

Wohnungsgesellschaft Freital mit beschränkter Haftung, Freital Lagebericht für 2020

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 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.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen und branchentypische Entwicklungen 2020

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung war nach einem guten Beginn des Jahres ab spätestens Mitte März 2020 durch die politischen Auswirkungen der Corona-Krise geprägt. Nach dem ersten zwangsweisen Herunterfahren der Wirtschaft (Lockdown) in Deutschland und Europa von Mitte März bis Anfang Juni folgte ein weiterer Lockdown ab Ende Oktober. Insgesamt ist für das Geschäftsjahr 2020 ein erheblicher Rückgang der Wirtschaftsleistung zu verzeichnen. Verschiedene Branchen waren von den Maßnahmen mehr betroffen als andere. Besonders hart getroffen wurde die Freizeit- und Tourismuswirtschaft, der Einzelhandel, die persönlichen Dienstleistungen und die Gastronomie. Zu den direkten Auswirkungen der Maßnahmen kamen die Entscheidungen der „Hilfsprogramme“, wie das Aussetzen der Insolvenzantragspflicht oder im Immobilienbereich die Möglichkeiten, die Mieten zu stunden oder den Wegfall der Geschäftsgrundlage zu unterstellen. Viele Immobilieneigentümer im Gewerbebereich, insbesondere in bisher begehrten Innenstadtlagen, sehen sich mit schwierigen Herausforderungen konfrontiert.

In der Bau- und Immobilienwirtschaft ergeben und ergaben sich durch die Situation neue Herausforderungen bei der Umsetzung und Durchführung von Bauvorhaben, insbesondere im bewohnten Bestand. Abstands- und Hygieneregeln wirken sich z.T. erheblich auf die Bauabläufe aus. Die Beschaffung von Material, insbesondere aus dem Ausland, war zeitweise schwierig bzw. mit langen Lieferfristen verbunden. Zeitweise konnten nur

Anlage 4

Maßnahmen in unbewohnten Wohnungen bzw. in unbewohnten Bereichen von Gebäuden durchgeführt werden.

Umsatzseitig spielten einige der vorgenannten Faktoren für die WGF im hiesigen Marktumfeld strukturbedingt bisher keine entscheidende Rolle. Bis auf Probleme bei einigen wenigen Mietern aus den vorgenannten Branchen gab es keine nennenswerten Ausfälle. Auswirkungen hatten und haben insbesondere die Baukapazitäten und Baupreise sowie die eingeschränkte Umsetzungsfähigkeit von geplanten Maßnahmen. Maßgeblich waren 2020 insbesondere die Bestandspflege und die Sanierung. Eine Großmaßnahme musste verschoben werden, alle anderen Vorhaben konnten realisiert werden. Die Wohnungsnachfrage war trotz der demographischen Herausforderungen insgesamt gut. Die Finanz- und Liquiditätsslage war jederzeit geordnet und stabil.

2.2 Geschäftsverlauf

Die WGF schließt das Geschäftsjahr 2020, wie in den Vorjahren, mit einem Jahresüberschuss ab. Dieser beträgt **TEUR 1.918** (Vorjahr TEUR 913). Maßgeblich für die Erhöhung des Jahresüberschusses ist die Verschiebung der geplanten Strangsanierung am Objekt Weißiger Hang 3a - 3e. Dafür waren Mittel in Höhe von TEUR 1.840 eingeplant. Aufgrund des Ausbruches der Corona-Krise und weil nicht einzuschätzen war, wie diese weiter verlaufen und sich auswirken wird, wurde beschlossen, das Bauvorhaben auf das nächste Jahr zu verschieben. Daher sind die Instandhaltungsaufwendungen gegenüber dem Vorjahr um **TEUR 1.026** gesunken, auch wenn versucht wurde, durch Ersatzmaßnahmen, den Ausfall des Projektes - zumindest zum Teil - zu kompensieren.

Trotz aller Schwierigkeiten in Folge der Corona-Krise konnte die WGF die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung gegenüber dem Vorjahr um **TEUR 306** steigern. Die Erhöhung der Vermietungserlöse umfasst dabei **TEUR 251**, die Erhöhung der Umsatzerlöse aus der Betriebskostenabrechnung beträgt **TEUR 55**. Für die Erlöse aus Betreuungstätigkeit ergab sich wegen der Abgabe von Fremdverwaltungstätigkeit eine leichte Verringerung um **TEUR 13**.

Die Corona-Krise hat im Geschäftsjahr 2020 insofern Auswirkungen auf die Vermietungserlöse gehabt, dass für einige Gewerbemietern die Miete gestundet und zum Teil erlassen werden musste. Die Ausbuchungen erfolgten nach genauer Prüfung und sorgfältiger Abwägung durch die Geschäftsführung bei einzelnen Härtefällen. Die Ausbuchungen umfassen per Bilanzstichtag TEUR 34. Nennenswerte Auswirkungen auf die Mietzahlungen, ausgenommen zeitliche Verschiebungen bei der Mietzahlung, hat es in 2020 noch nicht gegeben. Es ist aber davon auszugehen, dass es in 2021 größere Mietausfälle geben wird, wenn die Corona-Krise - verbunden mit einem harten Lockdown - weiter andauert.

Der Instandhaltungsaufwand im Geschäftsjahr 2020 beläuft sich auf **TEUR 4.599** (Vorjahr: TEUR 5.625). Er wird im Geschäftsjahr 2020 im Wesentlichen durch den Neubezugsaufwand in Höhe von **TEUR 2.560** (Vorjahr TEUR 1.799) geprägt. Außerdem beinhaltet der Instandhaltungsaufwand 2020 auch Aufwendungen für den Einbau moderner, digitaler Schließanlagen (iLOQ-Schließsysteme) in Höhe von **TEUR 194**. Insgesamt **TEUR 37** betreffen die Schmutzwasserkanalsanierung am Objekt „Am Glaswerk 5/5a“ und **TEUR 53** den Austausch von Friathermleitungen. Außerdem wurden in Höhe von **TEUR 297** Trinkwasserleitungen und andere Medienanschlüsse erneuert. Für die Fortsetzung der Deckendämmung in verschiedenen Gebäuden hat die WGF **TEUR 71** verausgabt.

Das Geschäftsjahr 2020 war auch maßgeblich geprägt von der Fertigstellung der Komplexsanierung der Gebäude im City-Center. Während die WGF im Jahr 2019 die Sanierung von Haus 3 (Bahnhofstraße 34/Dresdner Str. 174a) fast vollständig abgeschlossen hat und daher eine Aktivierung in die Grundstücke mit Wohnbauten in Höhe von TEUR 1.990 vorgenommen wurde, erfolgte in 2020 nun die Aktivierung aller Aufwendungen für das City-Center, die im Zeitraum von 2018 bis 2020 entstanden sind. Insgesamt hat die WGF nach dem Kauf des City-Centers (Kaufpreis von TEUR 4.500 ohne Nebenkosten) noch einmal rund TEUR 6.700 in die Sanierung der Objektbestände und den Aus- und Umbau von Gewerbeeinheiten investiert. Dadurch konnten neue Gewerbemieten, wie z.B. das BSI-Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik, die Fahrradkette, die IKK Classic und Hörgeräte Kahl, gewonnen werden.

Die Umsatzerlöse aus Gewerbemieten haben sich weiter, **um TEUR 114** im Vergleich zum Vorjahr, erhöht.

Weitere Einzelmaßnahmen waren der Anbau von Balkonen an folgenden Objekten: Schachtstraße 45 und 47, Dresdner Straße 264 a und c, Oberhausener Straße 77. Die Aufwendungen für die Balkonanbauten umfassen TEUR 304.

Außerdem wurden am Objekt Pesterwitzer Str. 21 neue Stellplätze durch die Hausmeister der WGF geschaffen (Baukosten TEUR 18).

Insgesamt gesehen ist das Geschäftsjahr, trotz Corona-Krise und der damit verbundenen Einschränkungen, für die WGF zufriedenstellend verlaufen.

2.2.1 Entwicklung der Bestände

Zum Bilanzstichtag 31.12.2020 verwaltet die WGF 3.516 Wohnungseinheiten mit einer Gesamtfläche von 196.113,09 m².

Die Anzahl der verwalteten Gewerbeeinheiten umfasst zum 31.12.2020 95 Einheiten mit einer Gewerbefläche von insgesamt 13.721,88 m².

Die verwalteten Bestände haben sich gegenüber dem Vorjahr nur geringfügig geändert, die Verringerung um je eine Einheit bei den Wohn- und Gewerbeeinheiten ergibt sich aus einer Flächenzusammenlegung.

Objektveräußerungen mit Wohn- und Geschäftsbauten haben in 2020 nicht stattgefunden, auch Ankäufe mit Wohn- und Geschäftsbauten hat es keine gegeben.

Die Anzahl der fremdverwalteten Wohneinheiten in den Eigentümergemeinschaften hat sich im Geschäftsjahr 2020 nicht verändert. Es werden in diesem Bereich weiter 177 Wohneinheiten fremdverwaltet.

Zusätzlich zu dieser Fremdverwaltung verwaltet die WGF für fremde Dritte 89 Wohneinheiten. Die verwalteten Bestände liegen vorwiegend in Pesterwitz und Altfranken. Die Fremdverwaltung umfasst damit insgesamt 266 Wohneinheiten (177 WE+89 WE), jedoch kein Gewerbe. Die Fremdverwaltung hat sich durch die Aufgabe von Verwaltungstätigkeit deutlich reduziert, im Vorjahr wurden noch 319 Wohneinheiten fremdverwaltet. Die Anzahl der fremdverwalteten Einheiten wird sich in 2021 weiter verringern.

2.2.2 Entwicklung der Leerstandsquote

Der Gesamtleerstand zum Bilanzstichtag 31.12.20 für Wohnungen und Gewerbe beträgt 6,48 % (Vorjahr 7,09 %) und der vermietbare Leerstand 2,71 % (Vorjahr 2,10 %).

Die Gesamtleerstandsquote hat sich also leicht verbessert, der vermietbare Leerstand ist leicht gestiegen. Bei dieser Entwicklung ist zu beachten, dass die Wohnungsbesichtigungen in der Zeit des ersten Lockdowns nur in eingeschränktem Umfang möglich waren. Zum 31.12.20 stehen von 3.611 Nutzungseinheiten 231 WE und 3 GE leer. Im Vorjahr waren es 270 leerstehende WE und 4 leere GE.

Die Entwicklung stellt sich wie folgt dar: in 2017 standen 232 Nutzungseinheiten leer, in 2018 223 NE, in 2019 274 und in 2020 234 Nutzungseinheiten. Die Entwicklung im Geschäftsjahr 2020 ist im Jahresvergleich zu 2019 für den Gesamtleerstand, trotz Corona-Krise, positiv verlaufen.

Im Jahr 2020 haben 236 Mieter gekündigt, diese Kündigungen wurden durch 262 Neuvermietungen kompensiert.

Es wird weiter an der langfristigen Senkung der Leerstandsquote gearbeitet. Im Wirtschaftsplan 2021 ist ebenfalls wieder ein hohes Budget für den Wiederbezug vorgesehen. TEUR 1.500 Jahresbudget und ein Sonderbudget von TEUR 700 sind beschlossen. Zusätzlich gibt es noch ein Budget von TEUR 100 für den Neubezugsaufwand bei Gewerbeeinheiten. Damit wird das sehr hohe Budget von 2020 auch für 2021 beibehalten. Es stehen im Geschäftsjahr 2021 wieder TEUR 2.300 für Neubezugsmaßnahmen zur Verfügung.

Die Gesellschaft geht davon aus, dass die gegenwärtige Leerstandsquote auf Grund weiterer verstärkter Anstrengungen im Neubezug und der Vermietung zurückgehen wird. Allerdings könnte die Corona-Krise entgegengesetzt wirken und die Verbesserung der Leerstandsquote verlangsamen.

2.2.3. Entwicklung des Personalbestandes

In der WGF sind zum 31. Dezember 2020 insgesamt 37 Mitarbeiter und ein Geschäftsführer beschäftigt. Zusätzlich bildet die WGF einen Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft aus.

Die WGF plant im Jahr 2021, im Bereich der Verwaltungsangestellten im Team Technik, eine offene Stelle neu zu besetzen.

2.3. Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

2.3.1. Ertragslage

Die Ertragslage der Gesellschaft stellt sich wie folgt dar:

	2020		2019		Ergebnisver- änderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Betriebsleistung	17.202	100,0	16.726	100,0	476
Aufwendungen für die Betriebsleistung	-14.865	86,4	-15.634	93,4	769
Betriebsergebnis	2.337	13,6	1.092	6,6	1.245
Außerplanmäßige Abschreibungen	0		0		
Zuschreibungen	0		0		
Übrige Ergebniskomponenten	-419		-179		-240
Jahresüberschuss	1.918		913		1.005

Die Betriebsleistung hat sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 476 erhöht, ursächlich hierfür sind gestiegene Vermietungserlöse und höhere Erlöse aus der Betriebskostenabrechnung sowie eine hohe positive Bestandsveränderung der Unfertigen Leistungen im Jahr 2020 in Höhe von TEUR 146 (Vorjahr: TEUR 65 Ertrag).

Die Erlöse aus Vermietung haben sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 251 auf TEUR 11.998 erhöht. Geplant waren TEUR 11.950, so dass die tatsächlich erzielten Vermietungserlöse mit TEUR 48 über dem Planbudget für 2020 liegen.

Die Aufwendungen für die Betriebsleistung haben sich verringert, insgesamt um TEUR 769. Für diese Verringerung ist im Wesentlichen der gesunkene Instandhaltungsaufwand maßgeblich, da die Strangsanierung in Zauckerode nicht wie geplant durchgeführt werden konnte.

Durch die geschilderten Veränderungen hat sich das **Betriebsergebnis** um TEUR 1.005 erhöht.

Das Zinsergebnis hat sich weiter verbessert, insgesamt um TEUR 59.

Die Unternehmensplanung ist für das Geschäftsjahr 2020 von einem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 866 ausgegangen, welches durch die Entwicklung der Corona-Krise auf TEUR 1.954,8 korrigiert wurde. Die quasi Verdopplung des Jahresüberschusses zum 31.12.20 ist hauptsächlich auf den stark gesunkenen Instandhaltungsaufwand zurückzuführen.

2.3.2 Finanzlage

Der Finanzmittelbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 1.382 erhöht.

Die Erhöhung des Finanzmittelbestandes ergibt sich aus niedrigerem Mittelabfluß als geplant, da die Strangsanierung des Objektes Weißiger Hang 3a bis 3e um ein Jahr verschoben werden musste.

Die Zahlungsfähigkeit der WGF war im Geschäftsjahr 2020 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 **90,05 %** (Vj. 91,5 %).

Auf der Passivseite erhöhte sich das Eigenkapital aufgrund des Jahresergebnisses 2020 um **TEUR 1.918**. Die Eigenkapitalquote beträgt **82,1 %**.

Die Verbindlichkeiten haben sich wegen der Verringerung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und niedrigerer erhaltener Anzahlungen (Vorauszahlungen für Betriebskosten) zum Bilanzstichtag um TEUR 947 reduziert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten wurden durch Tilgungsleistungen in Höhe von TEUR 1.104 verringert. Ein Darlehen wurde umgeschuldet, Sondertilgungen gab es im Geschäftsjahr 2020 nicht.

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

3.1. Prognosebericht

Im Geschäftsjahr 2021 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 - 3e) in der Heizungs- und Warmwasserversorgung umgestellt, welches aus dem Jahr 2020 verschoben werden musste. Dafür sind Mittel in Höhe von TEUR 1.700 eingeplant.

Das Projekt City-Center-Sanierung wurde im Jahr 2020 zum Abschluss gebracht, in 2021 ist noch die Asphaltsanierung des Parkplatzes mit Mitteln in Höhe von TEUR 100 vorgesehen.

Anlage 4

Im Jahr 2021 werden, entsprechend dem Wirtschaftsplan 2021, auch wieder verschiedenen Einzelmaßnahmen umgesetzt, z.B. Dachsanierungen verschiedener Objekte (TEUR 50), weitere Umrüstung auf I-Loq-Schließsysteme (TEUR 100), Austausch von Friathermleitungen (TEUR 165), Elektro-Strangsanierungen am Objekt Dresdner Straße 260a - 260c (TEUR 150).

Ebenso wird das Balkonanbauprogramm auf der Schachtstraße fortgesetzt (TEUR 210).

Außerdem werden in 2021 erste Bauvorbereitungsarbeiten und erste Baumaßnahmen für das neue Großprojekt „Leßkestraße (Bau von Wohn- und Geschäftshäusern)“ durchgeführt werden, es wurden Kosten von TEUR 6.000 budgetiert. Für die Finanzierung wird die WGF erstmals wieder ein Darlehen aufnehmen. Das Investitionsprogramm der WGF wird ab 2021 durch dieses Projekt maßgeblich bestimmt. Geplant ist ein Bauvolumen von rund 15,6 Millionen Euro. Durch das Projekt wird die WGF einen wichtigen Beitrag zur Schaffung eines attraktiven Stadtzentrums in Freital leisten.

Zum 01.01.2021 wird die WGF das Objekt „Lutherstraße 16“ erwerben. Hier ist geplant, in ca. 1-2 Jahren entsprechende Räumlichkeiten für die Unterbringung des Hausmeisterbereiches der WGF zu schaffen und den Geschäftssitz der WGF auf die Objekte Lutherstraße 22 und 16 zu konzentrieren.

Für das Geschäftsjahr 2021 wird ein geringerer Jahresüberschuss als in 2020 erwartet, geplant ist ein Jahresüberschuss von TEUR 806, insofern alle Maßnahmen, wie geplant, umgesetzt werden können.

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. Eine genaue Beobachtung erfolgt auch hinsichtlich der Entwicklung der Mietforderungen, um eventuelle größere Mietausfälle (als Folge der Corona-Krise) frühzeitig zu erkennen. Die WGF kommt Mietern, die wegen des Lockdowns in Mietzahlungsschwierigkeiten geraten, auf Antrag mit Stundungen und Ratenzahlungsvereinbarungen entgegen.

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 2020 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 nur in geringem Umfang erkennbar. Die Entwicklung der Corona-Krise und damit verbundene Zahlungsausfälle im Vermietungsbereich könnten sich zukünftig teilweise leicht negativ auswirken. Zurzeit werden aber nur Ausfälle erwartet, die die WGF verkraften kann. 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.

Anlage 4

4. Angaben nach § 99 SächsGemO

Wir verweisen hierzu auf unsere Anlage zum Lagebericht.

Freital den 19. Februar 2021

Henryk Eismann
Geschäftsführer