

## **Wohnungsgesellschaft Freital mit beschränkter Haftung, Freital Lagebericht für 2017**

---

### **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 Steuerung erfolgt nach dem für den Geschäftsverlauf der Gesellschaft bedeutsamen finanziellen Leistungsindikator (Umsatz) und dem wichtigen nichtfinanziellen Leistungsindikator (Leerstandsquote).

### **2. Wirtschaftsbericht**

#### **2.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen und branchentypische Entwicklungen**

Die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland ist auch im Jahr 2017 weiter positiv verlaufen, der konjunkturelle Aufschwung hält unvermindert an und auch für 2018 gehen die Prognosen von einem weiteren Wirtschaftswachstum aus. Es wird ein Anstieg des Bruttoinlandproduktes in einem Bereich von 1,8 bis 2,5 % erwartet. Das Jahr 2018 wäre damit das fünfte Jahr in Folge, in welchem die Wachstumsmarke um die 2 % schwankt. Wachsende Exporte und der Anstieg der Beschäftigungszahlen, steigende Löhne, verbunden mit wachsendem privatem Konsum, wirkten sich 2017 positiv auf die Binnenwirtschaft aus. Risiken für die Konjunktur ergeben sich 2018 vor allem aus politischen Entwicklungen und starken strukturellen und technologischen Veränderungen infolge der allgemeinen Digitalisierung.

In der Wohnungswirtschaft stehen die Unternehmen unverändert vor den Herausforderungen der Sanierung, des Umbaus, Rückbaus und des Neubaus. Die Rahmenbedin-

## Anlage 4

gungen dafür (wie z.B. der Anstieg der Baukosten, die zunehmende Verknappung der Kapazität von Handwerksbetrieben, die demographische Entwicklung und die Zuwanderungsbewegung) gestalten sich dabei zunehmend schwieriger. Die Großstädte verzeichnen weiter einen Bevölkerungszuwachs und eine Entspannung der Nachfrage auf diesen angespannten Wohnungsmärkten ist weiterhin nicht in Sicht. Die Mietpreise in Großstädten sind weiter angestiegen. Im ländlichen Raum dagegen steigt der Leerstand wieder weiter, da die Angebote in der Stadt und die damit verbundene Lebensqualität die Menschen trotz höherer Mietpreise in die Städte lockt.

Für alle Menschen weiterhin attraktive und bezahlbare Wohnungen anzubieten, bleibt das erklärte Ziel der Wohnungswirtschaft. In diesem Zusammenhang ist die Wohnungswirtschaft auch gefordert, sich mit unterschiedlichen Sanierungsstandards auseinanderzusetzen, um Wohnungen in verschiedenen Preiskategorien anbieten zu können. Auch der Umbau des Wohnungsbestandes für die speziellen Anforderungen von Senioren bleibt weiterhin ein wichtiges Thema. Ebenso wird die Verbesserung der Energieeffizienz der Gebäude und die Optimierung der Nebenkosten, im Interesse der Mieter, in den nächsten Jahren ein außerordentlich wichtiges Ziel bleiben.

Im Spannungsfeld dieser Situation verlief die wirtschaftliche Entwicklung der WGF mbH wieder positiv. Die Finanz- und Liquiditätslage war jederzeit geordnet und stabil und trotz der hohen Liquiditätsabflüsse (EUR 4,7 Mio.) für den Ankauf des City-Centers gab es zu keinem Zeitpunkt Liquiditätsengpässe.

Die Wohnungswirtschaft in Deutschland wird auch in den nächsten Jahren vor der Aufgabe stehen, das vorhandene Angebot an Wohnungen in Einklang mit der Nachfrage nach Wohnungen zu bringen, wobei die Angebote auf die speziellen Bedürfnisse des jeweiligen Interessenten ausgerichtet sein sollten.

## 2.2 Geschäftsverlauf

Die WGF schließt das Geschäftsjahr 2017, wie in Vorjahren, wieder mit einem Jahresüberschuss ab. Dieser beträgt TEUR 1.913 (Vj. TEUR 2.421).

Das Geschäftsjahr 2017 war im Wesentlichen geprägt durch den Erwerb des City-Center Freital. Ferner wurden die zwei Neubauten Oststraße 13/13 c, einschließlich der Außenanlagen und der Carports fertiggestellt. Die Objekte sind zum 31.12.2017 fast vollständig mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von über 10,00 EUR/m<sup>2</sup> vermietet. Dies führte zu einer Steigerung der Mieterlöse und korrespondierend zu steigenden Betriebskostenaufwendungen.

Neben der Umsetzung der Maßnahmen entsprechend dem Investitionsplan 2017 hat die Gesellschaft das Objekt "An der Kleinbahn 2/Ballsäle Coßmannsdorf" zum 01.04.2017 erworben. Zusätzlich zu den zwei bereits genannten Ankäufen ist die WGF

zum 28.11.2017 auch Besitzer des Objektes Dresdner Straße 288 geworden. Es ist vorgesehen, dieses als Ärztehaus umzubauen und die praktizierenden Ärzte aus dem WGF-Gewerbeobjekt Fuhrmannstraße 5 umzusetzen. Für die Sanierung des Objektes sind im Geschäftsjahr 2018 TEUR 800 geplant.

Weiterhin sind in 2017 die Aufwendungen für Instandhaltung und die Personalaufwendungen im Vergleich zum Vorjahr angestiegen. Der Instandhaltungsaufwand ist im Vergleich zum Jahr 2016 von TEUR 4.043 auf TEUR 4.387 angestiegen. Vor allem die Aufwendungen für den Neubezug liegen mit TEUR 1.413 über dem ursprünglichen Budget von insgesamt TEUR 1.000. Der Instandhaltungsaufwand wird außerdem geprägt von den Kosten für die Strangsanierung an den Objekten Heinrich-Heine-Straße 6 a-f (TEUR 1.302).

Neben der Umsetzung der geplanten Maßnahmen des Wirtschaftsplanes 2017 war das Geschäftsjahr auch geprägt von der Vorbereitung und Durchführung der EDV-Umstellung.

### **2.2.1 Entwicklung der Bestände**

Die Wohnungseinheiten haben sich gegenüber dem Vorjahr zum Bilanzstichtag 31.12.2017 durch den Kauf des City-Centers deutlich verändert. Die WGF verwaltet zum Stichtag insgesamt 3.524 eigene Wohnungseinheiten. Durch den Kauf des City-Centers sind 63 Wohneinheiten hinzugekommen. Die Fläche der verwalteten Wohneinheiten beträgt zum 31.12.2017 196.200,82 m<sup>2</sup>.

Auch die Anzahl der Gewerbeeinheiten hat sich im Vergleich zum 31.12.2016 verändert. Die WGF verwaltet zum 31.12.2017 96 eigene Gewerbeeinheiten (davon 16 Gewerbeeinheiten im City-Center) mit einer Fläche von insgesamt 14.751,87 m<sup>2</sup>.

Die Anzahl der verwalteten Einheiten in den Eigentümergemeinschaften hat sich im Geschäftsjahr 2017 im Vergleich zu 2016 nicht verändert. Es werden in diesem Bereich 187 Wohneinheiten fremdverwaltet. Bei den verwalteten eigenen Wohneinheiten in den Eigentümergemeinschaften erfolgt eine Verwaltung von 131 Wohneinheiten im Sondereigentum. Gewerbeeinheiten existieren in diesen Objekten nicht.

### **2.2.2 Entwicklung der Leerstandsquote**

Die Leerstandsquote der WGF hat sich im Jahr 2017 von 5,4 % per 31.12.2016 auf 6,4 % per 31.12.2017 erhöht. Dabei ist allerdings zu beachten, dass das City-Center mit einer Gesamtleerstandsquote von rund 30,0 % übernommen wurde, was sich natürlich erheblich auf die Gesamtleerstandsquote der WGF ausgewirkt hat. Die WGF geht davon aus, dass nach Abschluss der Umbaumaßnahmen im City-Center (geplant sind u.a. Grundrissveränderungen und die Erneuerung der Sanitärbereiche in den

#### Anlage 4

Wohnungen) die gegenwärtige Leerstandsquote nach erfolgreicher Neuvermietung zurückgehen wird.

Der Gesamtleerstand zum Bilanzstichtag für Wohnungen und Gewerbe beträgt 6,4 % und der vermietbare Leerstand 5,8 % (Vj. 5,4 % und 5,3 %). Insgesamt stehen von 3.620 Nutzungseinheiten 226 Wohnungen und 6 Gewerbe leer (insgesamt also 232 Nutzungseinheiten). Der vermietbare Leerstand konzentriert sich auf 206 Wohnungen und 5 Gewerbe (Vj. 182 Wohnungen und 6 Gewerbe). Der Gesamtleerstand erhöhte sich damit von 190 Nutzungseinheiten per 31.12.2016 auf 232 Einheiten per 31.12.2017 (Anstieg von 42 Einheiten). 289 Kündigungen stehen 293 Neuvermietungen im Geschäftsjahr 2017 gegenüber (Vj. 308 Kündigungen und 253 Neuvermietungen). Im Unterschied zum Geschäftsjahr 2016 konnten die Kündigungen in 2017 durch entsprechende Neuvermietungen kompensiert werden.

Ursächlich für die gestiegene Leerstandsquote ist, wie bereits erläutert, der Zugang des City-Centers. Ein zweiter Effekt, welcher schon im Geschäftsjahr 2016 zu beobachten war, ist die Situation des Angebotes von Handwerkerleistungen, insbesondere im Bereich der Gewerke Elektriker und Tischler. Hier waren zeitweise nicht genug Kapazitäten für die Wiederbezugsmaßnahmen vorhanden. In 2017 konnten einige Handwerkerfirmen vertraglich neu gebunden werden, um die Situation abzumildern. Die Höhe der Kündigungszahlen, verursacht durch Sterbefälle, Umzüge in das Altenheim und Wegzüge aus Freital bleibt trotzdem leider zu einem Großteil unbeeinflussbar, dennoch wird eine Verbesserung der gegenwärtigen Situation erwartet.

Die allgemeine Marktlage der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft bleibt nach Einschätzung der Gesellschaft weiter positiv, deutschlandweit als auch regional. Die Bauinvestitionen in Deutschland erreichten im Jahr 2016 eine Steigerung von 2,7% und in 2017 eine Steigerung von 2,6 % im Vergleich zu den Vorjahren. Dabei gab es die größte Steigerung im Wohnungsbau. Auch für 2018 wird eine Steigerung der Wohnungsbauinvestitionen erwartet (voraussichtlich 3,0 %). Dieser Aufwärtstrend wird auf Grund der immer noch fehlenden Wohnungen, niedriger Zinsen bei der Fremdfinanzierung und überlasteter Bauwirtschaft noch einige Zeit anhalten. Die steigende Wohnraumnachfrage in Ballungszentren ist nicht gestoppt, und Freital, im Speckgürtel von Dresden gelegen, sollte davon profitieren.

Die WGF investiert auch 2018 erheblich in die Verbesserung und Werterhaltung ihrer Bestände, so wird sie den Umbau bzw. die Sanierung der Wohnungen im City-Center vorantreiben, um die Leerstandsquote zu senken. Für Neubezugsaufwendungen ist zusätzlich ein aufgestocktes Budget von insgesamt TEUR 1.500 vorgesehen.

### 2.2.3. Entwicklung des Personalbestandes

In der WGF sind zum 31. Dezember 2017 insgesamt 39 Mitarbeiter (davon eine Auszubildende) und ein Geschäftsführer beschäftigt.

Die WGF rechnet in den nächsten ein bis zwei Jahren mit einer sinkenden Mitarbeiteranzahl durch Erreichen des Rentenalters. Eventuell müssen zusätzliche Kapazitätslücken von Langzeitkranken durch Neueinstellungen kompensiert werden.

## 2.3. Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

### 2.3.1. Ertragslage

Die Ertragslage der Gesellschaft stellt sich wie folgt dar:

	2017		2016		Ergebnisveränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Betriebsleistung	16.292	100,0	15.848	100,0	444
Aufwendungen für die Betriebsleistung	-14.101	86,5	-13.209	83,4	-892
Betriebsergebnis	2.191	13,5	2.639	16,6	-448
Außerplanmäßige Abschreibungen	0		0		0
Zuschreibungen	0		472		-472
Übrige Ergebniskomponenten	-278		-690		412
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.913</b>		<b>2.421</b>		<b>-508</b>

Das **Betriebsergebnis** hat sich um TEUR 448 reduziert. Die Steigerung der Gesamtleistung im Vergleich zum Vorjahr, die im Wesentlichen auf gestiegene Mieterträge zurückzuführen ist, steht im Zusammenhang mit dem Erwerb des City-Center Freital und der Fertigstellung des Neubaus Oststraße 13 und 13c. Dem gegenüber haben sich die Instandhaltungs- und Personalaufwendungen erhöht.

Die Summe der **übrigen Ergebniskomponenten** verbesserte sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 412. Maßgeblich beeinflusst wird diese Verbesserung durch das weiter verbesserte Zinsergebnis der Gesellschaft, welches in 2017 TEUR 514 beträgt (Vj. TEUR 635), und durch deutlich höhere periodenfremde Erträge, die sich aus höheren Buchgewinnen aus dem Abgang von unbebauten Flurstücken ergeben.

Die Unternehmensplanung 2017 ist für das Geschäftsjahr 2017 von einem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 2.825 ausgegangen. Dabei wurden Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung in Höhe von TEUR 8.263 kalkuliert. Die tatsächlichen Aufwendungen für 2017 betragen TEUR 9.433 (Mehraufwand von TEUR 1.170). Dieser erhebliche Unterschied ergibt sich daraus, dass zum Zeitpunkt der Planung noch nicht bekannt war, dass der Aufwand für die Strangsanierung Zauckerode (TEUR 1.302) im Instandhaltungsaufwand auszuweisen ist. Ein entsprechendes Gutachten zur Beurteilung des Sachverhaltes lag erst nach Erstellung des Wirtschaftsplanes für 2017 vor.

### **2.3.2 Finanzlage**

Der Finanzmittelbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 3.644 reduziert. Die vorhandenen liquiden Mittel der WGF wurden vor allem durch die Zahlung des Kaufpreises für den Erwerb des City-Centers Freital (in Höhe von EUR 4,7 Mio. mit Nebenkosten) verwendet.

Die Zahlungsfähigkeit der WGF war im Geschäftsjahr 2017 stets gegeben.

Dem Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von TEUR 4.281 steht ein Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit in Höhe von TEUR -6.074 und der Finanzierungstätigkeit in Höhe von TEUR -1.851 gegenüber.

### **2.3.3. Vermögenslage**

Die Bilanz wird weiterhin branchentypisch, wie bei allen Wohnungsunternehmen, vom Anlagevermögen bestimmt. Der Anteil des Anlagevermögens an der Bilanzsumme beträgt 90,2 % (Vj. 86,4 %).

Die flüssigen Mittel verringerten sich um TEUR 3.644. Die Zahlungsabflüsse erfolgten im Jahr 2017 im Wesentlichen für Investitionsmaßnahmen.

Auf der Passivseite erhöhte sich das Eigenkapital aufgrund des Jahresergebnisses 2017 um TEUR 1.913. Die Eigenkapitalquote beträgt 76,7 %.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich aufgrund der Tilgungsleistungen um TEUR 1.851 reduziert. Davon betreffen TEUR 439 Sondertilgungen und TEUR 1.412 den Regelkapitaldienst.

## **3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht**

### **3.1. Prognosebericht**

Die WGF wird im Geschäftsjahr 2018 neuer Eigentümer des Objektes Dresdner Straße 178 werden. Damit wird die WGF Eigentümer des kompletten City-Centers Freital an der Ecke Dresdner Straße/Bahnhofstraße. In 2018 sind Investitionen in das City-Center in Höhe von TEUR 1.970 geplant.

In 2018 wird auch die komplette Erneuerung der Strangsysteme in den Versorgungsschächten der Objekte Heinrich-Heine-Straße 10/12 und 5a-e fortgesetzt. Damit verbunden erfolgt auch eine Erneuerung des Heizungssystems (von 1-Rohr- auf 2-Rohr-Heizung). Ebenso erfolgt die Erneuerung der Warmwasserbereitung von Gasdurch-

lauferhitzern auf Frischwasserstationen sowie die Umstellung der Gasherde auf Elektroherde. Hierfür ist ein Planbudget von insgesamt TEUR 2.300 vorgesehen. Diese Großinvestition wird bis zum Jahr 2022 fortgesetzt. Die Sanierung erfolgt bis 2022 schrittweise mit jeweils zwei 5-Geschossern pro Jahr in Zauckerode.

Für das Geschäftsjahr 2018 wird ein geringerer Jahresüberschuss (TEUR 1.182) als in 2017 erwartet, wesentlich verursacht durch deutlich höhere Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung, hier im Bereich der Instandhaltungsaufwendungen, da sich die Kosten für die Strangsanierung durch Erweiterung der Menge fast verdoppeln.

### **3.2. 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 Geschäftsführung, die bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben von den Teamleitern 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. Gegenwärtig erfolgt die genaue Beobachtung der Entwicklung der Leerstandsquote, die Geschäftsführung hat entsprechende Maßnahmen eingeleitet, diese zu verbessern.

Förderrechtliche Risiken aus von der Stadt Freital gegebenen Bürgschaften für Darlehen könnten sich aus EU-beihilferechtlichen Vorschriften ergeben, wobei 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 können. Zur Absicherung dieses Risikos verfügt die WGF über ein umfangreiches Paket an Versicherungspolicen, die vor allem auch Elementarschäden aus solchen Naturereignissen abdecken. Es kann 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 Zahlungsver-

#### **Anlage 4**

pflichtungen 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. Die Gesellschaft berichtet darüber hinaus quartalsweise an Aufsichtsrat und Gesellschafter im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben.

Diese Auswertungen haben auch im Jahr 2017 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.

Chancen werden für die WGF darin gesehen, durch Bestandserweiterung (Zukauf und weiterer Neubau) die Ertragslage stabil zu halten bzw. zu verbessern. Ziel der WGF ist es, weiter ein wirtschaftlich stabiles und attraktives wohnungswirtschaftliches Unternehmen der Großen Kreisstadt Freital zu sein.

#### **4. Angaben nach § 99 SächsGemO**

Wir verweisen hierzu auf unsere Anlage zum Lagebericht.

Freital den 14. Mai 2018

Heinzig  
Geschäftsführer

Eismann  
Prokurist