bis zu 30 Jahre – gesichert.

Die Finanzlage ist geordnet; es sind derzeit und für die überschaubare Zukunft keine Engpässe zu erwarten. Bei Bedarf stehen unverändert ausreichend

Kreditlinien zur Verfügung. Die Zahlungsbereitschaft war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben.

Vermögenslage des Konzerns

Die Vermögenslage des Konzerns stellte sich zum 31. Dezember 2017 wie folgt dar:

<i>Vermögensstruktur</i>	2017		2016	
	TEUR	%	TEUR	%
Langfristige Investitionen	45.380,6	74,4	46.352,2	79,3
Verkaufsobjekte	7.616,9	12,5	3.678,2	6,3
Sonstiges kurzfristiges Vermögen	7.983,7	13,1	8.456,9	14,4
Gesamtvermögen	60.981,2	100,0	58.487,3	100,0

<i>Kapitalstruktur</i>	2017		2016	
	TEUR	%	TEUR	%
Eigenmittel	16.301,6	26,7	15.774,2	27,0
Langfristiges Fremdkapital	32.766,5	53,8	35.503,8	60,7
Kurzfristiges Fremdkapital	11.913,1	19,5	7.209,3	12,3
Gesamtkapital	60.981,2	100,0	58.487,3	100,0

Die langfristigen Investitionen verminderten sich infolge von planmäßigen Abschreibungen in Höhe von EUR 1,7 Mio. sowie infolge von außerplanmäßigen Abschreibungen in Höhe von EUR 0,2 Mio. und Abgängen durch den Verkauf von einzelnen Objekten.

Dem steht im Wesentlichen eine Erhöhung der langfristigen Investitionen von ca. EUR 1,7 Mio. in das Projekt in Herzogenaurach mit 105 Serviced Apartments und einer Coworking-Area gegenüber. Kurzfristige Investitionen ergaben sich im Rahmen der Projektentwicklungsmaßnahme in der Ostendstraße in Nürnberg in Höhe von ca. EUR 3,4 Mio.

Das langfristige Fremdkapital betrifft im Wesentlichen die langfristigen Objektfinanzierungen.

Die langfristigen Investitionen sind mit Eigenmitteln und langfristigem Fremdkapital finanziert. Darüber hinaus verbleibt eine Kapitalreserve von EUR 3,7 Mio.

Die Vermögenslage ist geordnet.

Insgesamt beurteilt die Geschäftsleitung die wirtschaftliche Lage der KEWOG-Gruppe als positiv.

Ertragslage der KEWOG

Der Jahresüberschuss der KEWOG Kommunale Entwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft mbH, Tirschenreuth, ist im Geschäftsjahr 2017 zum Vorjahr um 37,9 % auf EUR 0,6 Mio. gesunken. Ursächlich dafür sind im Wesentlichen eine außerplanmäßige Abschreibung auf ein Bürogebäude sowie die Zuführung zu den Rückstellungen für drohende Verluste aus Swapgeschäften.

Liquiditätslage der KEWOG

Im Berichtszeitraum erzielte die KEWOG Kommunale Entwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft mbH, Tirschenreuth, einen Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von EUR - 0,3 Mio. (Vorjahr EUR 6,0 Mio.). Die Vorleistung für das Projekt in Herzogenaurach belief sich im Geschäftsjahr auf ca. EUR 1,7 Mio. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit summierte sich auf EUR 2,0 Mio. (Vorjahr EUR 1,4 Mio.). Unter Berücksichtigung des Cashflows aus der Investitionstätigkeit und des Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von EUR - 2,7 Mio. (Vorjahr EUR - 6,2 Mio.) sank insgesamt der Finanzmittelbestand von EUR 2,7 Mio. auf EUR 1,8 Mio.

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Das Eigenkapital einschließlich des Jahresüberschusses von EUR 0,6 Mio. beträgt EUR 14,9 Mio. und liegt damit 4,3 % über dem

Die Geschäftsführung wird der Gesellschafterversammlung am 12. Juli 2018 folgenden Vorschlag über die Verwendung des Ergebnisses der KEWOG Kommunale Entwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft mbH, Tirschenreuth, unterbreiten: Der Geschäftsführer schlägt vor, den Jahresüberschuss 2017 in Höhe von EUR 611.706,60 auf neue Rechnung vorzutragen.

Vergleichswert des Vorjahres. Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 30,2 % (Vorjahr 28,2 %). Inklusive der Rückstellung für Bauinstandhaltung machen die Eigenmittel EUR 16,6 Mio. (Vorjahr EUR 16,2 Mio.) aus mit einer Eigenmittelquote von 33,7 % (Vorjahr 31,9 %). Die Eigenkapitalrendite liegt mit 4,1 % deutlich über dem allgemeinen Kapitalmarktzins für langfristige Anlagen. Die Zinsen für langfristige Darlehen werden in der Regel für mindestens 10 Jahre – teilweise auch bis zu 30 Jahre – gesichert.

Die Finanzlage ist geordnet; es sind derzeit und für die überschaubare Zukunft keine Engpässe zu erwarten. Bei Bedarf stehen unverändert ausreichend Kreditlinien zur Verfügung. Die Zahlungsbereitschaft war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben.

Vermögenslage der KEWOG

Die Vermögenslage der KEWOG Kommunale Entwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft mbH, Tirschenreuth, stellte sich zum 31. Dezember 2017 wie folgt dar:

<i>Vermögensstruktur</i>	2017		2016	
	TEUR	%	TEUR	%
Langfristige Investitionen	40.979,8	83,1	43.319,6	85,5
Kurzfristiges Vermögen	8.328,1	16,9	7.368,8	14,5
Gesamtvermögen	49.307,9	100,0	50.688,4	100,0

<i>Kapitalstruktur</i>	2017		2016	
	TEUR	%	TEUR	%
Eigenmittel	16.610,5	33,7	16.177,0	31,9
Langfristiges Fremdkapital	28.708,0	58,2	29.807,6	58,8
Kurzfristiges Fremdkapital	3.989,4	8,1	4.703,8	9,3
Gesamtkapital	49.307,9	100,0	50.688,4	100,0

Die langfristigen Investitionen verminderten sich infolge von planmäßigen Abschreibungen in Höhe von EUR 1,0 Mio. sowie außerplanmäßigen Abschreibungen in Höhe von EUR 0,2 Mio. und Abgängen durch Verkäufe im Sachanlagevermögen in Höhe von EUR 0,9 Mio. Dem stehen Zugänge durch Investitionen in Sachanlagen im Kalenderjahr in Höhe von EUR 0,1 Mio. gegenüber. Die wesentlichen Investitionen wurden im Bereich der Betriebs- und Geschäftsausstattung getätigt. Die Erhöhung der Finanzanlagen betrifft eine Einlage in die Kapitalrücklage bei der KEWOG Baumanagement GmbH, Tirschenreuth. Der Rückgang der Finanzanla-

gen betrifft die Tilgung einer Ausleihung an die ZREU Zentrum für rationelle Energieanwendung und Umwelt GmbH, Regensburg.

Das langfristige Fremdkapital betrifft im Wesentlichen langfristige Objektfinanzierungen.

Die langfristigen Investitionen sind mit Eigenmitteln und langfristigem Fremdkapital finanziert.

Die Vermögenslage ist geordnet.

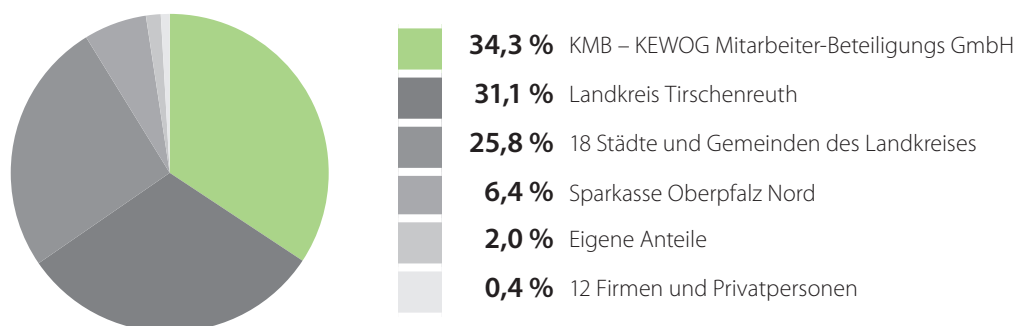
Insgesamt beurteilt die Geschäftsleitung die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft als positiv.

4. FINANZIELLE UND NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Konzern-Kennzahlen in EUR:

	2017	2016	Veränderungen
Umsatz	11.977.481,53	12.445.767,39	- 3,8 %
Konzern-Jahresüberschuss	697.895,61	1.008.554,18	- 30,8 %
Eigenkapital	14.603.680,52	13.898.057,62	5,1 %
Bilanzsumme	60.981.154,41	58.487.253,45	4,3 %

Gesellschafterstruktur:



Mitarbeiter in den einzelnen Bereichen:

Geschäftsbereiche	Anzahl der Mitarbeiter
Holding	13
Immobilienwirtschaft	8
Städtebau / Projektentwicklung	28
Energiecontracting, Energiemanagement und Klimaschutz	7
Hotel-Betrieb	7
Auszubildende	3
Gesamt	66

PROGNOSE-, RISIKO- UND CHANCENBERICHT

1. PROGNOSEBERICHT

Im Hinblick auf die Konzernplanung wird die KEWOG-Gruppe zukünftig erhöhten Schwankungen ausgesetzt sein.

Dies liegt zum einen an dem Ausbau des Geschäftsfelds Projektentwicklung und zum anderen wirkt sich die Erhöhung des Instandhaltungsbudgets auf den Konzernjahresüberschuss aus.

Hinzu kommt, dass in den nächsten 1 bis 2 Jahren der steuerliche Verlustvortrag aufgebraucht und der Fokus der Bilanzierung folglich auf eine Steueroptimierung gerichtet sein wird.

Im Wirtschaftsjahr 2018 wird das prognostizierte Ergebnis von rund TEUR 600 erheblich durch den Verkauf der Projektentwicklungsmaßnahme Ostendstraße in Nürnberg beeinflusst. Die Umsatzerlöse in Höhe von rund EUR 21 Mio. werden sich im Vergleich zum Vorjahr nahezu verdoppeln. Negative Einflüsse werden sich durch fehlende Mieteinnahmen durch die Verkäufe von 2 Bestandsgebäuden in Speichersdorf und einem Objekt in Selbitz (Internetapotheke) ergeben.

Den Umsatzrückgängen aufgrund fehlender Mieteinnahmen werden jedoch Liquiditätszuflüsse gegenüberstehen, so dass sich ein Liquiditätsüberschuss von rund EUR 1,5 Mio. im Wirtschaftsjahr 2018 abzeichnet. Maßgeblich beeinflusst werden könnte das Ergebnis außerdem durch den Portfolioverkauf in Mitterteich und Oberfranken mit rund 295 Wohneinheiten. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist dies aber nicht absehbar. Alle anderen Geschäftsfelder werden weiterhin eine stabile Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ausweisen.

2. RISIKOBERICHT

RISIKOMANAGEMENTSYSTEM

Die KEWOG ist als Immobilienkonzern und Projektentwickler mit diversen Risiken konfrontiert und geht diese bewusst ein, um die Chancen des Immobilienmarkts nutzen zu können. Das Unternehmen ist an verschiedenen Gesellschaften mehrheitlich beteiligt. Neben ihren eigenen Beteiligungsrisiken ist die

KEWOG damit auch über ihre Tochtergesellschaften den unterschiedlichsten Risiken ausgesetzt.

Zur Minimierung etwaiger Gefährdungen haben die KEWOG und deren Tochtergesellschaften ein adäquates Risikomanagementsystem aufgebaut, welches laufend an das operative Geschäft angepasst wird. Das Risikomanagementsystem ist schwerpunktmäßig darauf ausgelegt, die für die Gesellschaft im Hinblick auf ihr Geschäftsmodell wichtigsten Parameter wie Vermietungsstand und Leerstandsquote sowie Mietrückstände, Verzinsung und Struktur der Zinsfestschreibungslaufzeiten bei Bankverbindlichkeiten, Entwicklung der liquiden Mittel, Entwicklung der Mieterlöse und laufenden Verwaltungskosten zu erfassen und zu beurteilen. Dies erfolgt über einen regelmäßigen Bericht an den Geschäftsführer. Dadurch wird sichergestellt, dass die Gesellschaft den Eintritt eines Risikos frühzeitig erkennt und die entsprechenden Gegenmaßnahmen unmittelbar ergreifen kann. Die Tochtergesellschaften sind ebenfalls in dieses Risikomanagementsystem integriert.

Zum Risikomanagementsystem der KEWOG-Gruppe gehört neben einer Einjahresplanung auch eine Fünfjahresplanung. Ergänzend werden Risikoanalysen und quartalsweise Prognosen erstellt, die auf die einzelnen Projekte heruntergebrochen sind.

Die KEWOG ist im Rahmen der Risikobewertung zu dem Ergebnis gekommen, dass die folgenden wesentlichen Risiken für die Gruppe bestehen:

RISIKEN

Vermietungsrisiko

Die demografischen Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung für die Region sind weiterhin unerfreulich. Pro Jahr verlassen durchschnittlich 500 Menschen den Landkreis Tirschenreuth, was den heimischen Immobilienmarkt erheblich unter Druck setzt. Jüngsten Erhebungen zufolge leben derzeit

72.851 Personen dort (Stand 30. Juni 2017). Mietsteigerungen sind in diesem Umfeld praktisch unmöglich. Auch die weiterhin geringe Wirtschafts- und Kaufkraft lässt nur ein bestimmtes Mietniveau zu. Angesichts von Fixkosten würde sich eine niedrigere Auslastung der Immobilien negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der KEWOG auswirken. Auch im vergangenen Geschäftsjahr wurden Sanierungen außerhalb von Städten zielgerichtet und in Absprache mit den Mieterinnen und Mietern durchgeführt, um weiterhin bezahlbare Mieten gewährleisten zu können und das Leerstandsrisiko nicht zusätzlich zu erhöhen. Im Vergleich zum ländlichen Niveau blieb die Nachfrage nach modernisiertem Wohnraum bei innerstädtischen Lagen konstant hoch.

Ein weiteres Problem ergibt sich im Landkreis Tirschenreuth innerhalb des preisgebundenen Wohnraums. Es sind rund 350 Wohnungen des Gesamtwohnungsbestands betroffen. Bei Kündigungen wird es immer schwieriger, neue Mietinteressenten mit Wohnberechtigungsschein zu finden. Die Vermietung an Nichtberechtigte wird durch die Erhebung von Zuschlägen der Genehmigungsbehörde erheblich erschwert, da die Gesamtbelastung für diese Mieterinnen und Mieter in der Regel über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Die Wohnungen müssen teilweise 6 Monate leer stehen, um an Nichtberechtigte ohne Ausgleichszahlung vermieten zu dürfen. Diese Situation hat erheblichen Einfluss auf den preisgebundenen Wohnraum. Es müssen dringend Lösungen auf politischer Ebene gefunden werden.

Liquiditätsrisiko

Als Bestandshalter von Immobilien und Projektentwickler ist die KEWOG regelmäßig Liquiditätsrisiken ausgesetzt. Würde die Auslastung der Immobilien oder die Solvenz der Mieter sinken, könnten daraus negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft entstehen. Die Steuerung der Liquidität gehört seit Jahren zu den wichtigsten Werkzeugen im Unternehmen, um die Darlehensvergabe bei Projekten sicherzustellen. Darüber hinaus ist

die Liquiditätssituation für die Rating-Einstufung bei den Banken von erheblicher Bedeutung. Die Finanz- und Wirtschaftskrise hat deutlich gemacht, wie wichtig eine solide Liquiditätsausstattung ist, um – insbesondere bei externen Krisensituationen – operativ handlungsfähig bleiben zu können. Im vergangenen Geschäftsjahr war die Liquiditätslage erneut stabil.

Risiko steigender Personal- und Sachkosten

Personalkosten

Die KEWOG ist auch weiterhin nicht an tarifliche Lohnsteigerungen gebunden. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter werden ausschließlich nach leistungsorientierten Kriterien vergütet. Das gilt ebenso für Lohnsteigerungen, was sich gerade in wirtschaftlich unsicheren Zeiten als erheblicher Vorteil herauskristallisiert. In Zukunft gilt es vor allem den negativen demografischen Prognosen für die Region hinsichtlich des zu erwartenden Führungskräftemangels entgegenzuwirken. Das fachliche Wissen der Angestellten der KEWOG-Gruppe bildet daher mehr denn je die Basis für nachhaltigen Erfolg.

Sachkosten

Investitionen werden mit Augenmaß durchgeführt. Sollten die Investitionen nicht erfolgreich sein, könnte sich das negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken. Von existenzieller Bedeutung für die Gruppe wird auch in Zukunft die Fähigkeit sein, sparsam und wirtschaftlich zu agieren, um die KEWOG keinen unnötigen Risiken auszusetzen. Die über die Jahre aufgebauten Werkzeuge zum Planungs- und Budgetcontrolling gewährleisten die permanente Überwachung aller internen Vorgaben. Die Geschäftsführung ist stets bestrebt, unerschlossene Einsparpotenziale zu identifizieren und umzusetzen.

Investitions-/Projektrisiko

Aufgrund des exorbitanten Baukostenrisikos müssen aus derzeitiger Sicht auch Investitionen in Ballungsräumen genau überprüft werden. Es kann unter Umständen sinnvoll sein, zunächst eine Marktberuhigung abzuwarten.

Des Weiteren wird die Wohnungsbauoffensive des Bundes und des Freistaates Bayern eine wesentliche Rolle für die zukünftige Positionierung spielen.

Instandhaltungsrisiko

Instandhaltungsrisiken ergeben sich vor allem im Bereich Immobilienwirtschaft. Die KEWOG versucht das Niveau wie bisher stabil zu halten, mit dem Ziel, die Wohnungen auf niedrigem Mietniveau adäquat weitervermieten zu können. Das Instandhaltungsvolumen wird exakt geplant und budgetiert. Sonderzuführungen ergeben sich liquiditätsmäßig aus Verkäufen des Anlagevermögens der Kategorien 5 und 6 der Portfolioanalyse.

Es wurde eine langfristige Analyse der Sonderthemen im Bereich Instandhaltung durchgeführt. Es handelt sich dabei vor allem um die Gewerke Dach, Fenster und Fassade. In den nächsten 10 Jahren ergibt sich hierbei ein Instandhaltungsbedarf in Höhe von rund EUR 6,0 Mio., um die Wohnungen auf einem adäquaten Vermietungsstandard zu halten. Die Finanzierung erfolgt vorrangig durch Eigenmittel, im Einzelfall können KfW-Mittel eingesetzt werden.

Rohstoffrisiko

Die KEWOG Energie und Dienste GmbH, Tirschenreuth, eine 100%ige Tochtergesellschaft der KEWOG-Muttergesellschaft, hat durch die Abhängigkeit vom Rohstoffmarkt und dessen Preisentwicklung ein wesentliches Kostenrisiko. Steigende Brennstoffpreise werden zwar über die Preisleitung an die jeweiligen Wärmeabnehmer weitergegeben, allerdings ist gerade deshalb und wegen der derzeit extrem niedrigen Preise für fossile Brennstoffe die Zufriedenheit der Kunden zurückgegangen. Dem wird durch Preisverhandlungen mit den Brennstofflieferanten entgegengewirkt. In den Biomasseheizwerken erfolgt die Deckung der Spitzenlast über Öl- oder Erdgaskesselanlagen. Bei einem weiteren Preisungleichgewicht wird der Betrieb dann jeweils stärker auf die Nutzung von Heizöl oder Erdgas verschoben.

Bei der Planung neuer Projekte werden auch Technologien mit Kraft-Wärme-Kopplung berücksichtigt.

Vertragserfüllungsrisiken

Im Dienstleistungsgeschäft ist die KEWOG-Gruppe tagtäglich Haftungs- und Vertragserfüllungsrisiken ausgesetzt. Diese sind zum großen Teil über Versicherungen abgedeckt. Die Geschäftsbereiche verfügen über Vermögens-, Schadens- und Haftpflichtversicherungen. Alle Ingenieure im Bereich Städtebau und im Energiesektor sind zusätzlich über Architektenversicherungen gegen Planungsfehler abgesichert. Sollten sich im Rahmen der Vertragserfüllung Risiken materialisieren, die nicht durch Versicherungen abgedeckt sind, könnte sich das negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der KEWOG auswirken.

3. CHANCENBERICHT

Das Basisgeschäft in zahlreichen Geschäftsfeldern der KEWOG-Gruppe ermöglicht ein sorgfältiges Abwägen von Investitionen, um von risikobehafteten Projekten Abstand nehmen zu können.

Ziel ist es, den Markt weiter zu sondieren und durch eine breit gefächerte Akquisitionstätigkeit Projekte mit guten Renditechancen umsetzen zu können.

In Ballungszentren gestaltet sich dies derzeit aufgrund der begrenzt zur Verfügung stehenden Grundstücke mit hohen Einstandspreisen schwierig.

Die verschärfte Wettbewerbssituation bietet jedoch gleichzeitig die Chance, Marktnischen aufzuspüren, wie die Akquisition des Projekts Herzogenaurach mit der geplanten Realisation von 105 Serviced Apartments beweist. Damit ist die Grundlage für eine dauerhaft stabile Ertragssituation für das Unternehmen geschaffen.

Der Bau von Mietwohnungen in Ballungszentren ist derzeit wirtschaftlich schwierig darstellbar, weil die Mieten die Grenzen der Bezahlbarkeit weit überschritten haben.

Als sinnvoll stellt sich hingegen die Entwicklung kleinerer Grundstücke mit Bauträgermaßnahmen dar. Bei einem Verkauf von 20 bis 30 Eigentumswohnungen zu Verkaufspreisen von 4,5 TEUR/m² ergibt sich unter Zugrundelegung von Herstellungskosten in Höhe von 3,5 TEUR/m² ein vernünftiges Chancen-Risiken-Verhältnis.

RISIKOBERICHTERSTATTUNG ÜBER DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN

Die KEWOG verfügt seit Jahren über ein sehr detailliertes Controllingsystem mit einem entsprechenden Reporting, so dass die Risiken jederzeit beherrschbar sind. Vor dem Hintergrund der Finanzkrise wurde die Risikoüberwachung weiter verschärft. Das gilt insbesondere für Risiken aus derivativen Finanzgeschäften.

Um Zinsänderungsrisiken im KEWOG-Konzern gering zu halten, werden oft Finanzderivate, hauptsächlich Zinsswaps, eingesetzt. Es handelt sich hierbei um einen Mikro-Hedge, bei dem das aus einem Grundgeschäft resultierende Risiko mittels eines einzelnen Sicherungsinstruments direkt abgesichert ist. Durch eine optimale Abstimmung zwischen Konditionen, Laufzeiten und Nominalbeträgen kann eine sehr hohe Sicherheit gewährleistet werden. Möglichen unabsehbaren Entwicklungen wird durch permanente Kontrolle und Überwachung entgegengewirkt.

Zinsänderungsrisiko

Durch den Einsatz derivativer Finanzinstrumente ist das Zinsrisiko der Firmengruppe langfristig minimiert. Die Unternehmensstrategie ist auf eine langfristige Planungssicherheit ausgerichtet, entgegen der Spekulation auf weiter sinkende Zinsen.

Währungsrisiko

Derzeit gibt es innerhalb der Immobilienfinanzierung einen Währungsswap zur Zinssicherung im Schweizer Franken in Höhe von EUR 1,85 Mio. Die Finanzierung ist mit einem Grundgeschäft unterlegt und das Währungsrisiko ist mit entsprechenden Rückstellungen abgesichert. Insgesamt betragen die Zinssicherungsgeschäfte in Fremdwährungen (CHF) ca. 5,0 % des Gesamtkreditvolumens.

BILANZ, GuV, KAPITALFLUSSRECHNUNG

BILANZ KONZERN

AKTIVA

in EUR	31.12.2017	31.12.2016
A ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Software	69.264,00	90.431,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	30.031.426,54	31.048.821,55
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.594.982,28	7.476.174,75
3. Grundstücke ohne Bauten	1.935.335,44	857.040,48
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	510.029,37	510.029,37
5. Bauten auf fremden Grundstücken	3.801.643,15	4.108.412,13
6. Technische Anlagen und Maschinen	1.749.027,00	1.993.145,00
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	108.680,00	107.020,00
8. Bauvorbereitungskosten	528.494,26	0,00
9. Geleistete Anzahlungen	0,00	132.159,36
	45.259.618,04	46.232.802,64
III. Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	0,00
	45.353.882,04	46.323.233,64

in EUR	31.12.2017	31.12.2016
B UMLAUFVERMÖGEN		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Bauvorbereitungskosten	0,00	81.918,84
2. Grundstücke ohne Bauten	820.611,72	181.356,48
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	6.542.322,29	3.138.149,05
4. Grundstücke mit fertigen Bauten	253.959,30	276.728,44
5. Unfertige Leistungen	2.107.570,75	2.134.770,51
6. Andere Vorräte	255.773,48	299.009,12
	9.980.237,54	6.111.932,44
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	118.623,23	112.458,61
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	4.091,61	112,77
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	357.601,45	333.372,68
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	461.701,55	293.395,66
5. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	22.610,00
6. Forderungen gegenüber Gesellschaftern	351,78	688,83
7. Sonstige Vermögensgegenstände	574.461,59	414.563,80
	1.516.831,21	1.177.202,35
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	4.068.578,79	4.807.824,50
	4.068.578,79	4.807.824,50
	15.565.647,54	12.096.959,29
C RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
1. Geldbeschaffungskosten	26.766,39	29.064,31
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	34.858,44	37.996,21
	61.624,83	67.060,52
BILANZSUMME	60.981.154,41	58.487.253,45

BILANZ KONZERN

PASSIVA

in EUR	31.12.2017	31.12.2016
A EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital	1.245.609,28	1.245.609,28
./. Nennbetrag eigener Anteile	- 25.513,48	- 25.513,48
Ausgegebenes Kapital	1.220.095,80	1.220.095,80
II. Nicht beherrschende Anteile	7.864,84	12.997,20
III. Kapitalrücklage	768,33	768,33
IV. Gewinnrücklagen		
1. Satzungsmäßige Rücklage	860.206,64	860.206,64
2. Andere Gewinnrücklagen	11.728.314,75	10.706.900,92
	12.588.521,39	11.567.107,56
V. Passiver Unterschiedsbetrag aus Erstkonsolidierung	88.534,55	88.534,55
VI. Konzern-Jahresüberschuss	697.895,61	1.008.554,18
	14.603.680,52	13.898.057,62
B RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Pensionen	262.342,29	226.048,76
2. Steuerrückstellungen	1.180,00	5.660,00
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	1.697.919,21	1.876.135,52
4. Sonstige Rückstellungen	1.593.879,08	1.511.857,88
	3.555.320,58	3.619.702,16
C VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	34.637.358,50	33.175.816,03
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.241.348,46	2.309.011,60
3. Erhaltene Anzahlungen	2.460.715,20	2.337.937,06
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	797.485,10	996.980,34
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	613.866,42	704.212,70
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	20,90	0,00
7. Sonstige Verbindlichkeiten	1.232.771,04	464.587,65
- davon aus Steuern: EUR 128.559,71 (Vj.: EUR 110.744,66)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 8.128,19 (Vj.: EUR 493,26)		
	41.983.565,62	39.988.545,38
D RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	838.587,69	980.948,29
BILANZSUMME	60.981.154,41	58.487.253,45

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG KONZERN

in EUR	2017	2016
1. Umsatzerlöse		
a) Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	6.766.147,61	6.859.533,10
b) Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken	1.129.187,00	1.400.400,00
c) Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	1.320.543,38	1.669.459,19
d) Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.761.603,54	2.516.375,10
	11.977.481,53	12.445.767,39
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	3.911.540,89	1.524.291,34
3. Sonstige betriebliche Erträge	1.415.712,94	934.099,21
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	- 2.486.888,80	- 2.505.348,61
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	- 4.877.875,96	- 2.434.626,92
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	- 1.273.659,91	- 1.139.940,90
	- 8.638.424,67	- 6.079.916,43
5. ROHERGEBNIS	8.666.310,69	8.824.241,51
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	- 2.439.446,67	- 2.467.779,52
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	- 533.158,37	- 522.495,47
- davon für Altersversorgung: EUR 91.191,56 (Vj.: EUR 84.207,52)		
	- 2.972.605,04	- 2.990.274,99
7. Abschreibungen		
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	- 1.910.516,29	- 1.718.637,83
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 1.507.452,78	- 1.356.639,53
9. BETRIEBSERGEBNIS	2.275.736,58	2.758.689,16
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	11,38	11,38
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	12.413,70	55.897,04
- davon aus der Abzinsung von Rückstellungen: EUR 0,00 (Vj.: EUR 35.131,92)		
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 1.452.248,77	- 1.649.626,35
- davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: EUR 69.337,13 (Vj.: EUR 7.799,75)		
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	- 2.421,54	- 9.252,86
14. ERGEBNIS NACH STEUERN	833.491,35	1.155.718,37
15. Sonstige Steuern	- 127.324,24	- 130.753,24
16. KONZERN-JAHRESÜBERSCHUSS (MIT FREMDANTEILEN)	706.167,11	1.024.965,13
17. Ergebnisanteil nicht beherrschende Anteile (der einbezogenen Tochterunternehmen)	8.271,50	16.410,95
18. KONZERN-JAHRESÜBERSCHUSS (OHNE FREMDANTEILE)	697.895,61	1.008.554,18

BILANZ KEWOG

AKTIVA

in EUR	31.12.2017	31.12.2016
A ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Software	2.789,00	10.722,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	17.130.475,90	17.868.992,38
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.051.231,51	6.904.638,24
3. Grundstücke ohne Bauten	617.453,54	857.040,48
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	510.029,37	510.029,37
5. Bauten auf fremden Grundstücken	2.493.548,49	2.672.698,48
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	47.592,00	28.435,00
7. Bauvorbereitungskosten	8.644,01	0,00
	26.858.974,82	28.841.833,95
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	2.134.288,01	2.057.288,01
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	323.500,00	513.500,00
	2.457.788,01	2.570.788,01
	29.319.551,83	31.423.343,96

in EUR	31.12.2017	31.12.2016
B UMLAUFVERMÖGEN		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	1.363.343,50	1.384.299,64
2. Andere Vorräte	163.418,73	200.731,81
	1.526.762,23	1.585.031,45
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	90.017,52	84.688,77
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	4.091,61	112,77
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	110.994,20	118.911,20
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.810,06	7.863,00
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	16.375.127,96	14.589.445,38
6. Forderungen gegenüber Gesellschaftern	351,78	688,83
7. Sonstige Vermögensgegenstände	75.449,05	122.712,57
	16.662.842,18	14.924.422,52
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.762.617,89	2.718.685,43
	19.952.222,30	19.228.139,40
C RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
1. Geldbeschaffungskosten	26.766,39	29.064,31
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	9.310,30	7.874,67
	36.076,69	36.938,98
BILANZSUMME	49.307.850,82	50.688.422,34

BILANZ KEWOG

PASSIVA

in EUR	31.12.2017	31.12.2016
A EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital	1.245.609,28	1.245.609,28
./. Nennbetrag eigener Anteile	- 25.513,48	- 25.513,48
Ausgegebenes Kapital	1.220.095,80	1.220.095,80
II. Kapitalrücklage	768,33	768,33
III. Gewinnrücklagen		
1. Satzungsmäßige Rücklagen	860.206,64	860.206,64
2. Andere Gewinnrücklagen	11.234.376,36	11.234.376,36
	12.094.583,00	12.094.583,00
IV. Gewinnvortrag	985.359,62	0,00
V. Jahresüberschuss	611.706,60	985.359,62
	14.912.513,35	14.300.806,75
B RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Pensionen	247.950,00	211.935,00
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	1.697.919,21	1.876.135,52
3. Sonstige Rückstellungen	797.547,44	606.299,25
	2.743.416,65	2.694.369,77
C VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	26.872.792,36	28.464.130,25
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.241.348,46	2.309.011,60
3. Erhaltene Anzahlungen	1.700.980,73	1.677.236,99
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	570.450,89	721.107,51
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	173.105,05	391.887,91
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	20,90	31.811,68
7. Sonstige Verbindlichkeiten	93.222,43	98.059,88
- davon aus Steuern: EUR 81.329,64 (Vj.: EUR 84.965,87)		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 5.023,33 (Vj.: EUR 0,00)		
	31.651.920,82	33.693.245,82
BILANZSUMME	49.307.850,82	50.688.422,34

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG KEWOG

in EUR	2017	2016
1. Umsatzerlöse		
a) Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	5.103.894,24	5.243.353,73
b) Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken	41.000,00	759.000,00
c) Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	33.069,36	102.842,63
d) Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	234.381,16	182.017,09
	5.412.344,76	6.287.213,45
2. Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen	- 20.956,14	- 19.833,86
3. Sonstige betriebliche Erträge	1.028.491,12	982.892,18
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	- 2.194.601,87	- 2.203.041,39
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	- 23.249,41	- 546.458,29
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	- 93.300,57	- 169.726,45
	- 2.311.151,85	- 2.919.226,13
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	- 1.019.060,43	- 1.038.316,74
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	- 226.245,68	- 218.506,17
- davon für Altersversorgung: EUR 84.981,44 (Vj.: EUR 78.021,49)		
	- 1.245.306,11	- 1.256.822,91
6. Abschreibungen		
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	- 1.188.202,32	- 996.508,49
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 669.547,37	- 799.147,37
8. Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen	320.195,93	607.087,35
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	11,38	11,38
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	570.505,60	532.092,64
- davon verbundene Unternehmen: EUR 570.174,89 (Vj.: EUR 523.554,05)		
11. Aufwendungen aus Verlustübernahme	- 78.120,30	- 64.046,69
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 1.111.972,46	- 1.270.269,61
- davon aus Aufzinsung von Rückstellungen: EUR 17.378,00 (Vj.: EUR 7.338,00)		
13. ERGEBNIS NACH STEUERN	706.292,24	1.083.441,94
14. Sonstige Steuern	- 94.585,64	- 98.082,32
15. JAHRESÜBERSCHUSS	611.706,60	985.359,62

KAPITALFLUSSRECHNUNG KONZERN

in TEUR	2017	2016
Konzern-Jahresüberschuss	706,2	1.025,0
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.910,5	1.718,6
Abnahme langfristiger Rückstellungen	- 141,8	- 368,4
Abschreibungen auf (Miet-)Forderungen	17,4	46,6
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	7,0	7,1
Cashflow nach DVFA/SG	2.499,3	2.428,9
Zunahme/Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	82,9	- 39,1
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	- 307,1	- 156,2
Zunahme Grundstücke des Umlaufvermögens	- 3.938,8	- 1.663,0
Zunahme/Abnahme sonstiger Aktiva	-1.722,8	5.934,4
Zunahme/Abnahme sonstiger Passiva	1.838,1	- 493,5
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/Zinserträge	1.374,6	1.557,8
Ertragsteueraufwand/-ertrag	2,4	9,3
Ertragsteuerzahlungen/-erstattungen	0,0	- 3,8
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	- 171,4	7.574,8
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	- 3,5	- 12,4
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	1.162,9	910,6
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	- 1.769,0	- 853,4
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	0,0	68,0
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	- 12,5	0,0
Erhaltene Zinsen	0,4	9,1
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 621,7	121,9
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	3.869,4	1.740,8
Planmäßige Tilgungen	-1.906,7	- 1.918,4
Außerplanmäßige Tilgungen	- 533,8	- 4.152,1
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	0,0	87,8
Einzahlungen aus Kapitalzuführungen stiller Gesellschafter	0,0	225,0
Gezahlte Zinsen	- 1.375,0	- 1.566,9
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	53,9	- 5.583,8
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	- 739,2	2.112,9
Finanzmittelbestand zum 01.01.	4.807,8	2.694,9
Finanzmittelbestand zum 31.12.	4.068,6	4.807,8

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der KEWOG Kommunale Entwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft mbH, Tirschenreuth, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und des durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und

rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

München, 25. Mai 2018

Bavaria
Revisions- und Treuhand Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

(gez. Herrfurth)
Wirtschaftsprüfer

(gez. Maier)
Wirtschaftsprüfer

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS UND GLOSSAR

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

BIP	Bruttoinlandsprodukt
BKK	Betriebskrankenkasse
DIW	Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung
EnEV	Energieeinsparverordnung
EU	Europäische Union
EUR	Euro
EZB	Europäische Zentralbank
HLS	Heizung, Lüftung und Sanitär
IDW	Institut der Wirtschaftsprüfer
KEWOG	KEWOG Kommunale Entwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft mbH
KfW	Kreditanstalt für Wiederaufbau
m²	Quadratmeter
Mio.	Million/Millionen
Mrd.	Milliarde/Milliarden
ONI	Oberpfalz Nord Immobilien
TEUR	Tausend Euro
US	United States
WE	Wohneinheit/Wohneinheiten

GLOSSAR

Boardinghaus/-house	Der Begriff Boardinghouse (engl. boarding = Verpflegung / Verköstigung, house = Haus) oder Serviced Apartment bezeichnet einen Beherbergungsbetrieb, welcher Zimmer oder Appartements mit hotelähnlichen Leistungen in meist städtischer Umgebung vermietet. Im Gegensatz zu einer Pension oder einem Hotel ist in einem Boardinghaus ein längerer Aufenthalt geplant. Die Zimmer und Wohnungen in einem Boardinghaus werden vor allem von Firmen genutzt, die über längere Zeit Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für bestimmte Projekte in andere Städte entsenden. Deren Unterbringung in einem Boardinghaus ist wesentlich günstiger als in einem Hotel.
Cashflow	Beschreibt den Liquiditätsüberschuss, den eine Gesellschaft innerhalb einer Periode erwirtschaftet.
Contracting	Übertragung von Aufgaben eines Rechtssubjekts auf ein Dienstleistungsunternehmen. In diesem Fall ist damit die Auslagerung der Investitionen für die Errichtung oder Modernisierung von Heizanlagen vom Gebäudeeigentümer an einen Dienstleister, den Contractor, gemeint.
Derivat	In der Finanzwirtschaft ein Produkt, dessen Preis vom Preis eines Basiswerts abhängt oder davon abgeleitet wird.
Kraft-Wärme-Kopplung	Kombinierte Nutzung von Strom und Wärme aus Energieerzeugungsanlagen.
Wohnberechtigungsschein	Öffentlich geförderter Wohnraum darf nur an Wohnungssuchende zum Gebrauch überlassen werden, die eine Bescheinigung der zuständigen Stelle über die Wohnberechtigung im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau vorlegen. Voraussetzung für den Erhalt dieses Wohnberechtigungsscheins ist die Unterschreitung einer vorgegebenen Einkommensgrenze und Zuteilung einer bestimmten Wohnungsgröße.
Zinsswap	Tausch von festen oder variablen Zinsverpflichtungen auf 2 nominelle Kapitalbeträge für einen festgelegten Zeitraum.



KEWOG Kommunale Entwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft mbH
Bahnhofstraße 51, 95643 Tirschenreuth,
Telefon: 09631 7006-0, Telefax: 09631 7006-10, info@kewog.de

www.kewog.de