

Wohnungsgesellschaft Freital mit beschränkter Haftung, Freital Lagebericht für 2023

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 2023

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung des Jahres 2023 war geprägt vom andauernden Krieg in der Ukraine. Damit war das Thema der Energieversorgung in Deutschland und Europa weiter im Fokus. Auch alternative Versorgungsszenarien konnte die Sorge vor Lieferengpässen, besonders mit Erdgas, nicht nachhaltig dämpfen. Damit gingen weitere Preiserhöhungen im Energiesektor einher. Massiv beeinflusst wurde die Entwicklung von der Diskussion um verschiedene neue Gesetzesvorhaben wie dem GEG und dem damit verbundenen faktischen Verbot von Gasheizungen für Neu- und Bestandsbauten. Aus diesem und weiteren Gesetzesvorhaben entstanden große Unsicherheiten die zur Einstellung von vielen Investitionsvorhaben auch im Immobiliensektor geführt haben. Außerdem kam es weiter zum Rückzug energieintensiver Unternehmen aus Deutschland. Im globalen Immobiliensektor spielen die Pleite der Signa-Gruppe und der drohende Ausfall der Evergrande in China eine erhebliche Rolle. Diese Szenarien belasten den Immobiliensektor und könnten seine Finanzierung nachhaltig negativ beeinflussen.

Für die Wohnungswirtschaft ergaben sich damit zusätzliche Herausforderungen zu den bereits bestehenden Problemen mit Kapazitätsengpässen und Preisexplosionen in der Bauwirtschaft. Mit der Geldverteuerung bei weiterhin hohen Baukosten musste für viele

Anlage 4

Vorhaben die Frage der Wirtschaftlichkeit neu gestellt werden. Außerdem lenkte die Politik den Investitionsfokus mit den Plänen der Verteilung der CO₂-Kosten auf den Bestand und sorgt damit für eine weitere Verteuerung des Wohnens für die Mieterschaft. Insgesamt ist die Wohnungswirtschaft weiterhin mit erheblichen Problemen und Kostentreibern konfrontiert, die von ihr finanziert oder zumindest zwischenfinanziert werden müssen.

In diesem schwierigen Umfeld konnte die WGF dennoch eine weitere stabile Nachfrage verzeichnen. Das Mietpreisniveau hat sich ebenfalls weiter positiv entwickelt. Trotz der Schwierigkeiten im Energiebereich ist es der WGF gemeinsam mit ihren Partnern gelungen, die Versorgung des Bestandes unter Berücksichtigung der gegebenen Anforderungen zu gewährleisten, ohne die notwendigen technischen und hygienischen Standards zu verletzen. Auch die wesentlichen Bauvorhaben der WGF konnten im Jahr 2023 erfolgreich umgesetzt werden.

2.2 Geschäftsverlauf

Die WGF schließt das Geschäftsjahr 2023, wie in den Vorjahren, mit einem Jahresüberschuss ab. Dieser beträgt TEUR 1.123 (Vorjahr TEUR 295). Damit konnte ein Jahresüberschuss leicht über dem Planansatz von TEUR 1.014 erzielt werden. Alle Erträge und Aufwendungen wurden etwa auf dem Planniveau realisiert.

Der Instandhaltungsaufwand des Jahres 2023 war im Wesentlichen vom Neubezugsaufwand in Höhe von TEUR 2.363 (Vorjahr TEUR 2.393) und den Aufwendungen für die Strangsanierung Zauckerode in Höhe von TEUR 1.922 sowie der Elektrostrangsanierung im Objekt Uferstraße 22/Paul-Büttner-Str.2a-b mit TEUR 565 geprägt.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen lagen mit TEUR 831 etwa TEUR 32 unterhalb des Vorjahresniveaus. Von diesen entfallen rund TEUR 51 auf periodenfremde Aufwendungen.

Trotz einer schwierigen Ausgangssituation nach Ausbruch des Ukraine-Krieges, einer anhaltend steigenden Inflation und sich weiter verschlechternden wirtschaftlichen Bedingungen, ist es der WGF in 2023 erneut gelungen, die Umsatzerlöse aus der Vermietung von TEUR 12.580 in 2022 auf TEUR 12.780 in 2023 zu steigern. Die Erhöhung der Vermietungserlöse beträgt insgesamt TEUR 200.

Eine Verminderung hat es bei den Umsatzerlösen aus der Betriebskostenabrechnung gegeben. In 2022 wurden TEUR 5.171 Betriebskosten abgerechnet, in 2023 konnten für das Geschäftsjahr 2022 TEUR 5.053 gegenüber den Mietern abgerechnet werden.

Im Geschäftsjahr 2023 hat die WGF ebenfalls wieder umfangreiche Mittel in den Anbau von Balkonen investiert. So wurden Balkone an den Objekten Schachtstr. 25/39/53/63 angebaut. Damit ist das Programm an der Schachtstraße abgeschlossen.

Insgesamt gesehen ist das Geschäftsjahr 2023 trotz schwieriger Verhältnisse für die WGF wieder planmäßig verlaufen.

2.2.1 Entwicklung der Bestände

Zum 01.01.2023 wurden vom Wohnblock An der Kleinbahn 11-17 die Hauseingänge 15 und 17 mit insgesamt 30 Wohnungen von der Freitaler Wohnungsgenossenschaft e.G. übernommen. Im Gegenzug wurde vom Wohnblock Herrmann-Henker-Str. 1-7 der Hauseingang Herrmann-Henker-Str. 1 mit 12 Wohneinheiten übergeben. Außerdem wurde das Objekt Am Glaswerk 1 mit 5 Wohneinheiten an die Große Kreisstadt Freital veräußert.

Zum Bilanzstichtag 31.12.2023 verwaltet die WGF 3.521 eigene Wohnungseinheiten mit einer Gesamtfläche von 196.872,04 m². Die Anzahl der eigenen vermietbaren Gewerbeeinheiten umfasst zum 31.12.2023 insgesamt 93 Einheiten mit einer Gewerbefläche von insgesamt 13.465,39 m².

Zu den genannten Objektübertragungen wurden weitere unbebaute Flurstücke veräußert.

Die Anzahl der fremdverwalteten Wohneinheiten in den Eigentümergemeinschaften hat sich im Geschäftsjahr 2023 mit 171 Einheiten nicht verändert, hinzu kommen 23 für die Freitaler Projektentwicklungsgesellschaft mbH verwaltete Wohneinheiten und 5 Wohneinheiten für die Große Kreisstadt Freital.

2.2.2 Entwicklung der Leerstandsquote

Der Gesamt leerstand zum Bilanzstichtag 31.12.2023 für Wohnungen und Gewerbe beträgt 5,40 % (Vorjahr 5,35 %) und der vermietbare Leerstand 1,19 % (Vorjahr 1,25 %).

Die WGF arbeitet weiter an einer langfristig niedrigen Leerstandsquote. Daher ist im Wirtschaftsplan 2024, wie in Vorjahren, ein hohes Budget für den Wiederbezug vorgesehen. Die Gesellschaft geht davon aus, dass mit diesem Instandhaltungsniveau die Leerstandsquote auch zukünftig etwa um die Zielquote von 5 % alternieren wird.

2.2.3. Entwicklung des Personalbestandes

In der WGF sind zum 31. Dezember 2023 insgesamt 38 Mitarbeiter und ein Geschäftsführer beschäftigt.

Im Geschäftsjahr 2023 hat eine Mitarbeiterin die WGF verlassen.

2.3. Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

2.3.1. Ertragslage

Die Ertragslage der Gesellschaft stellt sich wie folgt dar:

	2023		2022		Ergebnisveränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Betriebsleistung	19.184	100,0	18.220	100,0	+964
Aufwendungen für die Betriebsleistung	-17.839	93,0	-17.859	98,0	+20
Zwischenergebnis	1.345	7,0	361	2,0	+984
Übrige Ergebniskomponenten	-222		-66		-156
Jahresüberschuss	1.123		295		+828

Die Betriebsleistung hat sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 964 erhöht. Ursächlich hierfür sind im Wesentlichen gestiegene Umsatzerlöse (Anstieg von TEUR 81), die Bestandsveränderung der unfertigen Leistungen (noch abzurechnende Betriebskosten) mit TEUR 335 und sonstigen betriebliche Erträgen in Höhe von TEUR 936 (Anstieg von TEUR 546).

Die Aufwendungen für die Betriebsleistung sind nahezu identisch zum Vorjahr und haben sich um TEUR 20 vermindert.

Durch die geschilderten Veränderungen hat sich das **Zwischenergebnis** um TEUR 984 erhöht.

Der Aufwand für die übrigen Ergebniskomponenten ist im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 156 gestiegen, weil sich der Aufwand für die Steuern vom Einkommen und Ertrag um TEUR 156 erhöht hat.

Das Zinsergebnis hat sich weiter verbessert, insgesamt um TEUR 17.

2.3.2 Finanzlage

Der Finanzmittelbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 2.043 erhöht.

Die Erhöhung des Finanzmittelbestandes ergibt sich aus niedrigerem Mittelabfluss als geplant, da der Baubeginn für das Wohnhaus Rotkopf-Görg-Str. 7 nicht erfolgte. Außerdem sind flüssige Mittel in Rückstellungen für ausstehende Rechnungen, laufende Vorhaben und unterlassene Instandhaltungen gebunden.

Die Zahlungsfähigkeit der WGF war im Geschäftsjahr 2023 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 84,49 % (Vj. 86,32 %).

Auf der Passivseite erhöhte sich das Eigenkapital aufgrund des Jahresergebnisses 2023 um TEUR 1.123. Die Eigenkapitalquote beträgt 82,8 %.

2.4 Weitere Leistungsindikatoren

2.4.1 Personal- und Sozialbereich

Grundlage für eine nachhaltig erfolgreiche Unternehmensentwicklung im hart umkämpften Immobilienmarkt sind hochmotivierte, bestens geschulte Mitarbeiter, die Kundenorientierung leben. Dafür bietet die WGF ihren Mitarbeitern eine leistungsgerechte Bezahlung, regelmäßige Weiterbildungen und Entwicklungsmöglichkeiten. Ergänzend werden die Bildung einer privaten Altersvorsorge, die Gesundheitsförderung durch ein Jobrad-Programm und teambildende Maßnahmen angeboten.

2.4.2 Umwelt

Zur Förderung des Umweltschutzes legt die WGF seit Jahren den Fokus auf die Investitionen in energetische Sanierungen, um den Energiebedarf der Gebäude dauerhaft zu senken. Zusätzlich werden die Mieter durch frei verfügbare Informationen zum Thema „Richtig Heizen und Lüften“ zum Energiesparen angehalten.

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

3.1. Prognosebericht

Im Geschäftsjahr 2024 steht wie in Vorjahren die Umrüstung auf eine zeitgemäße Heizungs- und Warmwasserversorgung in Freital-Zauckerode am Objekt Weißiger Hang 5a-f im Fokus. Hierfür sind TEUR 2.350 eingeplant. Zusätzlich werden auf Grund neuer Vorgaben auch wieder Elektro-Strangsanierungen durchgeführt. Dafür ist ein Budget von TEUR 100 eingeplant. Das weitere Instandhaltungsprogramm mit einem Budget von TEUR 190 beinhaltet die Erneuerung von Briefkastenanlagen und Dachsanierungen an verschiedenen Objekten. Die weitere Umrüstung des Bestandes auf ein elektronisches Schließsystem (Budget TEUR 100) wird auch 2024 fortgesetzt. Für Wiederbezugsmaßnahmen bei Wohnungen und Gewerben sind TEUR 2.225 geplant.

Kernpunkt des Investitionsprogramms 2024 ist der Ersatzneubau Rotkopf-Görg-Str. 7 (Budget von TEUR 1.000), der Abschluss für den Umbau des Objektes „Glück-Auf-Str. 3“ (Budget: TEUR 600) sowie die Fortsetzung des Balkonbauprogrammes (TEUR 460). Außerdem soll nach dem Erwerb der Lutherstr. 16, im Jahr 2021, die Carportanlage zum Unterstellen der Dienstfahrzeuge erweitert werden (Budget TEUR 60). Für Investitionen in die BGA und die immateriellen Vermögensgegenstände sind TEUR 300 geplant.

Die WGF hält weiter grundsätzlich an dem Neubauvorhaben Leßkestraße (sogenannte Windbergterrassen), bei dem 39 Wohnungen und ca. 1.200 qm Gewerbefläche, geschaffen werden sollen, fest. Hier werden die Planungen für einen angestrebten Baubeginn im Frühjahr 2025 fortgesetzt. Hierfür sind 2024 TEUR 200 veranschlagt. Zusätzlich werden die Planungen für die Komplexsanierung des Wohnblockes Semmelweisstr. 1-13 angeschoben.

Für das Geschäftsjahr 2024 ist ein Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 1.001 geplant. Hier ist zu beachten, dass gegenwärtig noch nicht eingeschätzt werden kann, ob eine weitere Inflation, vielleicht sogar eine drohende Rezession, einen weiteren Preisanstieg in allen Bereichen verursachen wird, der sich dann wieder negativ auf die geplanten Kosten auswirken kann.

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 Inflation frühzeitig zu erkennen. Die WGF bietet Mietern, die wegen in Mietzahlungsschwierigkeiten geraten, Stundungen und Ratenzahlungsvereinbarungen an.

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. Außerdem werden die Versicherungsprämien deutlich steigen.

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 2023 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. Erheblich risikobehafteter ist der gesamte IT-Bereich, hier könnten Virus- oder Hackerangriffe oder Strom-Blackouts möglich sein. Die Geschäftsführung hat entsprechende Vorkehrungen getroffen, um das Risiko zu minimieren.

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), eventuell weiteren Neubau in Folgejahren und die gesetzlichen Möglichkeiten zur Mietanpassung 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. Februar 2024

Eismann
Geschäftsführer

Wohnungsgesellschaft Freital mit beschränkter Haftung, Freital Kennziffern gemäß § 99 SächsGemO für den Beteiligungsbericht

	2023 TEUR	Veränderung TEUR	2022 TEUR
1. Vermögensstruktur			
Abschreibungen	2.726	-14	2.740
Neuinvestitionen	1.513	437	1.062
Investitionsdeckung in %	180,2	-77,8	258,0
Anlagevermögen	81.960	-439	82.399
Gesamtkapital	97.008	1.554	95.454
Vermögensstruktur	84,5	-1,8	86,3
Fremdkapital	15.419	485	14.934
Bilanzsumme	97.008	1.554	95.454
Fremdkapitalquote in %	15,9	0,3	15,6
2. Kapitalstruktur			
Eigenkapital	81.589	1.069	80.520
Gesamtkapital	97.008	1.554	95.454
Eigenkapitalquote in %	84,1	-0,3	84,4
Eigenkapital	81.589	1.069	80.520
Jahresfehlbetrag	n/a	n/a	n/a
Eigenkapitalreichweite in Jahren	n/a	n/a	n/a

Im Eigenkapital sind 100 % des Sonderpostens für Investitionszulage zum Anlagevermögen enthalten.

Anlage 4

3. Liquidität

Fremdkapital	15.419	485	14.934
Abzgl. Monetäres Umlaufvermögen	9.384	1.793	7.591
Effektivverschuldung in TEUR	6.035	-1.308	7.343
Monetäres Umlaufvermögen	9.384	1.793	7.591
Kurzfristiges Fremdkapital	9.866	1.704	8.162
Kurzfristige Liquidität in %	95,1	2,1	93,0

4. Rentabilität

Jahresergebnis	1.123	828	295
Eigenkapital	81.589	1.069	80.520
Eigenkapitalrentabilität in %	1,4	1,0	0,4

Im Eigenkapital sind 100 % des Sonderpostens für Investitionszulage zum Anlagevermögen enthalten.

Jahresergebnis	1.218	811	407
+ Fremdkapitalzinsen	97.008	1.554	95.454
Gesamtkapital	97.008	1.554	95.454
Gesamtkapitalrentabilität in %	1,26	0,86	0,4

5. Geschäftserfolg

Umsatz	17.913	82	17.831
Personalkosten	1.901	-5	1.906
Arbeitsproduktivität	9,4	0,0	9,4

Umsatz	17.913	82	17.831
Mitarbeiteranzahl	38	0	38
Umsatzerlös je Mitarbeiter	471,4	2,2	469,2
(Pro-Kopf-Umsatz)			