

Wohnungsgesellschaft Freital mit beschränkter Haftung, Freital Lagebericht für 2025

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 2025

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung des Jahres 2025 war geprägt vom andauernden Krieg in der Ukraine. Damit war das Thema der Energieversorgung in Deutschland und Europa weiter im Fokus. Auch alternative Versorgungsszenarien konnten die Sorge vor Lieferengpässen, besonders mit Erdgas, nicht nachhaltig dämpfen. Damit gingen weitere Preiserhöhungen im Energiesektor einher. Außerdem kam es weiter zum Rückzug energieintensiver Unternehmen aus Deutschland. Insgesamt verschlechterte sich die wirtschaftliche Lage in Deutschland im Verlauf des Jahres 2025 zunehmend.

Für die Wohnungswirtschaft ergaben sich damit zusätzliche Herausforderungen zu den bereits bestehenden Problemen. Etwas Entspannung trat im Laufe des Jahres 2025 im Bereich der Baupreise und Baukapazitäten ein, was der Wohnungswirtschaft etwas mehr Spielraum gelassen hat. Ebenfalls günstig wirkte die nachlassende Geldverteuerung, sodass trotz weiterhin hoher Baukosten für einige Vorhaben die Frage der Wirtschaftlichkeit neu gestellt werden konnte. Außerdem lenkte die Politik den Investitionsfokus mit der Umsetzung 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 2025 erfolgreich umgesetzt werden.

2.2 Geschäftsverlauf

Die WGF schließt das Geschäftsjahr 2025, wie in den Vorjahren, mit einem Jahresüberschuss ab. Dieser beträgt TEUR 1.383 (Vorjahr TEUR 1.326). Damit konnte ein Jahresüberschuss über dem Planansatz von TEUR 983 erzielt werden. Der Instandhaltungsaufwand des Jahres 2025 war im Wesentlichen vom Neubezugsaufwand in Höhe von TEUR 2.084 (Vorjahr TEUR 2.152) und den Aufwendungen für die Strangsanierungen in Höhe von TEUR 2.333 (Vorjahr: TEUR 2.289) geprägt.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen lagen mit TEUR 906 etwa TEUR 1 oberhalb des Planansatzes. Trotz einer weiter schwierigen Ausgangssituation durch die Auswirkungen des Ukraine-Krieges, einer anhaltend hohen Inflation und sich weiter verschlechternden wirtschaftlichen Bedingungen, ist es der WGF in 2025 erneut gelungen, die Umsatzerlöse aus der Vermietung von TEUR 13.195 in 2024 auf TEUR 13.711 in 2025 zu steigern. Die Erhöhung der Vermietungserlöse beträgt insgesamt TEUR 516.

Eine Steigerung hat es bei den Umsatzerlösen aus der Betriebskostenabrechnung gegeben. In 2024 wurden TEUR 5.523 Betriebskosten abgerechnet, in 2025 konnten TEUR 6.914 gegenüber den Mietern abgerechnet werden.

Im Geschäftsjahr 2025 hat die WGF ebenfalls wieder umfangreiche Mittel in den Anbau von Balkonen investiert. So wurden Balkone am Objekt Oberhausener Straße 67-73 angebaut.

Insgesamt gesehen ist das Geschäftsjahr 2025 trotz schwieriger Verhältnisse für die WGF wieder planmäßig verlaufen.

2.2.1 Entwicklung der Bestände

Zum Bilanzstichtag 31.12.2025 verwaltet die WGF 3.509 eigene Wohnungseinheiten mit einer Gesamtfläche von 196.733,52 m². Die Anzahl der eigenen vermietbaren Gewerbeeinheiten umfasst zum 31.12.2025 insgesamt 94 Einheiten mit einer Gewerbefläche von insgesamt 13.402,57 m².

Die Anzahl der fremdverwalteten Wohneinheiten in den Eigentümergemeinschaften hat sich im Geschäftsjahr 2025 mit 171 Einheiten nicht verändert, hinzu kommen 23 für die Freitaler Projektentwicklungsgesellschaft mbH verwaltete Wohneinheiten.

2.2.2 Entwicklung der Leerstandsquote

Der Gesamtleerstand zum Bilanzstichtag 31.12.2025 für Wohnungen und Gewerbe beträgt 5,10 % (Vorjahr 5,04 %) und der vermietbare Leerstand 1,05 % (Vorjahr 0,83 %).

Die WGF arbeitet weiter an einer langfristig niedrigen Leerstandsquote. Daher ist im Wirtschaftsplan 2026, 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 2025 insgesamt 36 Mitarbeiter und ein Geschäftsführer beschäftigt. Zusätzlich beschäftigt die WGF einen Auszubildenden sowie eine Rentnerin und eine studentische Kraft auf geringfügiger Basis.

2.3. Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

2.3.1. Ertragslage

Die Ertragslage der Gesellschaft stellt sich wie folgt dar:

	2025		2024		Ergebnisver- änderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Betriebsleistung	21.564	100,0	20.617	100,0	+947
Aufwendungen für die Betriebsleistung	-19.909	92,3	-19.030	92,3	-879
Zwischenergebnis	1.655	7,7	1.587	7,7	+68
Übrige Ergebniskomponenten	-272		-261		-11
Jahresüberschuss	1.383		1.326		+57

Die Betriebsleistung hat sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 947 erhöht. Ursächlich hierfür sind im Wesentlichen gestiegene Umsatzerlöse (Anstieg von TEUR 1.907), die Bestandsveränderung der unfertigen Leistungen (noch abzurechnende Betriebskosten) mit TEUR 52 (Rückgang zum Vorjahr TEUR -1.181) und sonstigen betriebliche Erträgen in Höhe von TEUR 803 (Anstieg ggü. Vorjahr TEUR 221). Die Aufwendungen für die Betriebsleistung liegen um TEUR 879 höher als im Vorjahr.

Durch die geschilderten Veränderungen hat sich das **Zwischenergebnis** um TEUR 68 erhöht.

Der Aufwand für die übrigen Ergebniskomponenten ist im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 11 gestiegen, weil sich der Aufwand für die Steuern vom Einkommen und Ertrag um TEUR 11 erhöht hat.

2.3.2 Finanzlage

Der Finanzmittelbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 319 vermindert. Die Verminderung des Finanzmittelbestandes ergibt sich aus den Auszahlungen für Investitionen und Instandhaltungen. Außerdem sind flüssige Mittel in Rückstellungen für ausstehende Rechnungen, laufende Vorhaben und unterlassene Instandhaltungen gebunden.

Die Zahlungsfähigkeit der WGF war im Geschäftsjahr 2025 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 83,89 % (Vj. 83,65 %).

Auf der Passivseite erhöhte sich das Eigenkapital aufgrund des Jahresergebnisses 2025 um TEUR 1.383. Die Eigenkapitalquote beträgt 84,6 %.

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 kundenorientiert 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 2026 steht, wie in den Vorjahren, die Umrüstung auf eine zeitgemäße Heizungs- und Warmwasserversorgung in Freital-Zauckerode nunmehr am Objekt Ringstraße 3 im Fokus. Hierfür sind TEUR 1.450 eingeplant. Zusätzlich werden auf Grund neuer Vorgaben auch wieder Elektro-Strangsanierungen durchgeführt. Dafür ist ein Budget von TEUR 300 eingeplant. Das weitere Instandhaltungsprogramm beinhaltet die Erneuerung von Briefkastenanlagen und Dachsanierungen an verschiedenen Objekten. Die weitere Umrüstung des Bestandes auf ein elektronisches Schließsystem (Budget TEUR 150) wird auch 2026 fortgesetzt. Für Wiederbezugsmaßnahmen bei Wohnungen und Gewerben sind TEUR 2.200 geplant. Außerdem werden TEUR 550 für Erneuerung in die Jahre gekommener Fassaden veranschlagt sowie TEUR 800 für allgemeine technische Instandhaltungen.

Kernpunkt des Investitionsprogramms 2026 ist der Beginn des Neubaus der Windbergterrassen (Budget von TEUR 23.000), der Abschluss für den Umbau des Objektes „Glück-Auf-Str. 3“ sowie die Fortsetzung des Balkonanbauprogrammes (TEUR 270). Für Investitionen in die BGA und die immateriellen Vermögensgegenstände sind TEUR 300 geplant. Das Neubauvorhaben Leßkestraße (sogenannte Windbergterrassen), mit dem 53 Wohnungen und ca. 1.300 qm Gewerbefläche, geschaffen werden sollen, wird im Laufe des Jahres 2026 begonnen werden. Derzeitig laufen die Vorbereitungen für die Ausschreibung des Vorhabens. Hierfür sind 2026 TEUR 6.000 von insgesamt TEUR 23.000 veranschlagt. Zusätzlich werden die Planungen für die Komplexsanierung des Wohnblockes Semmelweisstr. 1-13 fortgesetzt.

Für das Geschäftsjahr 2026 ist ein Jahresüberschuss in Höhe von 1.008 TEUR geplant. Hier ist zu beachten, dass gegenwärtig noch nicht eingeschätzt werden kann, ob Inflation oder die sich weiter verschlechternde Wirtschaftslage einen weiteren Preisanstieg in allen Bereichen verursachen wird, der sich dann wieder negativ auf die geplanten Kosten oder Erlöse 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 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 Versicherungspolicen, 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 2025 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 10. März 2026

Eismann
Geschäftsführer

Wohnungsgesellschaft Freital mit beschränkter Haftung, Freital

Kennziffern gemäß § 99 SächsGemO für den Beteiligungsbericht

	2025 TEUR	Veränderung TEUR	2024 TEUR
1. Vermögensstruktur			
Abschreibungen	2.782	-69	2.713
Neuinvestitionen	3.656	1.339	2.317
Investitionsdeckung in %	76,1	-41,0	117,1
Anlagevermögen	82.380	816	81.564
Gesamtkapital	98.191	687	97.504
Vermögensstruktur	83,9	0,2	83,7
Fremdkapital	13.998	-643	14.641
Bilanzsumme	98.191	687	97.504
Fremdkapitalquote in %	14,3	-0,7	15,0
2. Kapitalstruktur			
Eigenkapital	84.193	1.330	82.863
Gesamtkapital	98.191	687	97.504
Eigenkapitalquote in %	85,7	0,7	85,0
Eigenkapital	84.193	1.330	82.863
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	13.998	-643	14.641
Abzgl. Monetäres Umlaufvermögen	8.844	-185	9.029
Effektivverschuldung in TEUR	5.154	-458	5.612
Monetäres Umlaufvermögen	8.844	-185	9.029
Kurzfristiges Fremdkapital	10.441	352	10.089
Kurzfristige Liquidität in %	84,7	-4,8	89,5

4. Rentabilität

Jahresergebnis	1.383	57	1.326
Eigenkapital	84.193	1.330	82.863
Eigenkapitalrentabilität in %	1,6	0,0	1,6

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

Jahresergebnis + Fremdkapitalzinsen	1.452	45	1.407
Gesamtkapital	98.191	687	97.504
Gesamtkapitalrentabilität in %	1,48	0,04	1,44

5. Geschäftserfolg

Umsatz	20.709	1.909	18.800
Personalkosten	2.152	71	2.081
Arbeitsproduktivität	9,6	0,6	9,0

Umsatz	20.709	1.909	18.800
Mitarbeiteranzahl	37	-1	38
Umsatzerlös je Mitarbeiter	559,7	65,0	494,7
(Pro-Kopf-Umsatz)			