

Wohnungsgesellschaft Freital mit beschränkter Haftung, Freital

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015

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 2015 3.440 Wohnungseinheiten (WE) mit einer Fläche von 189.887,87 m² und 78 Gewerbeeinheiten (GE) mit einer Gewerbefläche von 7.454,32 m² (ohne ihren eigenen Geschäftssitz in Freital-Döhlen, Lutherstraße 22).

2 Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen und branchentypische Entwicklung

Die überwiegend gute und zufriedenstellende Entwicklung der deutschen Wirtschaft hat auch im Jahr 2015 seine Fortsetzung gefunden. Während die Weltwirtschaftskonjunktur sich abkühlte, blieben der deutsche Arbeitsmarkt und die Binnenkonjunktur weiterhin stabil. Die

deutsche Wirtschaft verzeichnete ein etwas kräftigeres Wirtschaftswachstum als die anderen europäischen Staaten. Ursache hierfür sind die gute Beschäftigungslage am Arbeitsmarkt und Einkommenszuwächse durch steigende Löhne. Beide Faktoren trugen weiter zu einem hohen privaten Konsumverbrauch im Jahr 2015 bei. Konsumfördernd haben sich dabei auch, wie bereits im Vorjahr, die anhaltend niedrigen Energiepreise und das geringe Zinsniveau ausgewirkt. Trotz der günstigen Finanzierungsbedingungen blieb der Zuwachs an Investitionen allerdings immer noch verhalten.

Die fortgesetzte lebhafte Binnennachfrage wurde zur wichtigsten Stütze des Wirtschaftswachstums in Deutschland. Kurzfristig wirken auch die Ausgaben in Zusammenhang mit der Flüchtlingskrise wie ein kleines Konjunkturprogramm, sodass auch für 2016 eine positive Entwicklung der deutschen Wirtschaft erwartet wird. Es wird mit einem fortgesetzten Wachstumskurs mit Zuwächsen von 1,3 % bis 2 % gerechnet und man geht davon aus, dass sowohl die Binnennachfrage als auch der Konsum stark bleiben werden.

Die Konjunktur in den europäischen Ländern erholt sich langsam und die Entwicklung im Euroraum stabilisiert sich allmählich. Negativ auswirken auf die Gesamtentwicklung der deutschen und europäischen Wirtschaft könnten sich dagegen politische Kontroversen in Europa und ein erneuter Abschwung der Weltwirtschaft insgesamt.

Die Baubranche und auch die Wohnungswirtschaft sind derzeit positiv gestimmt. EUR 101,35 Mrd Umsatz erzielte das Baugewerbe im Jahr 2015, der größte Anteil entfiel dabei auf den Wohnungsbau, erst danach folgen Wirtschaftsbau sowie Öffentlicher Bau. Für 2016 wird im Baugewerbe noch einmal eine Umsatzsteigerung von 1,4 % bis 2,8 % erwartet.

Beide Branchen stehen weiterhin vor den Herausforderungen der Demografie, und nun auch verstärkt vor der Bewältigung der aktuellen Zuwanderungsbewegung nach Deutschland, die die Lage auf dem Wohnungsmarkt, mit ohnehin knappem Wohnraum in Ballungsgebieten, weiter verschärft. Das Verhältnis von Angebot und Nachfrage in der Wohnungswirtschaft hat sich weiter positiv zugunsten der Vermieter entwickelt. In den deutschen Ballungsräumen kann der wachsenden Nachfrage nicht mehr Schritt gehalten werden und die Mietpreise steigen spürbar. Gleichzeitig stehen nach offiziellen Angaben immer noch zwei Millionen Wohnungen leer, diese befinden sich jedoch vorwiegend im ländlichen Raum.

Die WGF hat von der Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt profitiert, aktuell beträgt der Gesamtleerstand zum 31. Dezember 2015 3,58 % (31. Dezember 2014: 4,20 %). Für das Jahr 2016 wird mit einer weiteren positiven Entwicklung und ansteigenden Vermietungserlösen gerechnet.

2.2 Geschäftsverlauf

Die WGF schließt das Geschäftsjahr 2015, wie in Vorjahren, wieder mit einem Jahresüberschuss ab. Dieser beträgt TEUR 1.753 (i. Vj. TEUR 3.358).

Die Verschlechterung des Jahresergebnisses im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 1.605 ergibt sich vor allem aus dem enormen Anstieg der Instandhaltungsaufwendungen (Erhöhung um

TEUR 1.213 im Vergleich zu 2014). Ursächlich hierfür ist die geplante Umsetzung der Einzelmaßnahmen entsprechend dem Wirtschaftsplan 2015 (Budget von TEUR 2.000) mit einem im Geschäftsjahr realisierten Gesamtumfang von TEUR 1.808. Davon entfallen TEUR 725 auf die Strangsanierung und die Erneuerung der Fassaden Ringstraße 1g und 1h. Weitere Einzelmaßnahmen wurden an den Objekten Am langen Rain 1 bis 4 (WDVS-Fassade, Deckendämmung, Einbau neuer Fenster) in Höhe von TEUR 360 durchgeführt. Bei den Objekten Coschützer Straße 86, Wilsdruffer Straße 135/137 und Neue Straße 9 fand eine Dach- und Fassadenerneuerung mit Aufwendungen von insgesamt TEUR 318 statt. Außerdem wurden im Objekt Dresdner Straße 281 sechs Wohnungen instand gesetzt und es erfolgte eine Renovierung des Treppenhauses (Gesamtkosten von TEUR 123). Weiterhin erhielt das Wohnhaus Semmelweisstraße 1 bis 13 ein neues Dach (Baukosten von TEUR 119) und auch der weitere Anbau von Balkonen im Wohngebiet Schachtstraße (TEUR 163) wurde fortgesetzt.

Zusätzlich zu den gestiegenen Instandhaltungsaufwendungen sind die Betriebskostenaufwendungen, die nicht durch das Unternehmen beeinflussbar sind, sondern sich aus dem Witterungsverlauf im Geschäftsjahr ergeben, um TEUR 393 gegenüber 2014 gestiegen. Auch die geringeren Umsatzerlöse aus der Betriebskostenabrechnung 2014 (Reduzierung um TEUR 244 im Vergleich zu den Umsätzen im Vorjahr) haben eine Verschlechterung des Ergebnisses bewirkt. Diese Umsätze sind ebenso wie die bereits genannten Betriebskostenaufwendungen nicht von der Gesellschaft beeinflussbar.

Trotzdem ist das Geschäftsjahr 2015 in seiner Entwicklung positiv verlaufen, da der zusätzliche hohe Instandhaltungsaufwand so geplant war, um den Anforderungen des Gesetzgebers bezüglich des Brandschutzes nachzukommen und die weitere Qualität der Bestände zu verbessern. Die gegenwärtige liquide Lage der Gesellschaft ermöglicht solche Instandhaltungsmaßnahmen, die über das übliche Maß der jährlich notwendigen Instandhaltung hinausgehen.

Die Vermietungserlöse sind weiter angestiegen, von TEUR 10.569 per 31. Dezember 2014 auf TEUR 10.690 zum 31. Dezember 2015 (Erhöhung um TEUR 121), geplant waren für 2015 Vermietungserlöse von insgesamt TEUR 10.500. Somit konnte das Erlösziel 2015 mit TEUR 190 übertroffen werden.

Die geplanten Aufwendungen für den Wiederbezug (Planbudget für 2015: TEUR 1.000) wurden mit TEUR 977 erreicht (2014: TEUR 1.076). In Folgejahren wird mit einem ähnlichen, leicht sinkenden, Aufwand gerechnet.

Den im Geschäftsjahr 2014 begonnenen Neubau der beiden Gebäude Oststraße 13 und 13 c hat die Gesellschaft in 2015 fortgesetzt. Der Investitionsstand (rund EUR 1,4 Mio) für die zwei baugleichen Gebäude wurde in 2015 nicht ganz erreicht, zum 31. Dezember 2015 werden in den „Anlagen im Bau“ insgesamt TEUR 1.060 ausgewiesen. Der Rohbau war zum 31. Dezember 2015 fertiggestellt, im Jahr 2016 beginnen die Ausbaurbeiten im Innenbereich bis zur Fertigstellung der Fassaden und Außenanlagen. Nach dem gegenwärtigen Stand wird als Fertigstellungstermin für den Neubau der 1. Dezember 2016 eingeschätzt, sofern sich keine wetterbedingten Verzögerungen im Baugeschehen ergeben. Die Gesamtbaukosten sollen weiterhin rund EUR 3,4 Mio betragen. Die WGF schafft durch den Neubau zusätzlich 20 neue Wohnungen mit einer Wohnfläche von ca. 1.840 m².

2.2.1 Entwicklung der Bestände

Die Wohnungseinheiten haben sich gegenüber dem Vorjahr (3.445 WE) um fünf Wohneinheiten auf 3.440 Wohnungen per 31. Dezember 2015 reduziert.

Die Verringerung ergibt sich aus dem Verkauf des Objektes Querstraße 12 mit vier Wohnungseinheiten, aus dem Abriss der alten Objekte Oststraße 13/13 c mit ebenfalls vier Wohneinheiten, entgegengesetzt wirkt der Zugang von zwei gekauften Eigentumswohnungen im Objekt Dresdner Straße 283 sowie die Umwandlung einer Gewerbeeinheit in eine Wohnung (im Objekt Richard-Wagner-Platz 6). Somit stehen dem Abgang von acht Wohnungseinheiten drei Zugänge an Wohnungen gegenüber, damit ergibt sich im Saldo eine Reduzierung um insgesamt fünf Wohneinheiten.

Die Gewerbeeinheiten (GE) verringerten sich um zwei Einheiten, einerseits durch den Abgang einer Gewerbeeinheit beim Abriss Oststraße 13/13 c und andererseits durch die bereits genannte Umwandlung der Gewerbeeinheit im Objekt Richard-Wagner-Platz 6. Die WGF verwaltet zum 31. Dezember 2015 damit 78 Gewerbeeinheiten (Anzahl ohne den eigenen Geschäftssitz Lutherstraße 22). Weitere Veränderungen haben sich im Geschäftsjahr nicht ergeben.

Die Anzahl der im Geschäftsjahr 2015 verwalteten Einheiten in den Eigentümergemeinschaften, die schon seit mehreren Jahren verwaltet werden, hat sich nicht verändert, da keine Eigentumswohnung verkauft wurde. Nach dem Erwerb von zwei Eigentumswohnungen im Objekt Dresdner Straße 283 im Jahr 2015 wird die WGF wieder alleinige Eigentümerin aller Einheiten in diesem Objekt. Die Umwandlung der Eigentümergemeinschaft Dresdner Straße 283 zu einem Mietobjekt der WGF wird im Jahr 2016 erfolgen, sodass es in diesem Jahr Veränderungen bei den verwalteten Einheiten in den alten Eigentümergemeinschaften geben wird.

Es werden in diesem Bestand zum 31. Dezember 2015 193 Wohnungen und ein Gewerbe für fremde Dritte verwaltet. Für 140 Wohnungen und zwei Gewerbe erfolgt die Verwaltung für die WGF-eigenen Wohnungen im Sondereigentum. Für das Jahr 2016 ergibt sich dann eine Verwaltung für fremde Dritte von nur noch 187 Wohnungen und keinem Gewerbe (Aufgabe der Verwaltungstätigkeit für die Coschützer Straße 7b mit sechs Wohnungen und einem Gewerbe).

In den Objekten, für die die WGF die Fremdverwaltung ab 1. Januar 2013 übernommen hat, wurde im Jahr 2015 zum 1. Februar die Verwaltung von 71 Wohneinheiten in den Objekten in Freital-Pesterwitz, Weinböhlen und Meißen abgegeben. Zum 31. Dezember 2015 werden deshalb nur noch 82 Wohnungen in der Hausverwaltung und 44 Wohnungen in den Eigentümergemeinschaften sowie fünf Gewerbe in der Hausverwaltung betreut. Insgesamt verwaltet die WGF in diesen Objekten zum 31. Dezember 2015 131 Einheiten für fremde Dritte. Zum 1. Januar 2016 wurde die Verwaltung für ein weiteres Objekt (Gutshof 2 und 3) abgegeben, sodass sich die Anzahl der fremdverwalteten Einheiten in 2016 von 131 auf 115 Einheiten reduziert.

2.2.2 Entwicklung der Leerstandsquote

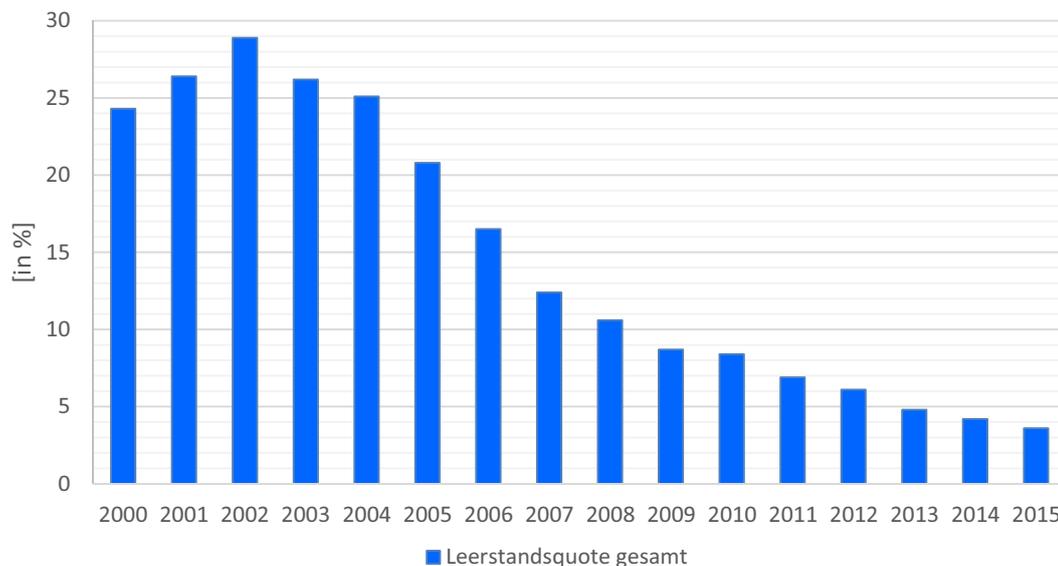
Die Leerstandsquote der WGF hat sich im Jahr 2015 weiter positiv entwickelt. Der Gesamt-leerstand beträgt 3,58 % und der vermietbare Leerstand 3,55 % (i. Vj. 4,2 % und 4,0 %). Insgesamt stehen von 3.518 Nutzungseinheiten 121 Wohnungen und fünf Gewerbe leer. Der vermietbare Leerstand konzentriert sich auf 121 Wohnungen und vier Gewerbe. Der Gesamt-leerstand reduzierte sich im Vergleich zum Vorjahr um 21 Nutzungseinheiten, denn in 2015 stehen noch 126 Nutzungseinheiten leer, während es in 2014 noch 147 Einheiten gewesen sind. Abweichend zu Vorjahren ist, dass in 2015 erstmalig der vermietbare Leerstand bei den Wohnungen auch dem Gesamt-leerstand an Wohnungen entspricht. Das bedeutet, es gibt bei den Wohneinheiten keinen Leerstand mehr, der aus einem schlechten Bauzustand resultiert.

Die WGF profitiert weiter von der steigenden Nachfrage nach Mietwohnungen, teilweise bedingt durch die Auswirkungen der Flüchtlingskrise sowie einem weiteren Ansteigen der Mieten und der Reduzierung des verfügbaren Wohnraumes in der Landeshauptstadt. Die Gesellschaft erwartet eine Fortsetzung dieses Trends in den nächsten ein bis zwei Jahren.

Zusätzlich wirken sich die jährlichen, nachhaltigen Aufwendungen für die Wiederherrichtung von Wohnungen für den Neubezug aus. Im Jahr 2015 hat die Gesellschaft insgesamt 305 Neuvermietungen erreichen können, denen 282 Kündigungen gegenüber stehen. Die Anzahl und das Verhältnis zwischen Neuvermietungen und Kündigungen hat sich damit im Vergleich zum Vorjahr nicht wesentlich geändert (i. Vj. 312 Neuvermietungen und 289 Kündigungen).

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

Geschäftsjahr	Leerstandsquote gesamt	vermietbarer Leer- stand
	%	%
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
2015	3,6	3,5



Die Marktlage bleibt nach Einschätzung der Gesellschaft positiv.

Die WGF wird auch weiter qualitativ guten Wohnraum zu fairen Preisen für breite Bevölkerungsschichten anbieten. Zusätzlich bemüht sich die WGF, in beschränktem Umfang qualitativ hochwertigen Wohnraum mit erhöhtem Komfort dem Markt zur Verfügung zu stellen. Ein erster Wohnstandort in dieser Kategorie wurde mit der Komplexsanierung Zöllmener Straße 27/27a und 29 geschaffen. Das nächste Projekt mit einem hochwertigen Standard ist der Neubau der Oststraße 13/13c. Der Abschluss des Bauprojektes ist Ende 2016 geplant.

Für die Zukunft sind weitere Neubauprojekte vorstellbar, da dringend zusätzlicher Wohnraum auf dem Wohnungsmarkt benötigt wird.

2.2.3 Investitions- und Geschäftstätigkeit 2015

Die Gesellschaft hat neben der Fortsetzung des Neubaus Oststraße 13/13c weitere Teilsanierungsmaßnahmen entsprechend dem Investitionsplan für 2015 durchgeführt. Zu diesen Maßnahmen verweisen wir auf unsere Ausführungen im Punkt 2.2 „Geschäftsverlauf“.

Als Neubezugsaufwand im Jahr 2015 ergab sich ein Gesamtbetrag von TEUR 977. Die Aufwendungen liegen damit mit TEUR 99 unter denen des Vorjahres und mit TEUR 23 unter dem Budget für 2015. Für 2016 sind wieder TEUR 1.000 als Budget für den Neubezug 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 im Jahr 2013 erweitert, in 2014 und 2015 durch die Aufgabe von einzelnen Verwaltungstätigkeiten wieder verringert. 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 2015 insgesamt 32 Mitarbeiter und ein Geschäftsführer beschäftigt. Im Jahr 2015 ist eine Mitarbeiterin altersbedingt aus der Abteilung Bestandsverwaltung ausgeschieden. Die Neubesetzung dieser Stelle hat zum 1. Februar 2016 stattgefunden. Der Personalbestand veränderte sich daher im Geschäftsjahr 2015 um eine Person. Zum 31. Dezember 2015 waren somit 33 Mitarbeiter angestellt (zum 31. Dezember 2014: 34 Mitarbeiter).

Die WGF rechnet auch in den nächsten ein bis zwei Jahren mit einer etwa gleichbleibenden Mitarbeiteranzahl. In den Folgejahren werden Neueinstellungen aufgrund altersbedingter Abgänge erfolgen müssen. Wegen der erforderlichen Einarbeitung des neuen Personals durch die ausscheidenden 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:

	2015		2014		Ergebnis- veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Betriebsleistung	15.538	100,0	15.424	100,0	114
Aufwendungen für die Betriebsleistung	-13.014	83,8	-11.372	73,7	-1.642
Betriebsergebnis	2.524	16,2	4.052	26,3	-1.528
Außerplanmäßige Abschreibungen	0		0		0
Zuschreibungen	0		179		-179
Übrige Ergebniskomponenten	-771		-873		102
Jahresüberschuss	1.753		3.358		-1.605

Die **Betriebsleistung** hat sich um TEUR 114 erhöht, die Erhöhung ergibt sich im Wesentlichen aus der Bestandsveränderung (Erhöhung um TEUR 241) für die zum 31. Dezember 2015 ausgewiesenen Unfertigen Leistungen. Voraussichtlich kann die Gesellschaft im Jahr 2016 höhere Betriebskosten für das Abrechnungsjahr 2015 abrechnen, als dies im Vorjahr erfolgte, deshalb werden auch höhere unfertige Leistungen zum Bilanzstichtag ausgewiesen. Außerdem sind die Umsatzerlöse aus der Vermietung um TEUR 121 gestiegen, was jedoch durch einen Rückgang der Umsatzerlöse aus der Betriebskostenabrechnung in Höhe von TEUR 244 und durch eine Reduzierung der Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit, Verringerung um

TEUR 15, kompensiert wird, sodass sich die Umsatzerlöse im Saldo um insgesamt TEUR 138 verringert haben.

Der Anstieg der **Aufwendungen für Betriebsleistung** um TEUR 1.642 ist hauptsächlich auf den Anstieg der Aufwendungen für Hausbewirtschaftung um TEUR 1.606 zurückzuführen. So haben sich die Betriebskostenaufwendungen um TEUR 393 erhöht, was u. a. auf einen erhöhten Grundsteueraufwand zurückzuführen ist. Die Instandhaltungskosten erhöhten sich um TEUR 1.213, da im Geschäftsjahr die im Wirtschaftsplan 2015 festgesetzten Einzelmaßnahmen (Gesamtbudget von TEUR 2.000) mit insgesamt TEUR 1.808 umgesetzt wurden. Dagegen haben sich die sonstigen betrieblichen, periodischen Aufwendungen und der Personalaufwand kaum verändert.

Außerplanmäßige Abschreibungen ergaben sich im Geschäftsjahr nicht. Zuschreibungen wurden im Rahmen der Prüfung der Bewertung des Liegenschaftsvermögens der WGF (bebaute Grundstücke) zum 31. Dezember 2015 ebenfalls nicht vorgenommen.

Die Summe der **übrigen Ergebniskomponenten** verbesserte sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 102. Dabei hat sich das Zinsergebnis um TEUR 103 verbessert und die Ertragsteuerbelastungen sind um TEUR 118 gesunken, die periodenfremden Aufwendungen reduzierten sich um TEUR 10. Andererseits verringerten sich die periodenfremden Erträge um TEUR 126. Dies resultiert vor allem aus niedrigeren Erträgen aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens und niedrigeren Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen.

2.3.2 Finanzlage

Der Finanzmittelbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 413 erhöht, im Geschäftsjahr 2014 betrug diese Erhöhung noch TEUR 3.139. Die WGF hat im Geschäftsjahr 2015 durch Investitionen in die Bestände (Neubau Oststraße 13/13 c und zahlreiche Einzelmaßnahmen) Liquide Mittel eingesetzt, welches zu einer Reduzierung des Anstiegs des Finanzmittelbestandes im Vergleich zum Vorjahr führte. Im Jahr 2016 wird die Gesellschaft diesen Kurs fortsetzen und u. a. zusätzlich TEUR 2.400 für die brandschutztechnische Strangsanierung in den Hochhäusern Ooppelstraße 2 und 4 in Zuckerode aufwenden.

Wie im Vorjahr hat sich der Kapitaldienst ebenfalls wieder reduziert, die Darlehen konnten weiter planmäßig getilgt werden, die Tilgungen im Rahmen des Regelkapitaldienstes betragen insgesamt in 2015 TEUR 1.777 (i. Vj. TEUR 1.925). Sondertilgungen wurden in Höhe von TEUR 383 getätigt, in 2014 erfolgten keine Sondertilgungen.

Im Jahr 2015 erfolgte, abweichend zu den Jahren 2013 und 2014, keine Gewinnausschüttung an die Gesellschafterin, die Große Kreisstadt Freital.

Die Zahlungsfähigkeit der WGF war im Geschäftsjahr 2015 stets gegeben.

Entsprechend dem Wirtschaftsplan 2016 wird die Gesellschaft auch im Folgejahr über ausreichende Finanzmittel verfügen, die vorhandenen flüssigen Mittel werden weiter abgebaut.

2.3.3 Vermögenslage

Die Bilanzzahlen zum 31. Dezember 2015, gegliedert nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten, sind in der folgenden Tabelle dargestellt und werden den Vorjahreszahlen gegenübergestellt.

	31.12.2015		31.12.2014		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Liegenschaftsvermögen (bebaute und unbebaute Grundstücke)	80.751	85,7	81.678	85,9	-927
Übriges Anlagevermögen	271	0,3	274	0,3	-3
Langfristig gebundenes Vermögen	81.022	86,0	81.952	86,2	-930
Unfertige Leistungen und Forderungen sowie sonstige Vermögensgegenstände	5.028	5,3	5.312	5,6	-284
Flüssige Mittel	8.180	8,7	7.767	8,2	413
Kurzfristig gebundenes Vermögen	13.208	14,0	13.079	13,8	129
Gesamtvermögen	94.230	100,0	95.031	100,0	-801
Stammkapital	1.150	1,2	1.150	1,2	0
Rücklagen	65.992	70,0	62.634	65,9	3.358
Jahresüberschuss	1.753	1,9	3.358	3,6	-1.605
Eigenkapital	68.895	73,1	67.142	70,7	1.753
Sonderposten für Investitionszuschüsse	1.690	1,8	1.743	1,8	-53
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.925	9,5	10.653	11,2	-1.728
Rückstellungen für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen sowie Liefer- und Leistungsverbindlichkeiten	17	0,0	17	0,0	0
Langfristiges Fremdkapital	8.942	9,5	10.670	11,2	-1.728
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.128	8,6	8.560	9,0	-432
Übrige Rückstellungen und übrige Verbindlichkeiten	6.575	7,0	6.916	7,3	-341
Kurz- und mittelfristiges Fremdkapital	14.703	15,6	15.476	16,3	-773
Gesamtkapital	94.230	100,0	95.031	100,0	-801

Die Bilanz wird weiterhin branchentypisch, wie bei allen Wohnungsunternehmen, vom Anlagevermögen bestimmt. Der Anteil des Anlagevermögens an der Bilanzsumme beträgt 86,0 % (i. Vj. 86,2 %).

Die Verminderung des **Liegenschaftsvermögens** um TEUR 927 resultiert im Wesentlichen aus Abgängen (TEUR 124) und Abschreibungen (TEUR 2.174), denen in Summe geringere Zugänge (TEUR 1.371) gegenüber stehen. In den Abschreibungen sind im Geschäftsjahr 2015 keine außerplanmäßigen Abschreibungen enthalten.

Die Verringerung des **Übrigen Anlagevermögens** resultiert aus Zugängen in Höhe von TEUR 61 und aufgelaufenen Abschreibungen in Höhe von TEUR 64, sodass sich eine Verringerung um TEUR 3 ergibt.

Die **unfertigen Leistungen und Forderungen sowie sonstigen Vermögensgegenstände** haben sich um TEUR 284 vermindert. Die Ursache hierfür liegt hauptsächlich im Rückgang der Forderungen aus der Instandhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaften um TEUR 347.

Die **flüssigen Mittel** erhöhten sich um TEUR 413. Die Zahlungsabflüsse erfolgten im Jahr 2015 im Wesentlichen wie geplant, wenn auch beim Neubau und dem Gesamtpaket der Einzelmaßnahmen nur ein Aufwand erreicht wurde, der TEUR 532 geringer war als budgetiert. Beim Neubau der Oststraße 13/13 c sind TEUR 340 weniger abgeflossen, bei den Einzelmaßnahmen rund TEUR 192.

Auf der Passivseite hat sich das **Eigenkapital** um TEUR 1.753 erhöht. Hier sind die **Gewinnrücklagen** durch die Einstellung des vollständigen Jahresüberschusses 2014 um TEUR 3.358 gestiegen. Der Jahresüberschuss hat sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 1.605 verringert.

Die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich um TEUR 1.728 verringert, die kurz- und mittelfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten verringerten sich ebenfalls um TEUR 432. Damit reduzierten sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um insgesamt TEUR 2.160, davon betreffen TEUR 383 Sondertilgungen und TEUR 1.777 den Regelkapitaldienst. Im Jahr 2016 wird wieder eine Sondertilgung in Höhe von TEUR 718 vorgenommen werden, sodass die vom Aufsichtsrat gebilligte Entschuldungsstrategie weiter fortgesetzt wird.

Im Bereich des kurz- und mittelfristigen Fremdkapitals verringerten sich die Rückstellungen wegen der Reduzierung der Rückstellung für unterlassene Instandhaltung auf TEUR 23 (2014: TEUR 237). Die unterlassenen Instandhaltungsmaßnahmen werden im 1. Quartal des Folgejahres nachgeholt.

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

		2015	2014	2013	2012	2011	2010
Eigenkapital – ohne Berücksichtigung des Sonderpostens für Investitionszulagen–	TEUR	68.895	67.142	64.140	59.888	58.829	58.087
Bilanzsumme	TEUR	94.230	95.031	93.662	92.055	93.564	94.960
Eigenkapitalquote	%	73,1	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 Kosten- und Effektivitätsgründen aufgegeben werden.

Der Ersatzneubau bietet die Möglichkeit, die Wohnungsgrundrisse variabler zu gestalten und mehr Wohnfläche, als in den ehemaligen Gebäuden, zu schaffen. So werden 20 Wohnungen mit einer Fläche von ca. 1.840 Quadratmetern in einem Bauzeitraum von drei Jahren (2015 bis 2017, eventuell Ende 2016) entstehen. Die Baukosten betragen ca. TEUR 3.400 und werden vollständig aus angesparten Eigenmitteln der Gesellschaft finanziert. Der Rohbau der zwei Gebäude wurde im Jahr 2015 mit Baukosten von TEUR 1.060 fertiggestellt, sodass im Jahr 2016 die Arbeiten im Innenbereich und die Herstellungsarbeiten für die Außenanlagen durchgeführt werden können. Dafür sind weitere TEUR 2.400 vorgesehen.

Zusätzlich beginnt in 2016 die Strangsanierung in den Versorgungsschächten der Objekte Ooppelstraße 2 und 4 in Freital-Zauckerode. Folgende Leistungen werden dabei erbracht: Demontage der Küchen und Rohrleitungen, Neubau von dezentralen Lüftungsanlagen mit Brandschutzmanschetten, Neubau der Wasser- und Abwasserleitungen mit Brandschutzmanschetten, Optimierung der Lüftungssteuerung und zum Abschluss Wiedereinbau der Küchen. Insgesamt umfassen diese Bauleistungen rund TEUR 2.400 im Geschäftsjahr 2016. Zusätzlich werden, neben der üblichen Instandhaltung, Einzelmaßnahmen mit einem Budget von TEUR 750 ausgeführt.

Perspektivisch ist weiterhin die sukzessive Erneuerung der kompletten Strangsysteme der Versorgungsleitungen der 5-Geschosser im Wohngebiet Freital-Zauckerode geplant. Dabei wird es sich um eine Großinvestition handeln; ein Ingenieurbüro hat dazu energetische und wirtschaftliche Untersuchungen zur Umsetzung des Vorhabens durchgeführt. Die WGF hat sich nunmehr in dem Wohngebiet für eine dezentrale Warmwasserversorgung mittels Frischwasserstationen mit Wärmetauschern in den Wohnungen entschieden, der erste Block

mit 18 Strängen bei 90 Wohneinheiten wird im Jahr 2017 in Angriff genommen. Die Sanierung erfolgt danach schrittweise mit jeweils zwei Wohnblöcken bis zum Jahr 2022.

Für das Geschäftsjahr 2016 wird eine weiterhin leicht positive Geschäftsentwicklung erwartet. Es wird dabei wieder mit einem Jahresüberschuss, der jedoch deutlich unter den Überschüssen der Jahre 2014 und 2015 liegt, gerechnet. Ursächlich hierfür werden die besonders hohen Instandhaltungsaufwendungen des Jahres 2016 sein.

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 2015 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.

EU-beihilferechtliche Risiken aus von der Stadt Freital gegebenen Bürgschaften für Darlehen sieht die WGF nicht, da in ausreichendem 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 Versicherungspolicen, 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. Die aktuelle Entwicklung stellt alle Beteiligten vor große Herausforderungen und wird erhebliche Anstrengungen der Kommunen und der Wohnungsunternehmen erfordern.

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 2015 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.

Die gute Vermietung der komplexsanierten Gebäude Zöllmener Straße 27/27a und 29 sowie die schon jetzt bestehende starke Nachfrage nach Wohnungen in unseren beiden Neubauhäusern zeigen, dass es ein großes Interesse an Wohnungen mit hochwertigem Standard gibt. Deshalb schließt die Gesellschaft in den nächsten Jahren weiteren Neubau in guten Wohnlagen nicht aus. Insgesamt ist es Ziel der WGF, weiter ein wirtschaftlich stabiles und attraktives wohnungswirtschaftliches Unternehmen der Großen Kreisstadt Freital zu sein.

Freital, den 4. Mai 2016

Heinzig
Geschäftsführer

Eismann
Prokurist