Wohnungsgesellschaft Freital mit beschränkter Haftung, Freital Lagebericht für 2018

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 die Wohnversorgung 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 gesamtwirtschaftliche Entwicklung verlief im Jahr 2018 in nahezu allen Branchen positiv. Das Bruttoinlandsprodukt als Maßstab der konjunkturellen Entwicklung legte gegenüber dem Vorjahr um 1,8 % zu. Sowohl die Exporte (+2,7 % gegenüber dem Vorjahr) als auch die privaten Konsumausgaben (+1,7 % gegenüber dem Vorjahr) haben zu dieser Entwicklung beigetragen. Auch die Zahl der Erwerbstätigen lag 2018 um 1,4 % über dem Vorjahr. Für das Jahr 2019 rechnet die Bundesregierung mit einem weiteren Anstieg des BIP um 1,8 %, wenngleich die weltwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, getrieben durch das politische Umfeld, von zunehmenden Unsicherheiten geprägt sind. Die wirtschaftlichen Spannungen zwischen den Vereinigten Staaten und China sowie der EU sorgen dabei, auch bedingt durch die unklare Brexit-Situation, für erhebliches Risikopotenzial.

Anlage 4

In der Wohnungswirtschaft stellt sich die Situation in Deutschland weiterhin äußerst ambivalent dar. Akutem Wohnraumangel in den Großstädten und Ballungszentren steht z.T. erheblicher Leerstand im ländlichen Raum gegenüber. Zum bekannten Ost-West-Gefälle kommt dabei mehr und mehr ein Nord-Süd-Gefälle hinzu. Von der starken Nachfrage in Städten getrieben, haben sich die Bauleistungen weiter deutlich verteuert. Verschärfend wirkt dabei die anhaltende Verknappung der Kapazitäten durch die demographische Entwicklung, sowohl bei den Arbeitnehmern als auch den Firmeninhabern, so dass von einer Entspannung der Situation auch in den kommenden Monaten und Jahren nicht ausgegangen werden kann.

In diesem Umfeld ist die Wohnungswirtschaft weiter bestrebt, für alle Menschen passenden Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Dabei kommt der Bestandspflege, der Sanierung als auch dem Neubau die entsprechende Bedeutung zu. Themen wie altersgerechtes Wohnen, Abbau von Barrieren im Wohnbereich und energetische und qualitative Aufwertung der Bestände sind maßgebliche Triebfedern. Bei der Sanierung von Gebäuden reicht das Spektrum von der Anpassung an den Stand der Technik bis in die Problembereiche der Luxussanierungen mit entsprechend negativen Auswirkungen auf die Mieter. Die organisierte Wohnungswirtschaft wirkt dabei in allen Wohnungsmärkten stabilisierend. Neubau ist in vielen Bereichen nur noch im höherwertigen Bereich mit entsprechenden Mieten wirtschaftlich vertretbar. Wie sich dabei die jüngsten Gesetzesänderungen zur Sanierungsumlage und den Möglichkeiten zur Mietanpassung auswirken werden, bleibt abzuwarten.

Für die WGF spielen einige der vorgenannten Faktoren im hiesigen Marktumfeld keine entscheidende Rolle. Auswirkungen haben insbesondere die Baukapazitäten und Baupreise. Maßgeblich waren 2018 insbesondere die Bestandspflege und die Sanierung. Alle wesentlichen Vorhaben konnten realisiert werden, die Wohnungsnachfrage war trotz der demographischen Herausforderungen insgesamt gut. Die Finanz- und Liquiditätslage war jederzeit geordnet und stabil.

2.2 Geschäftsverlauf

Die WGF schließt das Geschäftsjahr 2018, wie in Vorjahren, wieder mit einem Jahresüberschuss ab. Dieser beträgt TEUR 1.624 (Vorjahr TEUR 1.913).

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung konnten von TEUR 16.088 zum 31. Dezember 2017 auf TEUR 16.288 zum Bilanzstichtag gesteigert werden. Dies ergibt sich ausschließlich aus der Erhöhung der Vermietungserlöse.

Die Aufwendungen für Instandhaltungen liegen mit TEUR 275 über dem Vorjahresniveau. Ebenso erhöhten sich die sonstigen betrieblichen Erträge um TEUR 115, was sich hauptsächlich aus dem Eingang von deutlich höheren Versicherungserstattungen im Jahr 2018 ergibt, da sich im Geschäftsjahr sechs Wassergroßschäden ereigneten.

In 2018 haben sich die Aktivitäten der WGF im Wesentlichen auf zwei große Vorhaben konzentriert, zum einen auf die Fortsetzung der Strangsanierung in Zauckerode, zum anderen auf die weitere Sanierung und den Umbau der Gebäude des im Jahr 2017 erworbenen City-Centers.

Es ist geplant, das City-Center-Gebiet, im Hinblick auf den 100. Geburtstag der Stadt Freital (im Jahr 2021), zu einem attraktiven Standort mit moderner Außenansicht und einem vielfältigen Angebot an Gewerbeeinheiten und Ladengeschäften für die Mieter und die Einwohner Freitals zu gestalten.

Die Bemühungen, den zum größten Teil veralteten Standard der Wohnungen (bei Auszug von langjährigen Mietern) in einen zeitgemäßen Standard zu versetzen, wurden auch im Geschäftsjahr 2018 mit erheblichem Aufwand fortgesetzt. Die Neubezugsaufwendungen in 2018 umfassen TEUR 1.436, geplant waren TEUR 1.500.

Neben den genannten Projekten wurden weitere Einzelmaßnahmen wie die Fassadensanierung, der Balkonanbau sowie die Deckendämmung im Objekt Bernhard-Naumann-Weg 10/12 durchgeführt. Weitere Balkonanbauten, wie in den Vorjahren, gab es am Objekt Schachtstraße 35. Bei den Objekten Wilsdruffer Straße 146 und 148 wurden insgesamt 10 neue Stellplätze geschaffen und die Ein- und Ausfahrten neu gestaltet.

Neben der Umsetzung der geplanten Maßnahmen des Wirtschaftsplanes 2018 war das Geschäftsjahr 2018, wie im Jahr 2017, davon geprägt, die im Vorjahr neu eingeführte Software effektiv zu nutzen.

2.2.1 Entwicklung der Bestände

Zum Bilanzstichtag verwaltet die WGF 3.518 Wohnungseinheiten, das sind im Vergleich zum Vorjahr 6 Wohneinheiten weniger. Die Veränderung ergibt sich aus dem Zugang der Dresdner Straße 178 (4 WE mit 229,65 m² Wohnfläche) und der Verringerung von Einheiten durch die Zusammenlegung von Wohnungen im City-Center. Zum 31. Dezember 2018 beträgt die Fläche der verwalteten Wohneinheiten 195.826,69 m².

Die Anzahl der verwalteten Gewerbeeinheiten umfasst zum 31. Dezember 2018 98 Einheiten mit einer Gewerbefläche von insgesamt 14.889,81 m². Hinzugekommen ist im Jahr 2018 das erworbene Objekt „Dresdner Straße 178“ mit 2 Gewerbeeinheiten und 196,25 m² Gewerbefläche. Außerdem wird zum 1. Januar 2019 das Objekt Ballsäle Coßmannsdorf an die Große Kreisstadt Freital veräußert (1 Gewerbeeinheit mit 1.650 m²).

Die Anzahl der verwalteten Einheiten in den Eigentümergemeinschaften hat sich im Geschäftsjahr 2018 per Bilanzstichtag im Vergleich zu 2017 nicht verändert. Es wer-

Anlage 4

den in diesem Bereich 187 Wohneinheiten fremdverwaltet. Zum 01.01.2019 endet allerdings die Verwaltungstätigkeit der WGF für die WEG Hainsberger Straße 23 und 25, die Verwaltung übernimmt ab diesem Zeitpunkt ein neuer Verwalter. Die Anzahl der fremdverwalteten Einheiten verringert sich deshalb in 2019 um 10 Einheiten. Bei den verwalteten eigenen Wohneinheiten in den Eigentümergemeinschaften erfolgt eine Verwaltung von 131 Wohneinheiten im Sondereigentum. Gewerbeeinheiten existieren in diesen Objekten nicht.

Zusätzlich zu dieser Fremdverwaltung verwaltet die WGF für fremde Dritte 144 Wohneinheiten, vorwiegend in Pesterwitz und Altfranken. Die Fremdverwaltung umfasst damit insgesamt 331 Wohneinheiten, jedoch kein Gewerbe.

2.2.2 Entwicklung der Leerstandsquote

Der Gesamtleerstand zum Bilanzstichtag für Wohnungen und Gewerbe beträgt 6,2 % und der vermietbare Leerstand 5,5 % (Vj. 6,4 % und 5,8 %). Die Leerstandsquote ist also leicht rückläufig, was auf die ersten Vermietungen der Wohnungen im City-Center nach Durchführung der Neubezugsmaßnahmen zurückzuführen ist.

Die WGF arbeitet weiter daran, die Sanierung der Wohnungen im City-Center voranzutreiben und die Leerstandsquote dauerhaft zu senken. Zusätzlich ist für das Jahr 2019 wieder ein hohes Budget von TEUR 1.500 für Neubezugsaufwendungen vorgesehen.

Die Gesellschaft geht davon aus, dass die gegenwärtige Leerstandsquote nach Abschluss der Umbauarbeiten im City-Center spürbar zurückgehen wird. Die günstige durchschnittliche Wohnungsmiete der WGF in Höhe von 4,84 EUR pro qm Wohnfläche könnte sich in Zukunft, z.B. im Vergleich zu Dresden mit einem durchschnittlichen Preisniveau von 6,20 EUR Nettokaltmiete, günstig auf die Neuvermietungen auswirken. Auch gehen alle Prognosen davon aus, dass auf Grund der gestiegenen Nachfrage in Ballungszentren immer mehr Wohnungssuchende in die Vororte drängen.

2.2.3. Entwicklung des Personalbestandes

In der WGF sind zum 31. Dezember 2018 insgesamt 41 Mitarbeiter (davon eine Auszubildende) und ein Geschäftsführer beschäftigt.

Die WGF rechnet in den nächsten Jahren mit einer sinkenden Mitarbeiteranzahl. 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:

	2018		2017		Ergebnisveränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Betriebsleistung	16.529	100,0	16.292	100,0	237
Aufwendungen für die Betriebsleistung	-14.626	88,4	-14.101	86,5	-525
Betriebsergebnis	1.903	11,6	2.191	13,5	-288
Außerplanmäßige Abschreibungen	0		0		
Zuschreibungen	0		0		
Übrige Ergebniskomponenten	-279		-278		-1
Jahresüberschuss	1.624		1.913		-289

Die Betriebsleistung hat sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 237 erhöht, ursächlich hierfür sind insbesondere die gestiegenen Vermietungserlöse.

Die Erlöse aus der Vermietung haben sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 252 auf TEUR 11.634 erhöht. Geplant waren für 2018 TEUR 11.550, so dass die tatsächlich erzielten Vermietungserlöse mit 100,7 % über dem Budget liegen. Die Erhöhung ergibt sich auch daraus, dass die Mieterträge der Objekte des City-Centers sich nun auf ein ganzes Jahr beziehen.

Die Aufwendungen für die Betriebsleistung haben sich um TEUR 525 erhöht. Für diese Erhöhung sind maßgeblich die gestiegenen Personalaufwendungen und die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (hauptsächlich durch den Anstieg der Kosten für EDV-Service), verantwortlich.

Durch die geschilderten Veränderungen hat sich das **Betriebsergebnis** um TEUR 288 reduziert.

Die Unternehmensplanung ist für das Geschäftsjahr 2018 von einem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 1.182 ausgegangen. Dabei wurden Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung in Höhe von TEUR 10.115 kalkuliert. Die tatsächlichen Aufwendungen für 2018 betragen TEUR 9.655 (Minderaufwand von TEUR 460). Dieser erhebliche Unterschied wirkt sich direkt auf das Jahresergebnis aus und führt dazu, dass der Jahresüberschuss deutlich höher ausfällt als ursprünglich geplant.

Anlage 4

2.3.2 Finanzlage

Der Finanzmittelbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 566 erhöht.

Für den vorhandenen Liquiditätsbestand hat die WGF ein Verwarentgelt in Höhe von TEUR 14 aufwenden müssen.

Der Mittelabfluss aus der Finanzierungs- und der Investitionstätigkeit konnte vollständig durch den Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit refinanziert werden.

Die Zahlungsfähigkeit der WGF war im Geschäftsjahr 2018 stets gegeben.

2.3.3. Vermögenslage

Die Bilanz wird weiterhin branchentypisch, wie bei allen Wohnungsunternehmen, vom Anlagevermögen bestimmt. Der Anteil des Anlagevermögens an der Bilanzsumme beträgt 89,4 % (Vj. 90,2 %).

Auf der Passivseite erhöhte sich das Eigenkapital aufgrund des Jahresergebnisses 2018 um TEUR 1.624. Die Eigenkapitalquote beträgt 78,4 %.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich aufgrund der Tilgungsleistungen um TEUR 1.467 reduziert. 2 Darlehen wurden umgeschuldet.

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

3.1. Prognosebericht

Im Geschäftsjahr 2019 wird im Instandhaltungsbereich die Großmaßnahme der Umrüstung der elf 5-Geschosser-Blöcke in Freital Zauckerode (Strangsanierung) planmäßig fortgesetzt. Außerdem ist vorgesehen, den Bestand der WGF schrittweise auf ein neues Schließsystem umzurüsten. Im Investitionsbereich liegt der Schwerpunkt weiter auf der Sanierung des City-Centers. So ist die Sanierung der Fassaden an den Objekten Bahnhofstraße 30, 32 sowie Dresdner Straße 174 b und 176 geplant, ebenso die Erweiterung des Penny-Marktes und die Instandsetzung des Parkdecks.

Die weitere Digitalisierung der Arbeitsprozesse in der WGF wird auch 2019 fortgesetzt werden. So wird an der Einführung und Umsetzung der digitalen Wohnungsendabnahme in den Wohnungen vor Ort gearbeitet. Außerdem soll ein digitales Dokumentenmanagement eingeführt werden. Es wird davon ausgegangen, dass die Umsetzung des Projektes Wohnungsendabnahme in der zweiten Jahreshälfte 2019 und die Umsetzung des Projektes Dokumentenmanagement im Jahr 2020 abgeschlossen werden kann.

Im Team Technik ist geplant eine neue Software einzuführen, um die WGF bei der Wahrnehmung der ihr obliegenden Verkehrssicherungspflichten, wie z.B. die Überwachung von Spielplatzanlagen und des Baumkatasters, zu unterstützen und Arbeitsabläufe zu erleichtern.

Eine weitere wichtige Aufgabe im Geschäftsjahr 2019 ist es, für das im Jahr 2017 erworbene Objekt Dresdner Straße 288, eine neue Nutzungskonzeption zu erarbeiten.

Für das Geschäftsjahr 2019 wird ein deutlich geringerer Jahresüberschuss, in Höhe von TEUR 827 (in 2018: TEUR 1.624) erwartet, wesentlich verursacht durch deutlich höhere Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung, die mit TEUR 10.295 geplant wurden.

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.

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 ermittelten 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 2018 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, die bereits stattgefunden hat (Zukäufe) und weiteren Neubau in Folgejahren 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 26. Februar 2019

Eismann
Geschäftsführer