

Wohnungsgesellschaft Freital mit beschränkter Haftung, Freital Lagebericht für 2019

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 Wohnversorgungsversorgung 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.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen und branchentypische Entwicklungen 2019

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung verlief im Jahr 2019 erneut positiv. Das Bruttoinlandsprodukt als Maßstab der konjunkturellen Entwicklung legte gegenüber dem Vorjahr jedoch nur noch 0,6 % zu. Die sich seit geraumer Zeit abzeichnenden globalen Problemlagen schlugen damit auf die Konjunktur in Deutschland durch, auch wenn die Beschäftigung bisher weiter auf Rekordniveau liegt. Zu den globalen Faktoren wie den Handelskonflikten der Welthandelspartner und dem Brexit gesellen sich mehr und mehr hausgemachte Unsicherheiten, die aus politischen Entscheidungen auf Bundesebene resultieren. Insbesondere die Energiepolitik, die Vorgaben für Elektrifizierung der PKW-Flotte und die zukünftige CO₂-Bepreisung bergen erhebliche Risiken für die industrielle Entwicklung in Deutschland im Allgemeinen und gerade auch für die Wohnungswirtschaft im Besonderen. Hinzu kommt eine weltweit unklare, möglicherweise pandemische Lage aus dem Ausbruch des Corona-Virus in China mit dem Potential verheerender Auswirkungen auf die Weltwirtschaft.

In der Wohnungswirtschaft stellt sich die Situation in Deutschland weiterhin äußerst ambivalent dar. Akutem Wohnraummangel 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 ver-

Anlage 4

teuert. Verschärfend wirkt dabei die anhaltende Verknappung der Kapazitäten durch die demographische Entwicklung, sowohl bei den Arbeitnehmern als auch den Firmeneinhabern, 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. Die jüngsten Gesetzesänderungen zur Mietpreisstabilisierung im Land Berlin und im Bund schränken die zukünftigen Spielräume der Wohnungswirtschaft weiter ein und werden sich neben den Sanierungszwängen aus CO₂-Gesetzgebung voraussichtlich spürbar auf die Ertragsfähigkeit der Wohnungswirtschaft auswirken.

Für die WGF spielen einige der vorgenannten Faktoren im hiesigen Marktumfeld bisher keine entscheidende Rolle. Auswirkungen hatten und haben insbesondere die Baukapazitäten und Baupreise. Maßgeblich waren 2019 insbesondere die Bestandspflege und die Sanierung. Alle wesentlichen Vorhaben konnten realisiert werden, die Wohnungsnachfrage war trotz der demographischen Herausforderungen insgesamt gut. Die Finanz- und Liquiditätssituation war jederzeit geordnet und stabil.

2.2 Geschäftsverlauf

Die WGF schließt das Geschäftsjahr 2019, wie in den Vorjahren, mit einem Jahresüberschuss ab. Dieser beträgt **TEUR 913** (Vorjahr TEUR 1.624). Maßgeblich für die Verringerung des Jahresüberschusses sind die um TEUR 1.030 gestiegenen Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung (Erhöhung der Instandhaltungskosten um insgesamt TEUR 963).

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (Vermietungserlöse und Erlöse aus der Betriebskostenabrechnung) konnte die WGF von TEUR 16.288 zum 31.12.18 um TEUR 50 auf **TEUR 16.338** per Bilanzstichtag 31.12.19 steigern.

Auf die Umsatzerlöse aus Vermietung entfällt dabei eine Erhöhung von TEUR 113, die Erlöse aus der Betriebskostenabrechnung verringerten sich um TEUR 63.

Die Gesamtumsatzerlöse (einschließlich Erlöse aus Betreuungstätigkeit) des Geschäftsjahres 2019 liegen mit TEUR 46 über den Umsatzerlösen des Jahres 2018.

Das Jahresergebnis der WGF wird neben den Umsatzerlösen im Wesentlichen auch durch die Instandhaltungs- und Betriebskosten geprägt. Diese umfassen im Geschäftsjahr 2019 insgesamt TEUR 10.685 (Vorjahr: TEUR 9.655). Die Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von TEUR 5.625 (Vorjahr: 4.662) setzen sich dabei hauptsächlich aus folgenden Aufwendungen zusammen: TEUR 2.403 Kosten für die Strangsanierung, TEUR 1.799 Aufwendungen für den Neubezug, TEUR 289 für die Durchführung von Einzelmaßnahmen, TEUR 181 für die Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen in bewohnten Wohnungen. Alle genannten Aufwandspositionen sind gegenüber dem Vorjahr deutlich angestiegen.

In 2019 gab es, analog dem Vorjahr, zwei Hauptschwerpunkte in der Geschäftstätigkeit der WGF. Zum einen die Fortsetzung der Strangsanierung in Zuckerode, die in den Folgejahren weiter fortgesetzt wird und erst im Jahr 2023 ihren Abschluss findet, und zum anderen die weitere umfassende Komplexsanierung der Gebäude des City-Centers. In 2019 wurde dabei die Sanierung von Haus 3 (Bahnhofstr. 34/Dresdner Straße 174a) vollständig abgeschlossen. Das Vorhaben hat sich über eine Bauzeit von 2 Jahren erstreckt und nachträgliche anschaffungsnahe Aufwendungen in Höhe von TEUR 1.990 verursacht, die im Anlagevermögen aktiviert wurden. Die Bautätigkeit bei den anderen Häusern des City-Centers wird im Jahr 2020 fortgesetzt und voraussichtlich im Sommer 2020 beendet.

In Zusammenhang mit der Sanierung der Gebäude des City-Centers wurden im Jahr 2019 neue Gewerbemietler gewonnen, dadurch erhöhten sich die Umsatzerlöse aus der Vermietung von Gewerberäumen um TEUR 62.

Im Rahmen des Neubezugs hat die WGF in 2019 insgesamt 241 Wohnungen instandgesetzt und einen für die Neuvermietung zeitgemäßen, attraktiven Standard geschaffen. Das Budget von TEUR 1.500 für den Neubezug musste mit TEUR 299 überschritten werden, da die Baukosten im Verlauf des Jahres 2019 weiter angestiegen sind.

Bei den Einzelmaßnahmen wurden Deckendämmungen, Austausch von Friathermleitungen, Umrüstungen von Schließsystemen und der Anbau weiterer Balkontürme im Schachtstraßengebiet durchgeführt.

Die WGF hat in 2019 einen weiteren Schritt in Richtung Digitalisierung der Geschäftsprozesse vollzogen und eine Software zur Verkehrssicherungspflicht eingeführt. In diesem Zusammenhang fand eine umfangreiche Bestandsaufnahme bezüglich der Dächer der WGF-Objekte, der auf den Grundstücken der WGF vorhandenen Bäume und der Verkehrsflächen mittels Drohnenbefliegung statt. Zukünftig wird die Software vor

Anlage 4

allem hinsichtlich der effektiven Überwachung des Zustandes der genannten Anlagen genutzt.

2.2.1 Entwicklung der Bestände

Zum Bilanzstichtag 31.12.2019 verwaltet die WGF 3.517 Wohnungseinheiten mit einer Gesamtfläche von 196.060,70 m².

Die Anzahl der verwalteten Gewerbeeinheiten umfasst zum 31.12.2019 96 Einheiten mit einer Gewerbefläche von insgesamt 13.445,40 m².

In 2019 hat die WGF das Objekt Ballsäle Coßmannsdorf („An der Kleinbahn 2“) zum 01.01.2019 an die Große Kreisstadt Freital veräußert, ebenso wurde das Objekt „Fuhrmannstraße 5“ (Ärztehaus) zum 08.05.2019 verkauft. Weitere Objektveräußerungen mit Gebäuden haben in 2019 nicht stattgefunden.

Im Geschäftsjahr gab es durch Ankäufe der Gesellschaft keine Zugänge bei den Wohn- oder Gewerbeeinheiten.

Die Anzahl der fremdverwalteten Wohneinheiten in den Eigentümergemeinschaften hat sich im Geschäftsjahr 2019 im Vergleich zu 2018 um 10 Wohneinheiten verändert. Es werden in diesem Bereich 177 Wohneinheiten (Vorjahr 187) fremdverwaltet. Die Verringerung um 10 Wohneinheiten ergibt sich daraus, dass für 2 Objekte, die Hainsberger Straße 23 und 25, die Fremdverwaltung zum 01. Januar 2019 aufgegeben wurde. Das ist auch die Ursache für die Verringerung der verwalteten Einheiten im Sondereigentum, waren es zum 31.12.2018 noch 131 Einheiten, so sind es jetzt, bedingt durch den Abgang der Verwaltung für die Hainsberger Straße 23, nur noch 129 Einheiten.

Zusätzlich zu dieser Fremdverwaltung verwaltet die WGF für fremde Dritte 142 Wohneinheiten (Vorjahr 144, die Verwaltung des Objektes „Am Sportplatz 8“ hat sich um 2 Einheiten verringert). Die verwalteten Bestände liegen vorwiegend in Pesterwitz und Altfranken. Die Fremdverwaltung umfasst damit insgesamt 319 Wohneinheiten (177 WE+142 WE), jedoch kein Gewerbe.

2.2.2 Entwicklung der Leerstandsquote

Der Gesamtleerstand zum Bilanzstichtag 31.12.19 für Wohnungen und Gewerbe beträgt 7,09 % und der vermietbare Leerstand 2,10 %. Die Gesamtleerstandsquote und der vermietbare Leerstand sind zum Vorjahr angestiegen. Insgesamt stehen von 3.613 Nutzungseinheiten 270 Wohnungen und 4 Gewerbe leer (insgesamt 274 Nutzungseinheiten). Der Gesamtleerstand erhöhte sich damit um 51 Nutzungseinheiten. Per 31.12.2018 standen 223 Nutzungseinheiten leer, in 2017 waren es 232 Nutzungseinheiten. Im Jahr 2019 haben 245 Mieter gekündigt, diese Kündigungen wurden durch 205 Neuvermietungen zum größten Teil kompensiert.

Die WGF arbeitet weiter daran, die Sanierung der Wohnungen im City-Center voranzutreiben und die Leerstandsquote dauerhaft zu senken. Deshalb ist für das Jahr 2020 wieder ein hohes Budget von TEUR 1.500 für Neubezugsaufwendungen vorgesehen. Um der noch angestiegenen Gesamtleerstandsquote entgegen zu wirken, wurde im Plan 2020 ein zusätzliches Sonderbudget zum Wiederbezug von Wohnungen in Höhe von TEUR 700 eingestellt und für den Wiederbezug bei den Gewerbeeinheiten sind noch einmal weitere TEUR 100 eingeplant. Damit sind für den Neubezug im Jahr 2020 Mittel in Höhe von insgesamt TEUR 2.300 vorgesehen, soviel wie noch nie zuvor.

Die Gesellschaft geht davon aus, dass die gegenwärtige Leerstandsquote nach Abschluss der Umbauarbeiten im City-Center und auf Grund weiterer verstärkter Anstrengungen im Neubezug und der Vermietung spürbar zurückgehen wird.

2.2.3. Entwicklung des Personalbestandes

In der WGF sind in 2019 durchschnittlich 38 Mitarbeiter und ein Geschäftsführer beschäftigt. Zusätzlich bildet die WGF einen Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft aus.

Im Jahr 2020 wird die WGF im Bereich der Verwaltungsangestellten noch eine Stelle abbauen und einen weiteren zusätzlichen Hausmeister beschäftigen.

2.3. Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

2.3.1. Ertragslage

Die Ertragslage der Gesellschaft stellt sich wie folgt dar:

	2019		2018		Ergebnisveränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Betriebsleistung	16.726	100,0	16.529	100,0	197
Aufwendungen für die Betriebsleistung	-15.634	93,4	-14.626	88,4	-1.008
Betriebsergebnis	1.092	6,6	1.903	11,6	-811
Außerplanmäßige Abschreibungen	0		0		
Zuschreibungen	0		0		
Übrige Ergebniskomponenten	-179		-279		106
Jahresüberschuss	913		1.624		-711

Die Betriebsleistung hat sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 197 erhöht, ursächlich hierfür sind gestiegene Vermietungserlöse sowie eine positive Bestandsveränderung der Unfertigen Leistungen im Jahr 2019 (TEUR 65 Ertrag), diese stellte in 2018 einen Aufwand in Höhe von TEUR 50 dar. Außerdem sind die periodischen sonstigen betrieblichen Erträge durch höhere Versicherungserstattungen im Geschäftsjahr 2019 angestiegen.

Die Erlöse aus Vermietung haben sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 113 auf TEUR 11.747 erhöht. Geplant waren TEUR 11.750, so dass die tatsächlich erzielten Vermietungserlöse mit 99,97 % unwesentlich unter dem Planbudget für 2019 liegen.

Die Aufwendungen für die Betriebsleistung haben sich deutlich erhöht, insgesamt um TEUR 1.008. Für diese Erhöhung sind maßgeblich die um TEUR 963 angestiegenen Instandhaltungskosten, hauptsächlich verursacht durch höhere Aufwendungen beim Neubezug und der Strangsanierung, verantwortlich.

Durch die geschilderten Veränderungen hat sich das **Betriebsergebnis** um TEUR 811 reduziert.

Die Unternehmensplanung ist für das Geschäftsjahr 2019 von einem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 827 ausgegangen. Höhere sonstige betriebliche Erträge und geringere sonstige betriebliche Aufwendungen sowie ein besseres Zinsergebnis bewirken einen leichten Anstieg des tatsächlichen Jahresüberschusses auf TEUR 913.

2.3.2 Finanzlage

Der Finanzmittelbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 2.046 verringert.

Der erhebliche Mittelabfluss resultiert aus den Aufwendungen für die Komplexsanierung der City-Center-Objekte.

Die Zahlungsfähigkeit der WGF war im Geschäftsjahr 2019 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 91,5 % (Vj. 89,4 %).

Auf der Passivseite erhöhte sich das Eigenkapital aufgrund des Jahresergebnisses 2019 um TEUR 913. Die Eigenkapitalquote beträgt 79,7 %.

Die Verbindlichkeiten haben sich wegen der Verringerung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und niedrigerer Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen zum Bilanzstichtag um TEUR 1.327 reduziert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten wurden durch Tilgungsleistungen in Höhe von TEUR 1.211 verringert. Vier Darlehen wurden umgeschuldet, Sondertilgungen gab es im Geschäftsjahr 2019 nicht.

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

3.1. Prognosebericht

Im Geschäftsjahr 2020 wird im Instandhaltungsbereich die Großmaßnahme der Umrüstung der elf 5-Geschosser-Blöcke in Freital Zauckerode (Strangsanierung) planmäßig fortgesetzt. Es wird 1 Objekt (Weißiger Hang 3a-e) in der Heizungs- und Warmwasserversorgung umgestellt. Dafür sind Mittel in Höhe von TEUR 1.840 eingeplant.

Das Projekt City-Center-Sanierung soll im Jahr 2020 zum Abschluss gebracht werden, hierfür sind noch einmal TEUR 750 vorgesehen.

Weitere, erhebliche Anstrengungen werden im Bereich Neubezug von Wohnungen unternommen, es sollen Mittel von TEUR 2.300 verausgabt werden.

Im Plan 2020 ist auch wieder die Durchführung verschiedener Einzelmaßnahmen vorgesehen, z.B. Dachsanierungen verschiedener Objekte (TEUR 150), Umrüstung auf I-Loq-Schließsystem (TEUR 100), Umstellung Markenauftritt städtischer Gesellschaften (TEUR 100).

Ebenso wird das Balkonanbauprogramm auf der Schachtstraße fortgesetzt. Geplant ist, ebenfalls in Deuben Süd fehlende Balkontürme zu ergänzen.

Außerdem werden in 2020 erste Planungen und Bauvorbereitungsarbeiten für das neue Großprojekt „Leßkestraße (Bau von Wohn- und Geschäftshäusern)“ stattfinden, es wurden Kosten von TEUR 1.000 budgetiert.

Für das Geschäftsjahr 2020 wird ein Jahresüberschuss auf ähnlichem Niveau wie 2019 erwartet, geplant ist ein Jahresüberschuss von TEUR 866.

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 Versicherungspolice, 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 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 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 2019 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.

Anlage 4

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 6. März 2020

Eismann
Geschäftsführer