

Wohnungsgesellschaft Freital mit beschränkter Haftung, Freital

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2013

1 Grundlagen der Gesellschaft

Die Wohnungsgesellschaft Freital mit beschränkter Haftung, Freital (im Folgenden „WGF“ oder „Gesellschaft“ genannt) ist im Rahmen ihres Gesellschaftsvertrages für die Errichtung, Betreuung, Bewirtschaftung und Verwaltung von Bauten, insbesondere Wohnungen, in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter auch Gewerberäume sowie Eigenheime/Eigentumswohnungen, die für breite Bevölkerungsschichten hinsichtlich deren Wohnbedürfnissen und Einkommensstruktur grundsätzlich geeignet sind, vornehmlich in der Großen Kreisstadt Freital, verantwortlich. Die Gesellschaft soll im Interesse ihrer Gesellschafterin, der Großen Kreisstadt Freital, vorrangig eine sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung sicherstellen.

Die Tätigkeitsgebiete der Gesellschaft liegen im Rahmen des im Gesellschaftsvertrag festgelegten Unternehmensgegenstandes. Die Hauptgeschäftstätigkeit der Gesellschaft betrifft im Wesentlichen die Bewirtschaftung eigener Mietwohnungen.

Die Gesellschaft verwaltet als kommunales Wohnungsunternehmen und größter Vermieter der Stadt Freital zum 31. Dezember 2013 3.444 Wohnungseinheiten (WE) mit einer Fläche von 189.780,67 m² und 81 Gewerbeeinheiten (GE) mit einer Gewerbefläche von 8.211,47 m² (ohne ihren eigenen Geschäftssitz in Freital-Döhlen, Lutherstraße 22).

2 Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen und branchentypische Entwicklung

Das Jahr 2013 war für die deutsche Wirtschaft, vor allem für die deutsche Exportwirtschaft, ein gutes Jahr. Der Export erreichte mit EUR 99,1 Mrd im Oktober 2013 einen neuen Rekord. Deutschland ist damit mit einem Anteil von 7,5 % an allen Exporten die drittgrößte Exportnation. Grundlage dafür sind die Innovationskraft und die Stärke der deutschen Firmen, was wiederum der Grund ist, warum der deutsche Arbeitsmarkt im Vergleich zu anderen europäischen Staaten so stabil ist.

Mit steigender Beschäftigung hat die Arbeitslosigkeit in den letzten Jahren deutlich an Bedeutung verloren. Die erhöhten Beschäftigungszahlen und die höheren Löhne sind auch die Ursache dafür, dass das private Konsumverhalten im Jahr 2013 einen weiteren Aufschwung erfahren hat. Die gute Konjunktur und die allgemeine volkswirtschaftliche Stabilität wirkten sich ebenfalls auf die Entwicklung der Schuldnerquote in Deutschland aus. So gab es im Oktober 2013 noch 6,58 Mio überschuldete Privatpersonen, im Vorjahr lag die Zahl geringfügig höher (6,59 Mio); insgesamt ist die Schuldnerquote aber in den letzten Jahren stetig gesunken. Nur die Zahl der jugendlichen Überschuldeten stieg in der Vergangenheit deutlich an.

Von dieser positiven wirtschaftlichen Entwicklung profitiert auch die organisierte Wohnungswirtschaft. Schon im Jahr 2012 war eine steigende Nachfrage nach Wohnungen und Immobilien zu verzeichnen, welche sich im Jahr 2013 weiter fortgesetzt und verstärkt hat. Diese Entwicklung wirkte sich direkt auf die Leerstandsquote der WGF aus, die Quote für den Gesamt leerstand ist von 6,1 % im Vorjahr auf 4,8 % zum 31. Dezember 2013 gesunken.

Trotz der guten quantitativen Versorgungslage auf dem Wohnungsmarkt bleiben die drei wichtigsten Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft weiterhin der Bevölkerungsrückgang, die Alterung der Gesellschaft und die Anpassung der Städte an die Klimaveränderungen. Diese gesamtgesellschaftlichen Aufgaben werden vor allem die Wohnungsgesellschaften in den nächsten Jahren zu schultern haben. Dazu zählen die Schaffung von altersgerechten und barrierearmen Wohnräumen, die Fortsetzung der Verbesserung des Wohnumfeldes sowie die energetische Sanierung der Wohnungsbestände, um die Klimaschutzziele umzusetzen.

Dabei geraten die Wohnungsunternehmen zunehmend hinsichtlich der energetischen Sanierungen unter Druck, da energetische Sanierungen zu Mieterhöhungen führen. Je strenger die Auflagen in diesem Bereich sind bzw. werden, umso höher werden die Mietpreise. Hier werden die Wohnungsunternehmen ein ausgewogenes Verhältnis finden müssen, um die unterschiedlichen Interessen in Einklang zu bringen und auch weiterhin bezahlbaren Wohnraum auf dem Markt zur Verfügung zu stellen.

Eine repräsentative Studie, die der Gesamtverband der Wohnungswirtschaft und das Internetportal Immobilienscout24 in Auftrag gegeben haben, zeigt, dass die Mehrheit der Mieter

(85 % der befragten Mieter) in den deutschen Großstädten mit ihrer aktuellen Wohnsituation zufrieden ist. Insbesondere werden Wohnlage, Wohnungsgröße und Zimmeranzahl positiv beurteilt. Mehr als 70 % sind auch mit ihrem Mietpreis zufrieden. Besorgt blicken die Mieter allerdings in die Zukunft und befürchten, dass sie sich im Rentenalter eine Miete wie heute nicht mehr leisten können. Auch auf diese Entwicklung müssen sich die Wohnungsunternehmen in Zukunft einstellen.

2.2 Geschäftsverlauf

Die Entwicklung im Geschäftsjahr 2013 verlief für die WGF wieder positiv. Die Vermietungserlöse 2013 sind gegenüber dem Vorjahr um TEUR 218 auf TEUR 10.299 gestiegen. Das Geschäftsjahr 2013 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 4.553 (Vorjahr: TEUR 1.359) ab.

Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft hat sich im Berichtsjahr auf die komplexe Sanierung eines Wohnstandortes in Freital-Wurgwitz (Zöllmener Straße 27/27a und 29) konzentriert. Dabei wurde hochwertiger Wohnraum in einer grünen Stadtrandlage geschaffen. Es entstanden insgesamt zwölf sehr gut ausgestattete Wohnungen mit Kamin, z. T. ebenerdigen Duschen, großen Balkonen und großzügigen Wohnungsgrundrissen. Die WGF bietet an diesem Standort auch Maisonette-Wohnungen und Carports an. Das Vorhaben erstreckt sich über die Jahre 2013 und 2014, die Baukosten werden mit rund TEUR 1.400 eingeschätzt. Mit der innovativen Variante der Energieerzeugung durch ein Blockheizkraftwerk wird Energie dezentral erzeugt und der Standort mit Wärme versorgt. Der erzeugte Strom wird durch den Betreiber wieder in das Netz eingespeist.

Das Geschäftsjahr 2013 war analog dem Vorjahr von einem hohen Aufwand für Betriebskosten (TEUR 5.145 Vorjahr: TEUR 5.000) geprägt. Die Instandhaltungskosten umfassen dagegen im Jahr 2013 nur TEUR 2.228 (Vorjahr: TEUR 4.313), da die Sanierungskosten (wegen einer Komplexsanierung der Gebäude in der Zöllmener Straße 27/27a und 29 im Anlagevermögen, da nicht fertiggestellt zunächst in der Position „Anlagen im Bau“) aktivierungspflichtig waren.

Im Geschäftsjahr 2013 hat die WGF erneut große Anstrengungen unternommen, ihren Liegenschaftsbestand mit einer Vielzahl an bebauten und unbebauten Grundstücken im Hinblick auf deren Bewertung zu überprüfen. Dabei ergaben sich sowohl Wertaufholungen (Zuschreibungen) als auch Wertminderungen (außerplanmäßige Abschreibungen). Zu diesen Sondereffekten sowie zur allgemeinen Entwicklung im Wirtschaftsjahr 2013 verweisen wir auf unsere Ausführungen unter nachfolgendem Punkt 2.3 „Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage“.

2.2.1 Entwicklung der Bestände

Die Wohnungseinheiten haben sich gegenüber dem Vorjahr um fünf WE auf 3.444 WE verringert. Im Jahr 2013 wurden sechs WE verkauft und eine Wohnung im Komplex Zöllmener Straße neu geschaffen. Die Gewerbeeinheiten (GE) verringerten sich durch den Verkauf eines Gewerbeobjektes um eine Einheit, zwei Einheiten entfielen durch den Abriss des Hinterhau-

ses „Dresdner Straße 235/237“, sodass die WGF drei GE weniger gegenüber dem Vorjahr ausweist.

Die Anzahl der im Geschäftsjahr 2013 verwalteten Einheiten in den Eigentümergemeinschaften hat sich in den bisher verwalteten Einheiten nicht verändert, da keine Eigentumswohnung verkauft wurde. Es werden in diesem Bestand unverändert 195 WGF-Wohnungen und ein Gewerbe im Sondereigentum verwaltet. Für 138 Wohnungen und zwei Gewerbe erfolgt die Verwaltung für die Eigentümergemeinschaften.

Zusätzlich zu dieser Fremdverwaltung wurde zum 1. Januar 2013 die Verwaltung von Objekten übernommen, die bisher von der Freitaler Projektentwicklungsgesellschaft mbH in Freital-Pesterwitz betreut wurden, das sind 153 Wohnungen in der Hausverwaltung und 63 Wohnungen in den Eigentümergemeinschaften. Außerdem werden fünf GE in der Hausverwaltung betreut. Zum 1. Januar 2014 hat die WGF die Verwaltung des Objektes „Gutshof 1“ mit 19 WE abgegeben, sodass dann noch 202 Einheiten (einschließlich der genannten fünf GE) insgesamt für fremde Dritte verwaltet werden.

2.2.2 Entwicklung der Leerstandsquote

Nach einer Erhebung des vdw Sachsen (Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.) standen Ende 2012 in den berichtenden Mitgliedsunternehmen rund 36.766 Wohnungen leer. Die rückläufige Entwicklung der Leerstandsquote, die in den letzten Jahren beobachtet wurde, bestätigte sich damit weiter. Die absolute Leerstandsquote für Sachsen beträgt nach der Auswertung des vdw Ende 2012 rund 13,7 %.

Der Leerstand bezieht sich vor allem auf Wohnungen, die wegen schlechter Lage (Erdgeschoss oder an Hauptverkehrsstraßen), fehlender Infrastruktur sowie einer schlechten Ausstattung abgelehnt werden.

Die Gesamtleerstandsquote der WGF ist zum 31. Dezember 2013 um weitere 1,3%-Punkte auf nunmehr 4,8 % gesunken. Der vermietbare Leerstand reduzierte sich weiter von 5,4 % im Vorjahr auf 4,3 % zum 31. Dezember 2013.

Die Leerstände konzentrieren sich vor allem noch auf die Plattenbaugebiete in Freital-Zaucke-
rode und in Freital-Deuben, sind aber auch dort durch die gestiegene Nachfrage gesunken. Die Gesellschaft rechnet in naher Zukunft mit einem weiter niedrigen Niveau des Leerstands.

Zum 31. Dezember 2013 stehen bei der WGF noch 170 Nutzungseinheiten – davon 160 Wohnungseinheiten und zehn Gewerbeeinheiten – leer (Vorjahr: 214 Nutzungseinheiten). Auf die leer stehenden Nutzungseinheiten entfällt eine Fläche von 10.376,39 m².

Die Erhöhung des Leerstands bei den Gewerbeeinheiten auf zehn (Vorjahr: sechs) hat sich auf die Vermietungserlöse aus der Gewerbevermietung ausgewirkt, sie reduzierten sich um TEUR 26 auf TEUR 466.

Die bisherige Entwicklung der Leerstandsquote der WGF stellt sich wie folgt dar:

Geschäftsjahr	Leerstandsquote gesamt	vermietbarer Leerstand
	%	%
2000	24,3	8,3
2001	26,4	10,2
2002	28,9	6,4
2003	26,2	8,4
2004	25,1	8,4
2005	20,8	7,7
2006	16,5	8,3
2007	12,4	7,5
2008	10,6	8,2
2009	8,7	6,3
2010	8,4	6,7
2011	6,9	6,3
2012	6,1	5,4
2013	4,8	4,3

Die niedrige Leerstandsquote spiegelt das Bemühen der Gesellschaft wider, die Wohnungen in ihrem Zustand den Marktbedürfnissen so anzupassen, dass der Blick auf bezahlbaren Wohnraum nicht verloren wird. So wurden Mittel in Höhe von TEUR 1.055 für den Neubezug ausgegeben (Vorjahr: TEUR 1.231).

Das Rückbaugeschehen in den neuen Bundesländern ist mittlerweile als rückläufig einzuschätzen, die WGF hat ihr umfangreiches Abrissprogramm im Jahr 2011 abgeschlossen. Die modernisierten Bestände in den Wohnsiedlungen (Plattenbauten) werden gegenwärtig wieder stärker nachgefragt als in vergangenen Jahren, weil qualitativ guter Wohnraum preisgünstig angeboten wird. Diese aufgewerteten Wohnquartiere der WGF werden auch in Zukunft bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung bieten.

2.2.3 Investitions- und Geschäftstätigkeit 2013

Die Gesellschaft hat neben der Komplexsanierung des Standortes Zöllmener Straße 27/27a und 29 weitere Teilsanierungsmaßnahmen durchgeführt. Dabei wurden wie in Vorjahren Dächer und Fassaden saniert und teilweise Balkone angebaut. Für sechs Objekte entstand ein Gesamtaufwand von TEUR 500, das Budget hierfür betrug TEUR 564.

Am Objekt „Dresdner Straße 235/237“ wurde das Hintergebäude abgerissen und anschließend die Freifläche neu gestaltet. Dafür erhielt die Gesellschaft Fördermittel in Höhe von

TEUR 44 aus dem Programm „Städtebauliche Erneuerung/Gemeinde/Stadt“. Folgende Maßnahmen zur Modernisierung der Außenanlagen wurden durchgeführt: Abbrucharbeiten, Erstellung von Zuwegungen im Hof, Wegebau und Pflasterarbeiten, Bepflanzungen und Einzäunungen. Für die Durchführung der Maßnahmen entstand ein Gesamtaufwand von TEUR 100.

Als Neubezugsaufwand im Jahr 2013 ergab sich ein Gesamtbetrag von TEUR 1.055. Die Aufwendungen liegen damit mit TEUR 176 unter denen des Vorjahres.

Neben der Bewirtschaftung der eigenen Bestände verwaltet die WGF im Rahmen von Verwalterverträgen auch Bestände in Wohnungseigentümergeinschaften und Hausverwaltungen für andere Eigentümer. Dieses Geschäftsfeld hat sich –wie vorab bereits erwähnt- im Jahr 2013 erweitert. Die Bewirtschaftung des eigenen Bestandes bleibt jedoch auch in Zukunft das Kerngeschäft der WGF.

2.2.4 Entwicklung des Personalbestandes

In der WGF sind zum 31. Dezember 2013 insgesamt 34 Mitarbeiter (einschließlich einem Geschäftsführer) beschäftigt. Der Personalbestand hat sich durch die Neueinstellung einer Mitarbeiterin zum 1. Januar 2013 und einer weiteren Mitarbeiterin zum 1. Oktober 2013 um insgesamt zwei Personen erhöht. Die Einstellung der Mitarbeiterinnen wurde durch die Übernahme von Fremdverwaltungsobjekten von der Freitaler Projektentwicklungsgesellschaft mbH notwendig.

Die WGF rechnet auch in den nächsten zwei bis drei Jahren mit einer etwa gleichbleibenden Mitarbeiteranzahl. In den Folgejahren werden Neueinstellungen aufgrund altersbedingter Abgänge erfolgen. Wegen der erforderlichen Einarbeitung des neuen Personals durch ausscheidende Mitarbeiter wird es zeitweise zu Doppelbesetzungen kommen, was erhöhte Personalkosten verursachen wird.

2.3 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

2.3.1 Ertragslage

Die Ertragslage der Gesellschaft stellt sich wie folgt dar:

	2013		2012		Ergebnisver- änderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Betriebsleistung	15.389	100,0	15.374	100,0	15
Aufwendungen für die Betriebsleistung	-11.306	73,5	-13.155	85,6	1.849
Betriebsergebnis	4.083	26,5	2.219	14,4	1.864
Außerplanmäßige Abschreibungen	-1.298		-109		-1.189
Zuschreibungen	2.893		0		2.893
Übrige Ergebniskomponenten	-1.125		-751		-374
Jahresüberschuss	4.553		1.359		3.194

Innerhalb der **Betriebsleistung** sind die Umsatzerlöse um TEUR 704 gestiegen, da sich einerseits die Erlöse aus der Betriebskostenabrechnung erhöht haben und andererseits auch die Vermietungserlöse aus der Wohnungsvermietung gestiegen sind. Dadurch konnte die geringere Bestandsveränderung (um TEUR 316) und die Abnahme der laufenden betrieblichen Erträge (um TEUR 373) kompensiert werden. Die Bestandserhöhung beträgt TEUR 143 (Vorjahr: TEUR 459). Sie ist auf höhere aktivierte unfertige Leistungen (noch abzurechnende Betriebskosten 2013) zurückzuführen (TEUR 4.652, Vorjahr: TEUR 4.509), was aus höheren Winterdienstaufwendungen, Hausreinigungskosten und höheren Kosten für Heizung und Warmwasser resultiert. Die laufenden betrieblichen Erträge verringerten sich wegen niedrigerer Erträge aus Zuschüssen und niedrigeren Versicherungsentschädigungen und Nutzungsentgelten.

Die Abnahme der **Aufwendungen für Betriebsleistung** ist insbesondere auf die gesunkenen Instandhaltungskosten (um TEUR 2.085) zurückzuführen. Gründe hierfür sind, dass mehr Kosten aktivierungspflichtig waren (so erfolgt bei der Komplexsanierung „Zöllmener Straße 27/27a und 29“) und der Neubezugsaufwand im Berichtsjahr etwas geringer als im Vorjahr ausgefallen ist.

Die **außerplanmäßigen Abschreibungen** und **Zuschreibungen** ergaben sich im Rahmen der Überprüfung der Bewertung des Liegenschaftsvermögens der WGF (bebaute und unbebaute Grundstücke).

Die **übrigen Ergebniskomponenten** beinhalten das gegenüber dem Vorjahr um TEUR 76 verbesserte Zinsergebnis, das um TEUR 326 geringere periodenfremde Ergebnis sowie um TEUR 124 gestiegene Ertragsteuerbelastungen. Die Verminderung des periodenfremden Ergebnisses resultiert insbesondere aufgrund von im Berichtsjahr entstandenen Ausgleichsbe-

trägen, die in Verbindung mit Werterhöhungen von in Vorjahren sanierten Grundstücken der Gesellschaft an die Große Kreisstadt Freital zu zahlen waren.

2.3.2 Finanzlage

Der Finanzmittelbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 904 erhöht. Dies resultiert aus

- dem Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit von TEUR 4.708 (i. Vj. TEUR 3.359)
- dem Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit von TEUR 978 (i. Vj. TEUR 800) sowie
- dem Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit von TEUR 2.826 (i. Vj. TEUR 3.039).

Wie im Vorjahr erfolgte eine Gewinnausschüttung an die Gesellschafterin in Höhe von TEUR 300. Auch im Berichtsjahr konnten die Darlehen weiter planmäßig getilgt werden; auch eine Sondertilgung in Höhe von TEUR 588 (Vorjahr: TEUR 646) war wieder möglich.

Die Zahlungsfähigkeit der WGF war im Geschäftsjahr 2013 stets gegeben.

Entsprechend dem Wirtschaftsplan 2014 wird die Gesellschaft auch im Folgejahr über ausreichende Finanzmittel verfügen.

2.3.3 Vermögenslage

Die Zahlen der Bilanz zum 31. Dezember 2013, gegliedert nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten, sind in der folgenden Tabelle dargestellt und den Vorjahreszahlen gegenübergestellt.

Aktivseite	31.12.2013		31.12.2012		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Liegenschaftsvermögen (bebaute und unbebaute Grundstücke)	82.266	87,8	82.737	89,9	-471
Übriges Anlagevermögen	1.287	1,4	280	0,3	1.007
Langfristig gebundenes Vermögen	83.553	89,2	83.017	90,2	536
Unfertige Leistungen und Forderungen sowie sonstige Vermögensgegenstände	5.481	5,9	5.314	5,8	167
Flüssige Mittel	4.628	4,9	3.724	4,0	904
Kurzfristig gebundenes Vermögen	10.109	10,8	9.038	9,8	1.071
Gesamtvermögen	93.662	100,0	92.055	100,0	1.607

Passivseite	31.12.2013		31.12.2012		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Stammkapital	1.150	1,2	1.150	1,3	0
Rücklagen	58.437	62,4	57.379	62,3	1.058
Jahresüberschuss	4.553	4,9	1.359	1,6	3.194
Eigenkapital	64.140	68,5	59.888	65,1	4.252
Sonderposten für Investitionszuschüsse	1.796	1,9	1.883	2,0	-87
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.050	14,0	14.083	15,3	-1.033
Rückstellungen für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen sowie Liefer- und Leistungsverbindlichkeiten	15	0,0	24	0,0	-9
Langfristiges Fremdkapital	13.065	14,0	14.107	15,3	-1.042
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.088	8,6	9.581	10,4	-1.493
Übrige Rückstellungen und übrige Verbindlichkeiten	6.573	7,0	6.596	7,2	-23
Kurz- und mittelfristiges Fremdkapital	14.661	15,6	16.177	17,6	-1.516
Gesamtkapital	93.662	100,0	92.055	100,0	1.607

Die Bilanz wird weiterhin branchentypisch, wie bei allen Wohnungsunternehmen, vom Anlagevermögen bestimmt. Der Anteil des Anlagevermögens an der Bilanzsumme beträgt 89,2 % (Vorjahr: 90,2 %).

Die Verminderung des **Liegenschaftsvermögens** um TEUR 471 resultiert im Wesentlichen aus Abgängen (TEUR 149) und Abschreibungen (TEUR 3.412), denen in Summe geringere Zugänge (TEUR 197) und Zuschreibungen (TEUR 2.893) gegenüber stehen. In den Abschreibungen sind außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von insgesamt TEUR 1.294 enthalten.

Im **Übrigen Anlagevermögen** sind Anlagen im Bau/ geleistete Anzahlungen von TEUR 1.026 (Vorjahr: TEUR 20) enthalten; im Berichtsjahr erfolgte hier die Aktivierung der Kosten für die Komplexsanierung der „Zöllmener Straße 27/27a und 29“.

Die **unfertigen Leistungen** erhöhten sich um TEUR 143, da die Kosten für Heizung und Warmwasser sowie Winterdienst und Hausreinigung im Vergleich zum Vorjahr gestiegen sind.

Die **flüssigen Mittel** haben sich um TEUR 904 erhöht. Dies ist insbesondere darin begründet, dass insbesondere im Rahmen der Vermietungstätigkeit höhere Einzahlungen bzw. geringere Auszahlungen betreffend die Instandhaltung (Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit) erfolgt sind. Darüber hinaus sind Bauleistungen für die Komplexsanierung „Zöllmener Straße 27/27a und 29“ nicht wie erwartet im Jahr 2013, sondern erst in 2014 erbracht und bezahlt worden.

Auf der Passivseite hat sich das **Eigenkapital** erhöht. Hier haben sich die **Gewinnrücklagen** durch die Einstellung des überwiegenden Teiles des Jahresüberschusses 2012 um TEUR 1.058 erhöht. Zusätzlich ist der **Jahresüberschuss 2013** gegenüber dem vorjährigen

Jahresergebnis um TEUR 3.194 gestiegen. Beeinflussend war zum einen der gegenüber dem Vorjahr stark gesunkene Instandhaltungsaufwand und zum anderen der positive Effekt aus der erneuten Überprüfung der Bewertung des Liegenschaftsvermögens (im Saldo haben die Zuschreibungen die außerplanmäßigen Abschreibungen um TEUR 1.598 überstiegen).

Das Eigenkapital – ohne Berücksichtigung des Sonderpostens für Investitionszulagen – entwickelte sich in den letzten Jahren wie folgt:

		2013	2012	2011	2010	2009
Eigenkapital – ohne Berücksichtigung des Sonderpostens für Investitionszulagen–	TEUR	64.140	59.888	58.829	58.087	55.849
Bilanzsumme	TEUR	93.662	92.055	93.564	94.960	95.246
Eigenkapitalquote	%	68,5	65,1	62,9	61,2	58,6

Von dem im Geschäftsjahr 2012 erzielten Jahresüberschuss in Höhe von EUR 1.358.401,14 sind EUR 300.000,00 an den Gesellschafter ausgeschüttet worden; der Restbetrag wurde in die Gewinnrücklagen eingestellt.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** haben sich gegenüber dem Vorjahr insgesamt um TEUR 2.526 verringert. Im Rahmen des Regelkapitaldienstes sind im Berichtsjahr TEUR 1.938 getilgt worden und ein Darlehen konnte durch eine Sondertilgung von TEUR 588 vollständig zurückgeführt werden. Die Entschuldungsstrategie wurde durch die genannte Sondertilgung weiter fortgesetzt.

Zusammenfassend ist die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage unverändert als stabil und geordnet anzusehen.

3 Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Abschluss des Geschäftsjahres nicht aufgetreten.

4 Prognose-, Chancen und Risikobericht

4.1 Prognosebericht

Die Gesellschaft hat sich entschieden, in den Jahren 2014 und 2015 das Objekt „Oststraße 13/13c“ vollständig zu sanieren und umzubauen. Die Bautätigkeiten werden sich aufgrund ihres Umfangs über zwei Jahre erstrecken, perspektivisch ist bei entsprechendem Bedarf und der daraus resultierenden Wirtschaftlichkeit die Schaffung eines Dreiseithofes geplant. Die vorläufig geplanten Baukosten betragen ca. EUR 2 Mio; es sollen ca. elf Wohnungen mit rund 1.069 m² Wohnfläche entstehen. Von den Gesamtkosten sind erste Planungs- und Vorkosten in Höhe von rund EUR 0,5 Mio. für das Geschäftsjahr 2014 geplant.

Neben diesem Projekt beabsichtigt die WGF im Jahr 2014 zahlreiche Kleinmaßnahmen durchzuführen, hierfür wurde ein Budget von EUR 0,65 Mio beschlossen. Außerdem investiert die Gesellschaft weiter in die Herrichtung von Wohnungen für den Neubezug; die dafür aufzuwendenden Mittel wurden aufgestockt und sind mit rund EUR 1,3 Mio für das Wirtschaftsjahr 2014 budgetiert.

Perspektivisch ist weiterhin die sukzessive Erneuerung der kompletten Strangsysteme der Versorgungsleitungen im Wohngebiet Freital-Zauckerode geplant. Dabei wird es sich um eine Großinvestition handeln; ein Ingenieurbüro wurde bereits mit den energetischen und wirtschaftlichen Untersuchungen zur Umsetzung des Vorhabens beauftragt.

Für das Geschäftsjahr 2014 wird – wie bisher – eine weiter positive und stabile Geschäftsentwicklung erwartet. Es wird dabei mit einem Jahresüberschuss auf Niveau des Jahres 2012 bei gegenüber dem Jahr 2013 leicht steigenden Umsatzerlösen gerechnet.

4.2 Chancen- und Risikobericht

Eine dauerhaft erfolgreiche Geschäftstätigkeit erfordert die Identifikation, Wertung und Steuerung vorhandener Risiken aus dem laufenden Geschäftsprozess. Zur frühzeitigen Erkennung von Risiken existiert deshalb ein Risikosteuerungs- und Kontrollsystem, das die organisatorischen Rahmenbedingungen schafft, um im Vorfeld in der Lage zu sein, negativen Entwicklungen entgegenzuwirken. Dabei liegt die generelle Verantwortung für das Risikomanagementsystem bei der Geschäftsleitung, die bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben von den Abteilungsleitern unterstützt wird.

Im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit wird die Gesellschaft mit Risiken konfrontiert, die im markt- und branchenbedingten Umfeld liegen (Mietpreisentwicklung, Mietforderungsausfälle, Leerstandsentwicklung, demographischer Wandel). Dieser Entwicklung kann nur einge-

schränkt entgegengewirkt werden. Da diese Risiken jedoch immense Auswirkungen auf die künftige Entwicklung haben können, werden sie ständig beobachtet und ausgewertet.

Nach Einschätzung der Gesellschaft haben sich die Risiken, die sich aus der Mietpreis- und Leerstandsentwicklung ergeben, im Geschäftsjahr 2013 weiter dahingehend verringert, dass sich die Marktbedingungen in der Immobilienbranche, wie schon im Vorjahr, zugunsten der Vermietungsunternehmen verbessert haben. Die Nachfrage nach Wohnungen in der Region ist weiter angestiegen. Positiv wirken sich auch die derzeit günstigen Finanzierungszinsen für Baudarlehen aus, sodass bei anstehenden Umschuldungen Zinseinsparungen erwartet werden. Darlehensprolongationen werden in diesem Zusammenhang langfristig vorbereitet und abgesichert.

Förderrechtliche Risiken aus von der Stadt Freital gegebenen Bürgschaften für Darlehen sieht die WGF nicht, da im ausreichenden Maße Sicherungspotenzial vorhanden ist.

Neue Risiken ergeben sich nach Einschätzung der Gesellschaft aus der Veränderung der klimatischen Verhältnisse, in deren Folge Unwetter in Form von Hochwasser, Sturm- und Hagelschäden gehäuft und massiver auftreten. Zur Absicherung dieses Risikos verfügt die WGF über ein umfangreiches Paket an Versicherungspolice, die vor allem auch Elementarschäden aus solchen Naturereignissen abdecken. Es wird zukünftig jedoch schwieriger werden, diese Risiken von Versicherungsgesellschaften abgedeckt zu bekommen.

Zur Früherkennung von Krisensymptomen werden verschiedene Kennzahlen ausgewertet, die Auskunft darüber geben, ob die WGF in der Lage ist, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen bzw. erkennen lassen, dass sich Risikofelder ergeben könnten. Die Kennzahlen sind Anhaltspunkte, in welcher finanzwirtschaftlichen Lage sich das Wohnungsunternehmen befindet. Dabei wird auf die Gesamtbetrachtung der Risikolage und die Budgeteinhaltung Wert gelegt. Die Kennziffern dienen als Frühwarnindikatoren und sind die Grundlage für ein aktives Risikomanagement.


Diese Auswertungen haben auch im Jahr 2013 keinerlei Hinweise auf eine aktuell bestehende Risikolage ergeben. Grundsätzliche ungünstige Entwicklungen, die sich negativ auf die gegenwärtige Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken, sind derzeit nicht erkennbar. Weitere Risiken, die über das branchenübliche Maß der Wohnungswirtschaft hinausgehen, bestehen nach Einschätzung der Gesellschaft gegenwärtig nicht und werden momentan auch nicht erwartet.

Chancen werden für die WGF darin gesehen, dass mit der weiter hohen Nachfrage nach Wohnungen und Immobilien die Leerstandsquote der WGF auf niedrigem Niveau und einhergehend mit bezahlbaren Mietpreisen die Ertragslage stabil gehalten werden kann. Insgesamt ist es Ziel der WGF, weiter ein attraktives wohnungswirtschaftliches Unternehmen der Großen Kreisstadt Freital zu sein.

Freital, den 16. April 2014



Rumberg
Geschäftsführer



Heintzig
Prokurist