

# Wohnungsgesellschaft Freital mit beschränkter Haftung, Freital

## Lagebericht für das Geschäftsjahr 2014

### 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 2014 3.445 Wohnungseinheiten (WE) mit einer Fläche von 190.040,79 m<sup>2</sup> und 80 Gewerbeeinheiten (GE) mit einer Gewerbefläche von 8.136,44 m<sup>2</sup> (ohne ihren eigenen Geschäftssitz in Freital-Döhlen, Lutherstraße 22).

### 2 Wirtschaftsbericht

#### 2.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen und branchentypische Entwicklung

Die deutsche Wirtschaft konnte im Jahr 2014 erneut ein Wirtschaftswachstum erzielen. Dieses ist zwar mit rund einem Prozent nicht ganz so gut, wie erwartet, ausgefallen, aber ein leichtes Wirtschaftswachstum ist jedoch weiterhin vorhanden. Der Arbeitsmarkt befindet sich im Aufwärtstrend, die Beschäftigungsrate legt weiter zu.

Die Löhne und Gehälter haben sich positiv entwickelt und stärken ebenso wie die niedrigeren Energie- und Rohstoffpreise den Konsum der Verbraucher. Die niedrige Inflationsrate sorgt dafür, dass sich die Gehalts- und Rentenerhöhungen positiv auf die zur Verfügung stehenden

Mittel für privaten Konsum auswirken. Bei einer GfK-Konsumklimastudie wurde festgestellt, dass sich Einkommenserwartung und Konsumneigung im Gleichgewicht befinden. Damit wird der Konsum im Jahr 2015 vermutlich zur verlässlichsten Säule der deutschen Wirtschaftskonjunktur.

Schon im Herbst 2014 zeigte sich der Creditreform Geschäftsklimaindex (CGK) mit einem Plus von 18,4 Punkten als stabil. Nach einer Unternehmerumfrage für Creditreform wird die Wirtschaftslage beim deutschen Mittelstand auch in den ersten Monaten des Jahres 2015 weiter positiv eingeschätzt, besonders optimistisch sind dabei Unternehmen aus dem Handel und dem verarbeitenden Gewerbe.

2014 war auch ein erfreuliches Jahr in Bezug auf die Unternehmensinsolvenzen. Es wurde die niedrigste Zahl seit 15 Jahren registriert. Die schwierigen internationalen Rahmenbedingungen beschränken zwar die Exportzuwächse und lassen auch die Unternehmen, wegen einer allgemeinen Vertrauenskrise, bei Investitionen zögern. Die solide Grundverfassung der deutschen Wirtschaft scheint dadurch jedoch nicht in Gefahr. Die Finanzierungslage hinsichtlich geplanter Investitionen ist für den deutschen Mittelstand aufgrund der anhaltenden Niedrigzinslage so günstig wie noch nie. Änderungen im Zinsgefüge werden in diesem Jahr, nach Meinung der Bankvolkswirte, nicht erwartet. Es bieten sich also beste Bedingungen für die Finanzierung von Investitionen in der Wohnungswirtschaft.

Nach Analysen des GdW wird es im Jahr 2015 auch einen deutlichen Anstieg der Gesamtinvestitionen in der Wohnungswirtschaft um ca. 10,6 % geben. Bei den Neubauinvestitionen gehen die Prognosen sogar davon aus, dass diese mit ca. 23 % über denen des Vorjahres liegen könnten. Die positiven Erwartungen der Unternehmen sind allerdings eng an die politischen Entwicklungen und deren Auswirkungen gebunden.

Nach Ermittlungen des Zensus 2011 gibt es in Deutschland rund EUR 40,5 Mio Wohnungen, ungefähr EUR 23,3 Mio davon werden vermietet, EUR 8,3 Mio über professionelle gewerblich tätige Vermieter und EUR 15 Mio über private, nicht institutionelle Anbieter. Der Anteil der Immobilienbranche an der Bruttowertschöpfung betrug im Jahr 2013 rund 12,2 %, damit gehört die Immobilienwirtschaft zu den bedeutendsten Branchen in Deutschland.

Die im GdW und in den regionalen Verbänden organisierten Wohnungsunternehmen investierten im Jahr 2013 rund EUR 10,3 Mrd in die Bewirtschaftung und in den Neubau von Wohnungen. Die Zahl neu gebauter Wohnungen überschritt damit erstmals seit 2007 wieder die Anzahl von 200.000 Wohnungen. Eine Reihe von Maßnahmen (Energieeinsparverordnung, Erhöhung der Grunderwerbsteuer) hat jedoch dazu geführt, dass Neubau und Sanierung immer teurer geworden sind. So musste für den Bau einer Wohnung in einem Mehrfamilienwohnhaus in den Jahren 2004/05 noch ein Betrag von rund EUR/m<sup>2</sup> 1.680 aufgewendet werden, jetzt sind es aktuell ca. EUR/m<sup>2</sup> 2.470. Dagegen werden für die Baufinanzierung historisch niedrige Zinsen angeboten. Bei einer zehnjährigen Laufzeit bewegten sich diese in den Jahren 2013 und 2014 durchschnittlich zwischen 2,94 % und 2,76 %.

In den Großstädten herrscht nach wie vor ein Vermietermarkt, das heißt: die Nachfrage ist größer als das Angebot. Die Zuzüge konzentrieren sich in Sachsen auf die sächsischen Großstädte, von denen auch das Umland profitiert. Daraus ergibt sich, dass es in Sachsen in den

nächsten Jahren ganz unterschiedliche Entwicklungen geben wird. Während die Regionen Dresden und Leipzig eine wachsende Nachfrage nach Wohnungen verzeichnen, werden in anderen Gebieten die Wohnungsunternehmen weitere Maßnahmen gegen steigenden Leerstand ergreifen müssen.

In den ostdeutschen Bundesländern standen laut Zensus im Jahr 2011 etwa 580.000 Wohnungen leer. Die weitere Leerstandsentwicklung in den neuen Ländern war bis zum Jahr 2013 nochmals rückläufig, so ist die Leerstandsquote von 9,4 % auf 9,1 % in 2013 gesunken. Durch Abrissmaßnahmen wurden noch einmal rund 12.500 Wohnungen in 2013 vom Markt genommen. In Zukunft könnte es durch den Rückgang der Zahl der Haushalte teilweise wieder zu einem Anstieg des Leerstandes kommen.

Damit auch weiterhin stabile Wohnungsmärkte in Sachsen erhalten bleiben können, ist es wichtig, dass Wohnungsmarkt und Stadtentwicklung in Einklang funktionieren. Dabei sind bei der Wohnungsgestaltung und dem Wohnumfeld sowohl die Bedürfnisse der Älteren, als auch die der jungen Familien, zu berücksichtigen. Das steigende Durchschnittsalter, der Bevölkerungsrückgang und auch zunehmende Bevölkerungswanderungen stellen die Wohnungsmärkte vor weitere Herausforderungen.

## **2.2 Geschäftsverlauf**

Die WGF schließt das Geschäftsjahr 2014, wie in Vorjahren, wieder mit einem Jahresüberschuss ab. Dieser beträgt TEUR 3.358 (i. Vj. TEUR 4.552).

Das Geschäftsjahr ist in seiner Entwicklung wieder positiv verlaufen, der Jahresüberschuss wird, abweichend zum Jahr 2013, jedoch nicht so stark durch die Erträge aus Zuschreibungen zum Anlagevermögen geprägt. Diese umfassen in 2014 TEUR 179 (i. Vj. TEUR 2.893).

Die Vermietungserlöse sind weiter angestiegen, von TEUR 10.299 auf TEUR 10.569. Sie liegen mit um 2,51 % über dem Planbudget von TEUR 10.310. Auch die Erlöse aus der Betriebskostenabrechnung haben sich im Vergleich zum Vorjahr um insgesamt TEUR 176 erhöht.

Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2014 von der Umsetzung der Einzelmaßnahmen, entsprechend dem Investitionsplan 2014 mit einem Gesamtbudget von TEUR 650, gekennzeichnet. Zu den Einzelmaßnahmen gehörten unter anderem der Austausch von Rohrleitungen und der Ersatz dieser durch Edelstahlrohr in 38 Strängen, der Anbau von Balkonen im Schachtstraßengebiet, die Erneuerung von Wohnungseingangstüren in unterschiedlichen Objekten, die Trockenlegung einzelner Wohngebäude und die Giebelsanierung der Dresdner Straße 57/59.

Die geplanten Aufwendungen für den Wiederbezug wurden umgesetzt, erreichten aber nicht den budgetierten Umfang von TEUR 1.300 (2014: TEUR 1.076; 2013: TEUR 1.055).

Die im Geschäftsjahr 2013 begonnene komplexe Sanierung des Wohnstandortes Zöllmener Straße 27/27a und 29 in Freital-Wurgwitz wurde im Jahr 2014 mit Fertigstellung der komplexen Außenanlagen vollständig beendet. Alle neu geschaffenen Wohnungen konnten vermietet werden. Für das Projekt sind Baukosten von TEUR 1.403 entstanden.

Außerdem hat die WGF in 2014 mit der Komplexsanierung der beiden Gebäude Oststraße 13 und 13c begonnen. Während der Entkernungsarbeiten, nach Freilegung des verkleideten Dachstuhles, wurden massive Holzschäden durch Hausbockbefall und Holzwurmfraß festgestellt. Unter Berücksichtigung dieser Holzschädigung und der relativ geringen Mehrkosten für einen Neubau sowie der Vorteile eines Neubaus gegenüber der Sanierung einer Altsubstanz (variable Grundrisse) hat der Aufsichtsrat den Beschluss zur Modernisierung des Objektes aufgehoben. Es wurden der Abriss der Gebäude und ein Ersatzneubau beschlossen. Durch das neue Projekt werden 20 neue Wohnungen geschaffen. Die Baukosten betragen rund EUR 3,4 Mio und der Bauzeitraum, einschließlich Vorplanung, wird sich über drei Jahre (2015 bis 2017) erstrecken.

### **2.2.1 Entwicklung der Bestände**

Die Wohnungseinheiten haben sich gegenüber dem Vorjahr um eine Wohneinheit auf 3.445 Wohnungen erhöht. Die Erhöhung ergibt sich aus der Umwandlung einer Gewerbeeinheit in eine Wohnung (im Objekt Dresdner Straße 113). Grundstücksverkäufe wirkten sich in 2014 nicht auf die Anzahl der Wohneinheiten aus, da nur unbebaute Flurstücke verkauft wurden.

Die Gewerbeeinheiten (GE) verringerten sich ebenfalls nur um eine Einheit durch die Neuschaffung der genannten einen Wohnung in der Dresdner Straße 113. Die WGF verwaltet zum 31. Dezember 2014 damit 80 Gewerbeeinheiten (Anzahl ohne den eigenen Geschäftssitz Lutherstraße 22). Weitere Veränderungen haben sich im Geschäftsjahr nicht ergeben.

Die Anzahl der im Geschäftsjahr 2014 verwalteten Einheiten in den Eigentümergemeinschaften, die schon seit mehreren Jahren verwaltet werden, hat sich 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.

In den Objekten, für die die WGF die Fremdverwaltung ab 1. Januar 2013 übernommen hat, wurde zum 1. Januar 2014 die Verwaltung für das Objekt Am Gutshof 1 abgegeben. Zum 31. Dezember 2014 werden 134 Wohnungen in der Hausverwaltung und 63 Wohnungen in den Eigentümergemeinschaften sowie fünf Gewerbe in der Hausverwaltung betreut. Insgesamt verwaltet die WGF in diesen Objekten zum 31. Dezember 2014 202 Einheiten für fremde Dritte.

## 2.2.2 Entwicklung der Leerstandsquote

Nach Auswertungen des GdW zeichnet sich in den klassischen Schrumpfungregionen eine kommende Leerstandswelle bereits jetzt ab. 31 % der GdW-Unternehmen in den neuen Bundesländern verzeichnen schon wieder steigende Leerstände, ausgenommen die Großstädte und deren Umland. Laut GdW ist bei 6 % der ausgewerteten Unternehmen der Leerstand seit dem Jahr 2006 sogar um mehr als 5 % gestiegen.

Die Leerstandsquote der WGF hat sich im Jahr 2014 weiter positiv entwickelt. Der Gesamt-leerstand beträgt 4,2 % und der vermietbare Leerstand 4,0 % (i. Vj. 4,8 % und 4,3 %). Insgesamt stehen von 3.525 Nutzungseinheiten 139 Wohnungen und acht Gewerbe leer. Der vermietbare Leerstand konzentriert sich auf 134 Wohnungen und fünf Gewerbe. Der Gesamt-leerstand reduzierte sich im Vergleich zum Vorjahr um 23 Nutzungseinheiten.

Die WGF profitiert bei dieser positiven Entwicklung von der steigenden Nachfrage nach Mietwohnungen und einem entsprechenden Mietenboom in der Landeshauptstadt. Zusätzlich wirken sich die jährlichen, nachhaltigen Aufwendungen für die Wiederherrichtung von Wohnungen für den Neubezug aus. Im Jahr 2014 hat die Gesellschaft insgesamt 312 Neuvermietungen erreichen können, denen 289 Kündigungen gegenüber stehen.

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

Geschäftsjahr	Leerstands- quote 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
2014	4,2	4,0

Steigende Leerstände sind aufgrund der aktuellen Marktlage derzeit nicht zu befürchten.

Die WGF wird auch weiter qualitativ guten Wohnraum zu fairen Preisen für breite Bevölkerungsschichten anbieten. Zusätzlich wird die Gesellschaft in beschränktem Umfang qualitativ hochwertigen Wohnraum mit erhöhtem Komfort dem Markt zur Verfügung stellen. Ein erster Wohnstandort in dieser Kategorie wurde mit der Komplexsanierung Zöllmener Straße 27/27a und 29 geschaffen. Das nächste Projekt in diesem Sinn ist der Neubau der Oststraße 13/13c. Die Vorbereitungen hierzu beginnen im Jahr 2015.

### **2.2.3 Investitions- und Geschäftstätigkeit 2014**

Die Gesellschaft hat neben der Fertigstellung der Komplexsanierung des Standortes Zöllmener Straße 27/27a und 29 weitere Teilsanierungsmaßnahmen entsprechend dem Investitionsplan für 2014 durchgeführt. Zu diesen Maßnahmen verweisen wir auf unsere Ausführungen im Punkt 2.2 „Geschäftsverlauf“.

Als Neubezugsaufwand im Jahr 2014 ergab sich ein Gesamtbetrag von TEUR 1.076. Die Aufwendungen liegen damit mit TEUR 21 über denen des Vorjahres, jedoch mit TEUR 224 unter dem Budget für 2014. Für 2015 sind TEUR 1.000 geplant.

Neben der Bewirtschaftung der eigenen Bestände verwaltet die WGF im Rahmen von Verwalterverträgen auch Bestände in Wohnungseigentümergeinschaften und Hausverwaltungen für andere Eigentümer. Dieses Geschäftsfeld hatte sich bereits 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 2014 insgesamt 33 Mitarbeiter und ein Geschäftsführer beschäftigt. Der Personalbestand hat sich im Geschäftsjahr 2014 nicht verändert. Im gesamten Jahr 2014 waren somit 34 Mitarbeiter angestellt.

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 müssen. 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:

	2014		2013		Ergebnis- veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Betriebsleistung	15.424	100,0	15.389	100,0	35
Aufwendungen für die Betriebsleistung	-11.372	73,7	-11.306	73,5	-66
Betriebsergebnis	4.052	26,3	4.083	26,5	-31
Außerplanmäßige Abschreibungen	0		-1.298		1.298
Zuschreibungen	179		2.893		-2.714
Übrige Ergebniskomponenten	-873		-1.125		252
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>3.358</b>		<b>4.553</b>		<b>-1.195</b>

Die **Betriebsleistung** hat sich um TEUR 35 erhöht, da die Umsatzerlöse innerhalb der Betriebsleistung um TEUR 437 gestiegen sind. Ursächlich hierfür ist, dass sich die Vermietungserlöse um TEUR 270 erhöht haben und auch die Erlöse der Betriebskostenabrechnung den Vorjahreswert um TEUR 176 übersteigen. Reduziert werden die Umsatzerlöse durch die Verringerung des Bestandes an Unfertigen Leistungen in Höhe von TEUR 194 (i. Vj. TEUR 143 Erhöhung). Die Erlöse aus Betreuungstätigkeit verringerten sich ebenfalls um TEUR 9, weil die Verwaltungstätigkeit für ein Objekt der Fremdverwaltung zum 1. Januar 2014 abgegeben wurde. Auch die laufenden betrieblichen Erträge verminderten sich um TEUR 65, hauptsächlich wegen fehlender Erträge aus Zuschüssen, die im Vorjahr noch TEUR 44 umfassten.

Der Anstieg der **Aufwendungen für Betriebsleistung** um TEUR 66 ist insbesondere auf den Anstieg der planmäßigen Abschreibungen (infolge von vorgenommenen Aktivierungen) und die Erhöhung der Personalaufwendungen zurückzuführen. Dagegen haben sich die Aufwendungen aus Hausbewirtschaftung und die sonstigen betrieblichen Aufwendungen kaum verändert.

**Außerplanmäßige Abschreibungen** ergaben sich im Geschäftsjahr, abweichend zum Vorjahr, nur in unwesentlicher Höhe. **Zuschreibungen** wurden im Rahmen der Prüfung der Bewertung des Liegenschaftsvermögens der WGF (bebaute Grundstücke) zum 31. Dezember 2014 erneut in Höhe von TEUR 179 vorgenommen.

Die **übrigen Ergebniskomponenten** beinhalten das gegenüber dem Vorjahr um TEUR 76 verbesserte Zinsergebnis, das um TEUR 206 gestiegene periodenfremde Ergebnis sowie die um TEUR 29 gestiegenen Ertragsteuerbelastungen.

Die Veränderung des periodenfremden Ergebnisses ergibt sich aus höheren Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen und geringeren periodenfremden Zuschreibungen im Anlagevermögen. Im Berichtsjahr 2013 waren in den periodenfremden Aufwendungen Ausgleichsbeträge enthalten, die in Verbindung mit Werterhöhungen von in Vorjahren sanierten Grundstücken der WGF an die Große Kreisstadt Freital gezahlt werden mussten.

### **2.3.2 Finanzlage**

Der Finanzmittelbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 3.138 erhöht. Insbesondere der Abbruch der Komplexsanierung der Oststraße 13/13 c und die damit fehlenden Ausgaben für die Sanierung haben sich liquiditätserhöhend ausgewirkt. Die liquiden Mittel werden zur Tilgung von auslaufenden Darlehen in den Jahren 2016 und 2017 vorgehalten sowie für anstehende Investitionen in die objekt eigenen Wasserversorgungsnetze Zuckerode verwendet.

Wie im Vorjahr hat sich der Kapitaldienst weiter reduziert, die Darlehen konnten weiter planmäßig getilgt werden. Sondertilgungen sind in 2014 nicht erfolgt.

Im Jahr 2014 erfolgte eine Gewinnausschüttung an die Gesellschafterin in Höhe von TEUR 356.

Die Zahlungsfähigkeit der WGF war im Geschäftsjahr 2014 stets gegeben.

Entsprechend dem Wirtschaftsplan 2015 wird die Gesellschaft auch im Folgejahr über ausreichende Finanzmittel verfügen.



### 2.3.3 Vermögenslage

Die Bilanzzahlen zum 31. Dezember 2014, gegliedert nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten, sind in der folgenden Tabelle dargestellt und werden den Vorjahreszahlen gegenübergestellt.

	31.12.2014		31.12.2013		Veränderung (EUR)
	TEUR	%	TEUR	%	
Liegenschaftsvermögen (bebaute und unbebaute Grundstücke)	81.678	85,9	82.266	87,8	-588
Übriges Anlagevermögen	274	0,3	1.287	1,4	-1.013
Langfristig gebundenes Vermögen	81.952	86,2	83.553	89,2	-1.601
Unfertige Leistungen und Forderungen sowie sonstige Vermögensgegenstände	5.312	5,6	5.481	5,9	-169
Flüssige Mittel	7.767	8,2	4.628	4,9	3.139
Kurzfristig gebundenes Vermögen	13.079	13,8	10.109	10,8	2.970
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>95.031</b>	<b>100,0</b>	<b>93.662</b>	<b>100,0</b>	<b>1.369</b>
Stammkapital	1.150	1,2	1.150	1,2	0
Rücklagen	62.634	65,9	58.437	62,4	4.197
Jahresüberschuss	3.358	3,6	4.553	4,9	-1.195
Eigenkapital	67.142	70,7	64.140	68,5	3.002
Sonderposten für Investitionszuschüsse	1.743	1,8	1.796	1,9	-53
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.653	11,2	13.050	14,0	-2.397
Rückstellungen für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen sowie Liefer- und Leistungsverbindlichkeiten	17	0,0	15	0,0	2
Langfristiges Fremdkapital	10.670	11,2	13.066	14,0	-2.396
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.560	9,0	8.088	8,6	472
Übrige Rückstellungen und übrige Verbindlichkeiten	6.916	7,3	6.573	7,0	343
Kurz- und mittelfristiges Fremdkapital	15.476	16,3	14.661	15,6	815
<b>Gesamtkapital</b>	<b>95.031</b>	<b>100,0</b>	<b>93.662</b>	<b>100,0</b>	<b>1.369</b>

Die Bilanz wird weiterhin branchentypisch, wie bei allen Wohnungsunternehmen, vom Anlagevermögen bestimmt. Der Anteil des Anlagevermögens an der Bilanzsumme beträgt 86,2 % (i. Vj. 89,2 %).

Die Verminderung des **Liegenschaftsvermögens** um TEUR 588 resultiert im Wesentlichen aus Abgängen (TEUR 108) und Abschreibungen (TEUR 2.170), denen in Summe geringere Zugänge (TEUR 1.511) und Zuschreibungen (TEUR 179) gegenüber stehen. In den Abschrei-

bungen sind im Geschäftsjahr 2014 keine wesentlichen außerplanmäßigen Abschreibungen enthalten.

Die Verringerung des **übrigen Anlagevermögens** resultiert aus der Umbuchung (TEUR 1.026) der Aufwendungen Anlagen im Bau/geleistete Anzahlungen (i. Vj. TEUR 1.026), da die Komplexsanierung des Objektes Zöllmener Straße 27/27a und 29 beendet wurde und die Kosten als Nachaktivierung nun in der Position Grundstücke mit Wohnbauten gezeigt werden.

Die **unfertigen Leistungen** verminderten sich um TEUR 195. Die Kosten für Heizung und Warmwasser sowie Winterdienst und Außenanlagen sind im Vergleich zum Vorjahr gesunken.

Die **flüssigen Mittel** haben sich um TEUR 3.139 erhöht. Die Zahlungsabflüsse erfolgten im Jahr 2014 nicht wie geplant, da zum einen die Komplexsanierung der Oststraße 13/13c abgebrochen werden musste und zum anderen die Neubezugsaufwendungen nur mit TEUR 1.076 des Planbudgets von TEUR 1.300 ausgeschöpft wurden. Außerdem blieben die Aufwendungen für Betriebskosten, wegen des milden Winters, unter dem Planbudget und mit TEUR 356 unter den Aufwendungen des Vorjahres. Der Anstieg der flüssigen Mittel ergibt sich auch aus höheren Vermietungserlösen und höheren Einnahmen aus Objektverkäufen und sonstigen Einnahmen. Die höheren Einnahmen und die geringeren Aufwendungen führten im Geschäftsjahr 2014 zu höheren Liquiditätsüberschüssen, als geplant.

Auf der Passivseite hat sich das **Eigenkapital** um TEUR 3.002 erhöht. Hier sind die **Gewinnrücklagen** durch die Einstellung des überwiegenden Teiles des Jahresüberschusses 2013 um TEUR 4.197 gestiegen. Vom ausgewiesenen Jahresüberschuss 2013 in Höhe von EUR 4.552.494,81 wurden TEUR 356 an die Gesellschafterin ausgeschüttet und der verbleibende Restbetrag in die Gewinnrücklagen eingestellt.

Die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich um TEUR 2.397 verringert, die kurz- und mittelfristigen Verbindlichkeiten um TEUR 472 erhöht. Insgesamt reduzierten sich damit die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um TEUR 1.925. Dieser Betrag entspricht den Tilgungen im Regelkapitaldienst 2014. Sondertilgungen fanden im Geschäftsjahr nicht statt. Im Jahr 2015 wird wieder eine Sondertilgung in Höhe von TEUR 383 vorgenommen werden, sodass die vom Aufsichtsrat gebilligte Entschuldungsstrategie weiter fortgesetzt wird.

Im Bereich des kurz- und mittelfristigen Fremdkapitals erhöhten sich die Rückstellungen wegen der Bildung der Rückstellung für unterlassene Instandhaltung (2014: TEUR 237; 2013: TEUR 54). Die unterlassenen Instandhaltungsmaßnahmen werden im ersten Quartal des Folgejahres nachgeholt.

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

		2014	2013	2012	2011	2010
Eigenkapital – ohne Berücksichtigung des Sonderpostens für Investitionszulagen –	TEUR	67.142	64.140	59.888	58.829	58.087
Bilanzsumme	TEUR	95.031	93.662	92.055	93.564	94.960
Eigenkapitalquote	%	70,7	68,5	65,1	62,9	61,2

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 WGF hat sich entschieden, statt der ursprünglich geplanten Komplexsanierung des Objektes Oststraße 13/13c, einen Ersatzneubau (nach erfolgtem Abriss der Gebäude) durchzuführen. Das Projekt der Sanierung musste, aufgrund nicht vorhersehbarer Holzschäden in der Bausubstanz, aus Kostengründen abgebrochen werden.

Der Ersatzneubau bietet die Möglichkeit, die Wohnungsgrundrisse variabler zu gestalten und mehr Wohnfläche, als in den ehemaligen Gebäuden, zu schaffen. So sollen 20 Wohnungen mit einer Fläche von ca. 1.840 m<sup>2</sup> in einem Bauzeitraum von drei Jahren (2015 bis 2017) entstehen. Die Baukosten werden mit ca. EUR 3,4 Mio veranschlagt und vollständig aus angesparten Eigenmitteln der Gesellschaft finanziert. Für 2015 sind erste Aufwendungen von rund EUR 1,4 Mio geplant.

Auch in die vorhandenen Wohnungsbestände der WGF wird kräftig investiert, so sieht der Investitionsplan 2015 ein Paket von Einzelmaßnahmen vor, welches immerhin EUR 2 Mio umfasst. Unter anderem werden die abschließende brandschutztechnische Ertüchtigung und die Instandsetzung der Fassade des Objektes Ringstraße 1g/h durchgeführt (geplante Kosten von TEUR 875). Im Schachtstraßengebiet werden wieder Balkone (TEUR 165) angebaut, die Semmelweisstraße 1-13 erhält eine neue Flachdacheindeckung (TEUR 150) und für Objekte

an unterschiedlichen Standorten ist die Erneuerung der Fassade mit Wärmedämmung (TEUR 312) vorgesehen.

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 2015 wird eine weiterhin positive Geschäftsentwicklung erwartet. Es wird dabei mit einem Jahresüberschuss auf Niveau des Jahres 2012, bei gleichbleibenden Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung wie im Jahr 2014, 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 eingeschränkt 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 2014 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.

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 dieser Risiken 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.

Die bereits erfolgte sowie zukünftige Bereitstellung von Asylbewerberwohnungen zur dezentralen Unterbringung wird eine Herausforderung für die Gesellschaft, die Stadt Freital und die Bürgerschaft für die kommenden Jahre.

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 2014 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 bzw. diese weiter verbessert werden kann. Insgesamt ist es Ziel der WGF, weiter ein wirtschaftlich stabiles und attraktives wohnungswirtschaftliches Unternehmen der Großen Kreisstadt Freital zu sein.

Freital, den 18. Mai 2015

  
Rumberg  
Geschäftsführer

  
Heitzig  
Prokurist