

## **Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020**

### **WWW Wohnungsbau Wohnungsverwaltung Weißenfels GmbH** **Weißenfels**

#### **A. Grundlagen des Unternehmens**

Die WWW Wohnungsbau Wohnungsverwaltung Weißenfels GmbH hat ihren Sitz in Weißenfels. Alleinige Gesellschafterin ist die Stadt Weißenfels.

Die Gesellschaft hat zum Gegenstand eigene und fremde Wohnungen zu errichten und zu bewirtschaften mit dem Zweck, eine gute, sichere und sozial verantwortliche Wohnungsverorgung für breite Schichten der Bevölkerung in der Stadt Weißenfels zu ermöglichen. Durch Änderung des Gesellschaftsvertrages hat die Gesellschaft nunmehr auch die Zulassung aller Geschäfte, die die Genehmigung nach § 34c benötigen, umzusetzen.

Organe der Gesellschaft sind der Geschäftsführer, der Aufsichtsrat und die Gesellschafterversammlung. Der Aufsichtsrat besteht aus 10 Mitgliedern. Vorsitzender des Aufsichtsrates ist der Oberbürgermeister der Stadt Weißenfels. Als alleinige Geschäftsführerin ist seit 01.04.2011 Frau Kathleen Schechowiak bestellt.

Die Gesellschaft unterhält in allen Stadtteilen Wohnungsbestände. Der überwiegende Teil der Immobilien ist teilsaniert. In den nächsten Jahren liegt die Konzentration auf dem schrittweisen Umbau von Teilen des Immobilienbestandes zur langfristigen Bestandssicherung. Hierzu zählen erneut Abrissmaßnahmen, aber auch Teilrückbau und Aufwertung der Bestände. Teilrückbau sieht die Gesellschaft vorrangig im Stadtteil Kugelberg, Komplettabriss in den Stadtteilen Süd und Nord.

Prolongationen, dazu zählte im Jahr 2020 die Ablösung aller Darlehen der Nord LB, werden nunmehr mit dem besonderen Augenmerk der Sicherung einer ausreichenden Liquidität zur Durchführung der geplanten Umbaumaßnahmen im Bestand zur Ausübung des Kerngeschäftes und zur langfristigen Umgestaltung der Beleihungsobjekte verhandelt. Es ist auch weiterhin geplant den überwiegenden Teil der geplanten Baumaßnahmen aus eigenen finanziellen Mitteln zu bestreiten. Jedoch sieht das Unternehmenskonzept 2021 bis 2030 auch die Aufnahme von Fremdkapital für 3 Großprojekte vor.

#### **B. Wirtschaftsbericht**

(Informationen erfolgten durch den Verband der Wohnungswirtschaft Sachsen-Anhalt e.V.)

##### **a) Branchenbezogene Rahmenbedingungen in Deutschland**

Die Corona-Krise traf die Industrie und die Dienstleistungsbereiche hart, nur das Baugewerbe legte zu.

Im produzierenden Gewerbe ohne Bau, das gut ein Viertel der Gesamtwirtschaft ausmacht, ging die preisbereinigte Wirtschaftsleistung gegenüber 2019 um 9,7 % zurück, im verarbeitenden Gewerbe sogar um 10,4 %. Die Industrie war vor allem in der ersten Jahreshälfte von den Folgen der Corona-Pandemie betroffen, unter anderem durch die zeitweise gestörten globalen Lieferketten.

Besonders deutlich zeigte sich der konjunkturelle Einbruch in den Dienstleistungsbereichen, die zum Teil so starke Rückgänge wie noch nie verzeichneten. Exemplarisch hierfür steht der zusammengefasste Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe, dessen Wirtschaftsleistung preisbereinigt um 6,3 % niedriger war als 2019. Dabei gab es durchaus gegenläufige Entwicklungen: Der Onlinehandel nahm deutlich zu, während der stationäre Handel zum Teil tief im Minus war. Die starken Einschränkungen in der Beherbergung und Gastronomie führten zu einem historischen Rückgang im Gastgewerbe.

Ein Bereich, der sich in der Krise behaupten konnte, war das Baugewerbe: Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung nahm hier im Vorjahresvergleich sogar um 1,4 % zu.

Die staatlichen Haushalte beendeten das Jahr 2020 nach vorläufigen Berechnungen mit einem Finanzierungsdefizit von 158,2 Milliarden Euro. Das war das erste Defizit seit 2011 und das zweithöchste Defizit seit der deutschen Vereinigung, nur übertroffen vom Rekorddefizit des Jahres 1995, in dem die Treuhandschulden in den Staatshaushalt übernommen wurden.

Die Bauwirtschaft ist in Deutschland bislang verhältnismäßig gut durch die Corona-Pandemie gekommen und dürfte auch in den nächsten Jahren solide Wachstumsraten verzeichnen. Das geht aus der neuesten Bauvolumenrechnung des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin) hervor. Den Berechnungen der Ökonomen Martin Gornig, Claus Michelsen und Laura Pagenhardt zufolge ist das Bauvolumen in Deutschland im vergangenen Jahr nominal um zusammengenommen 4,0 % auf etwa 444 Milliarden Euro gestiegen – trotz der Corona-Pandemie. Für dieses und das kommende Jahr ist ein weiterer Anstieg der Bautätigkeit zu erwarten, um knapp drei beziehungsweise gut 5,0 %.

Im November 2020 ist in Deutschland der Bau von 32 531 Wohnungen genehmigt worden. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) weiter mitteilt, waren das 8,9 % mehr als im November 2019. Für den Zeitraum Januar bis November 2020 ergibt sich ein Anstieg um 3,9 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum. In den Zahlen sind sowohl die Baugenehmigungen für neue Gebäude als auch für Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden enthalten.

## **b) Bruttoinlandsprodukt von Sachsen-Anhalt 1. Halbjahr 2019 und Bevölkerungsentwicklung**

Das Bruttoinlandsprodukt, der Wert aller hergestellten Waren und Dienstleistungen, ging in Sachsen-Anhalt im 1. Halbjahr 2020 preisbereinigt um 5,2 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum zurück. Ursache für die Entwicklung im 1. Halbjahr 2020 waren hauptsächlich die Auswirkungen der Maßnahmen zur Eindämmung der Corona-Pandemie auf die einzelnen Wirtschaftsbereiche.

Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude erhöhten sich im November 2020 nur geringfügig. Wie das Statistische Landesamt mitteilt, lagen sie um 0,3 % höher als im Vorjahresmonat. Der Indexstand betrug 115,4 (Basis: 2015 = 100). Die sehr moderate Preisentwicklung ist vermutlich auch der bis zum Jahresende festgelegten Mehrwertsteuersenkung, saisonalen Effekten und Auswirkungen der Pandemie geschuldet.

Von April bis Juni 2020 wurden in Sachsen-Anhalt 1 232 Genehmigungen für Neu- und Umbauten erteilt. Wie das Statistische Landesamt mitteilt, ist die Entwicklung gegenüber dem gleichen Vorjahreszeitraum wieder aufwärtsgerichtet (+ 5,3 %), der Rückgang des Vorquartals fand keine Fortsetzung. Für das gesamte 1. Halbjahr verbleibt kumuliert ein Minus von 1,1 %.

Aus diesen Zahlen nicht unmittelbar erkennbar ist die deutliche Zunahme des Umfanges der Bauaktivitäten. Die veranschlagten Kosten aller Bauten verdoppelten sich nahezu im 2. Quartal (+ 91,8 %), im 1. Halbjahr lag das Plus bei 44,8 %. Bezogen auf die Wohnfläche betrug der Zuwachs im 2. Quartal 27,2 %, bei der Nutzfläche sogar 168,8 % (1. Halbjahr: + 10,6 % bzw. + 33,1 %). Die Zahl der Wohnungen nahm um 42,7 % zu (1. Halbjahr: + 26,5 %).

Für die Kostendynamik sorgten im Bereich der Wohngebäude vor allem die öffentlichen Bauherren (+ 243,9 %) und Unternehmen (+ 93,8 %), weniger die privaten Bauherren. Von den 992 Genehmigungen im Bereich Wohngebäude entfielen nur 24 auf öffentlichen Bauherren und 119 auf Unternehmen. Die Kosten pro Bauwerk lagen mit 406 Tsd. EUR bzw. 629 Tsd. EUR erheblich über denen der 849 privaten Haushalte (190 Tsd. EUR).

Im Jahresdurchschnitt 2020 hatten 990,1 Tsd. Erwerbstätige ihren Arbeitsort in Sachsen-Anhalt. Das waren 15,0 Tsd. Personen (- 1,5 %) weniger als im Vorjahr.

Fast alle Wirtschaftsbereiche in Sachsen-Anhalt hatten Beschäftigungsverluste zu verzeichnen. Am stärksten sank die Erwerbstätigenzahl im Bereich Finanz-, Versicherungs- und Unternehmensdienstleister; Grundstücks- und Wohnungswesen, zu dem auch die Arbeitnehmerüberlassung gehört (- 5,8 Tsd. Personen), im produzierenden Gewerbe (- 4,5 Tsd. Personen) sowie im Bereich Handel, Verkehr, Lagerei, Gastgewerbe; Information und Kommunikation (- 4,4 Tsd. Personen).

Im 1. Halbjahr 2020 ging die Einwohnerzahl Sachsen-Anhalts weiter leicht zurück. Am 30.06.2020 lebten 2 186 684 Personen im Land. Das waren 8 098 Personen bzw. 0,37 % weniger als am 31.12.2019. Damit lag die Bevölkerungsveränderung auf ähnlichem Niveau wie im 1. Halbjahr 2019 (- 0,36 %).

Die Bevölkerungsentwicklung war – wie im 1. Halbjahr des Vorjahres – durch das deutliche Geburtendefizit geprägt. So starben 16 501 Personen, während nur 7 799 Lebendgeborene zur Welt kamen. Das Geburtendefizit betrug somit 8 702 Personen (1. Halbjahr 2019: - 8 540).

Sachsen-Anhalt konnte im 1. Halbjahr 2020 erneut einen Wanderungsgewinn in Höhe von 625 Personen verzeichnen. Dieser Gewinn basierte vor allem auf dem Wanderungsverhalten der ausländischen Bevölkerung (+ 547). Der Wanderungssaldo der deutschen Bevölkerung war ebenfalls positiv (+ 78).

### **c) Situation und Rahmenbedingungen der WVV**

Das Jahr 2020 war überschattet und später maßgeblich geprägt von der Hiobsbotschaft, dass sich die Nord LB aus dem Geschäft mit der Wohnungswirtschaft gänzlich zurückziehen wird. Mit einem Kreditvolumen von rund 14 Mio. Euro per 31.12.2020, war die Nord LB größter Finanzierungspartner der WVV. Ein Aussitzen der Verträge durch die Nord LB, was einen Stillstand für die WVV bedeutet hätte, war gar keine Option. Unter Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung in Höhe von rund 1,4 Mio. Euro konnten alle Darlehen zum 31.12.2020 zu den übernehmenden Banken Sparkasse Burgenlandkreis und IB Bank umfinanziert werden.

Trotz der Zahlung der Vorfälligkeitsentschädigung ist die Gesellschaft mit dem zügig erreichten Ergebnis des Bankenwechsels sehr zufrieden, wurden doch auch äußerst ungünstige Darlehen und ein Swap-Geschäft zu wirtschaftlich sehr günstigen Konditionen umgestaltet. Im Ergebnis der Ablösung ergibt sich jährlich eine zusätzliche Liquidität von rund 1,8 Mio. Euro.

Im Zusammenhang mit der Ablösung der Nord LB wurden auch die Altschulden bei der DKB und 2 Darlehen bei der Sparkasse Burgenlandkreis zu neuen Konditionen prolongiert.

Das Jahr 2020 wurde erneut genutzt um den Prozess der Bereinigung des Immobilienportfolios durch gezielte Verkäufe voranzubringen. Besonderes Augenmerk haben dabei der Verkauf des unsanierten Altbaubestandes und der weitere Abverkauf der 728 (Stand 31.12.2020) noch im Besitz der Gesellschaft befindlichen Eigentumswohnungen.

Die Veräußerung des Altbau-Portfolios erfolgt ausschließlich unter Berücksichtigung der Interessen der Stadt Weißenfels, nämlich mit der grundbuchlichen Sicherung einer Sanierungsverpflichtung für den Erwerber, diese Einzeldenkmale bzw. Gebäude im Denkmalsbereich in einer angemessenen Frist zu sanieren. Im Bereich des Altbaubestandes wurden 11 Objekte mit insgesamt 91 Mieteinheiten verkauft. Weiterhin veräußerte die WWV ein Mehrfamilienhaus im Stadtteil West mit 4 Mieteinheiten.

Immobilien des Altbaubestandes, die im Besitz der WWV für spätere Entwicklungsmaßnahmen verbleiben, sind in der Substanz gesichert. Auch die Vorhabenplanung der WWV wird einer regelmäßigen Überprüfung unterzogen.

Die günstigen Rahmenbedingungen führten auch zu einer erhöhten Nachfrage bei den im Bestand befindlichen Eigentumswohnungen. Auch bei den erzielten Erlösen ist eine deutliche Steigerung im Vergleich zu den Vorjahren zu verzeichnen. Im Jahr 2020 wurden 11 Eigentumswohnungen (in 2019 – 8 Stück) veräußert.

Die im Jahr 2017 durchgeführten Grundrissveränderungen, um insbesondere in den Zuschnitten der Küchen und Bäder des Plattenbaus mehr Platzangebot zu schaffen, wurden in 2019 im Rahmen von Teilrückbaumaßnahmen in 3 Gebäuden erneut in einigen Wohnungen umgesetzt. Auch diese Wohnungen sind vollständig vermietet. Diese Maßnahmen zur Vergrößerung einzelner Räume waren insbesondere in den Erdgeschosswohnungen angezeigt, da im Zuge des Teilrückbaus, die Erdgeschosswohnungen rückseitig ebenerdig erschlossen wurden.

Die Zusammenlegung von einer 2-Raum und einer 3-Raum-Wohnungen im Stadtteil West ist abgeschlossen. Im Zuge der Zusammenlegung erfolgte die vollständige Modernisierung der Wohnung. Die nunmehr entstandene 4-Raum-Wohnung mit einer Größe von ca. 108 m<sup>2</sup> ging umgehend in die Veräußerung. Im Nachgang wurde die Zusammenlegung noch 2 x vollzogen. Auch diese Wohnungen sind verkauft. Da zwischenzeitlich alle Baugenehmigungen zu den verbleibenden 9 Zusammenlegungsprojekten vorliegen und die Sparkasse Burgenlandkreis erneut Vertriebspartner der WWV ist, werden die Umbaumaßnahmen jetzt nacheinander umgesetzt.

Erfolgsfaktor ist und bleibt ein gezieltes und strategisch ausgerichtetes kontinuierliches Marketing sowie eine ständige Überprüfung und Anpassung des Immobilienbestands durch Grundrissänderungen, An- und Verkäufe.

Die zurückliegenden 10 Jahre waren von der Stabilisierung des Unternehmens durch massive Reduzierung des Verschuldungsgrades geprägt. Mit der Ablösung der Kreditarrangements bei der Nord LB war auch eine Umstrukturierung der Darlehen und der Beleihungsobjekte verbunden. Neben günstigsten Konditionen und somit freie Liquidität für Unternehmensbelange, konnten parallel eine Pfandfreigabe für zahlreiche Beleihungsobjekte erreicht werden. So dienen bspw. die Eigentumswohnungen ab dem 01.01.2021 nicht mehr zur Besicherung etwaiger Darlehen der Gesellschaft.

#### **d) Darstellung des Geschäftsverlaufs**

Der Geschäftsverlauf war geprägt von der erneuten positiven Entwicklung der Wohnraummieten, die mit rund 319.000 Euro über den Plan-Erwartungen des Unternehmenskonzeptes 2011 bis 2021 lagen. Negativ entwickelten sich die Positionen Erlösschmälerung wegen Leerstands und Mietminderung. Hier sind Steigerungen von 217.000 Euro zu verzeichnen.

Das Ziel, den unzureichenden Grad der Wohnungsmodernisierungen und Wohnungsausstattungen abzubauen, um so den Marktanschluss zu behalten und zu sichern, hat die WWW auch im Jahr 2020 verfolgt. Auf Grund der umfangreichen Investitionen im Jahr 2019 (Teilerückbau Hardenbergstraße und Anbau von 9 Aufzugsanlagen) jedoch nur für Wohnungen mit bereits abgeschlossenem Mietvertrag und nicht wie üblich auf Vorrat.

Dieses Vorgehen ist unerlässlich, da die Wohnungen im unsanierten Zustand als nicht marktfähig einzustufen sind. Auf Grund des massiven Überangebotes am Wohnungsmarkt Weißenfels setzen die punktuellen Einzelmodernisierungen immer eine vollständige Bestandsanalyse voraus, um mittelfristig nicht sanierte Wohnungen abzureißen.

#### **Hausbewirtschaftung**

Am 31.12.2020 verwaltete die WWW folgenden eigenen Hausbesitz sowie fremde Mieteinheiten:

	WWW-Eigentum	WWW Garagen, Stellplätze	WEG-Verwaltung	Fremdverwaltung	Fremdverw. Garagen, Stellplätze	Gesamt
Bestand am 31.12.2019	3.140	279	426	482	2.906	7.233
Zugang Mieteinheiten			11	25		36
Zugang Garagen/Stellplätze/Sonstige				27	5	32
Abgang durch Abriss						
Abgang sonstiges			1	37	1	39
Abgang durch Verkauf	106	4				110
<b>Bestand am 31.12.2020</b>	<b>3.034</b>	<b>275</b>	<b>436</b>	<b>497</b>	<b>2.910</b>	<b>7.152</b>

Von den 3.034 verwalteten Wohnungen im eigenen Bestand sind 2.243 Wohnungen vermietet. Der Leerstand im vermietbaren Kernbestand beträgt 22,9 %. Auf den unsanierten Altbau entfällt ein Leerstand von 98,4 %. Die Leerstandsquote des Unternehmens betrug Ende 2020 26,1 %.

Im Jahr 2020 betrug das Defizit zwischen der Zahl der Kündigungen und der Anzahl der Neuvermietungen 33 Mietverträge.

Hauptgründe für die Beendigung von Mietverhältnissen waren in 2020 Geschäftsaufgabe, der Umzug des Mieters in ein Alten- bzw. Pflegeheim oder der Tod des Mieters.

	Dez 20	Dez 19	Dez 18	Dez 17	Dez 16	Dez 15
Neuverm.: (kumuliert)	246	244	355	256	428	456
Kündigun- gen: (kumuliert)	279	340	356	359	348	324
Differenz:	-33	-96	-1	-103	80	132

	Dez 14	Dez 13	Dez 12	Dez 11	Dez 10	Dez 09
Neuverm.: (kumuliert)	269	296	291	328	338	324
Kündigun- gen: (kumuliert)	304	348	301	383	392	386
Differenz:	-35	-52	-10	-55	-54	-62

Insgesamt stellt sich die Mietentwicklung folgendermaßen dar:

	<u>2020 in T€</u>	<u>2019 in T€</u>
Mieteinnahmen:	9.159	9.241
Gewerbemieteinnahmen:	469	466
Möbeleinbauten	84	82
Stellplätze/Garagen:	65	64
Erlösschmälerung:	2.102	1.972
Ertragsverzicht Sonderrabatt	8	11
Mietminderung:	7	79
<b>Gesamt:</b>	<b><u>7.660</u></b>	<b><u>7.791</u></b>

#### Bautätigkeit

In 2020 wurden folgende Baumaßnahmen abgeschlossen:

- Modernisierung und Herrichtung von ca. 60 Wohnungen zur Vermietung
- Fertigstellung der Aufzugsanbauten an den Gebäuden Südring 42-44 und 94-96 sowie Otto-Schlag-Straße 24-28
- Zusammenlegung von 2 Wohnungen zu einer Etagenwohnung zum Zweck der Veräußerung

Alle Maßnahmen wurden aus eigenen Mitteln und unter Inanspruchnahme von Fördermitteln des Landes Sachsen-Anhalt finanziert.

Im Jahr 2020 erfolgte ein Zukauf von Anteilen an der WeiWo. Der Gesamtanteil der WWV beträgt nunmehr 93,6 % mit einem Wert von 525.487,46 Euro.

### **e) Darstellung der Lage des Unternehmens**

Wesentliche Kennzahlen der Gesellschaft stellen das Jahresergebnis, die Eigenkapitalquote, der Kapitaldienst sowie der Leerstand dar.

Das Anlagevermögen beträgt T€ 56.610. Es wird durch T€ 22.579 Eigenkapital (unter Berücksichtigung von 50% der Sonderposten) gedeckt.

Der langfristige Fremdkapitalanteil beträgt T€ 33.557. Als Fremdkapitaldienst erbrachte das Unternehmen im Berichtsjahr Zinsaufwendungen von T€ 800 und Tilgungsleistungen von T€ 3.212.

Das Eigenkapital (unter Berücksichtigung von 50% der Sonderposten) an der Bilanzsumme betrug 35,72 %.

Liquide Mittel in Höhe von T€ 1.782 standen dem Unternehmen am 31.12.2020 zur Disposition.

#### Vermögenslage

	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
	<b>Ist</b>	<b>Plan</b>	<b>Plan</b>	<b>Plan</b>	<b>Plan</b>
Sach-/Finanzanlagen	56.610	55.144	53.857	51.830	52.011
Eigenkapital	22.579	25.884	26.571	27.099	27.419
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	33.557	30.811	28.961	29.489	27.494
Eigenkapitalquote in %	35,72	40,38	42,54	42,74	44,51
Liquide Mittel	1.782	3.558	2.726	5.017	3.056

#### Finanzlage

Die Kapitalflussrechnung lt. Anlage liefert zusätzlich zur Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung ergänzende Angaben über die finanzielle Entwicklung. Sie zeigt die Zahlungsströme und gibt darüber Auskunft, wie die finanziellen Mittel erwirtschaftet wurden und in welcher Höhe Investitions- und Finanzierungsmaßnahmen vorgenommen worden sind.

Die Darstellung – untergliedert nach laufender Geschäfts-, Investitions- und Finanzierungstätigkeit – geht von der Veränderung des sogenannten Finanzmittelfonds aus, bei dem es sich um den Bestand an Zahlungsmitteln handelt. Die Summe der Zahlungsströme der drei Bereiche entspricht der Veränderung des Finanzmittelfonds in der Berichtsperiode.

Die im Folgenden dargestellte Liquiditätsentwicklung zeigt für das Jahr 2020 eine leichte Zunahme, bedingt durch eine Reduzierung bei der Anzahl der fortlaufenden Erstmodernisierungen der Wohnungen zum Zweck der Vermietung. Alle Modernisierungsmaßnahmen wurden auch im Jahr 2020, wie in den vorangegangenen Jahren, ausschließlich aus eigenen Mitteln finanziert.

Im Jahr 2020 erfolgte die Fertigstellung der Aufzugsanbauten an den Gebäuden Otto-Schlag-Straße 24-28, Südring 42-44 und 94-96 sowie weitere Modernisierungen von Wohnungen. Auch die Zusammenlegung von Eigentumswohnungen in West erfolgte, um hier gebundenes Kapital, in Form von

leerstehenden Eigentumswohnungen, wie es mit der Bildung der Wohnungseigentümergeinschaften in den Jahren 1993/1994 für das Unternehmen festgelegt wurde, für andere Unternehmenszwecke zu erschließen und parallellaufende Kosten, wie die Zahlung in die Instandhaltungsrücklage oder die Verwaltungskosten, zu senken.

Die für 2021 geplanten Tilgungsreduzierungen im Zuge von anstehenden Prolongationen überholten sich durch den Rückzug der Nord LB aus dem Geschäft mit der organisierten Wohnungswirtschaft und der unternehmerischen Notwendigkeit einen Stillstand für die Gesellschaft abzuwenden. Nach erfolgter Umfinanzierung wurden 1,4 Mio. Vorfälligkeitsentschädigung durch die WWV an die Nord LB gezahlt, aber ca. 2 Mio. Euro pro Jahr freie Liquidität und im großen Umfang freie Beleihungsobjekte erzielt.

Trotz der hohen Ablösesumme kann im Nachgang festgehalten werden, dass die Möglichkeit der vollständigen Neustrukturierung von 14 Mio. Euro Fremdkapital eine ungeahnte Chance für die Gesellschaft darstellt. Der Kapitaldienst im Verhältnis zu den Istmieten beträgt im Jahr 2020 52 %. Im Jahr 2021 senkt sich dieser Anteil auf 29,4 % von den Istmieten.

Die zurückliegenden 10 Jahre waren auf die vorrangige Entschuldung der Gesellschaft durch hohe Tilgungsleistungen ausgerichtet. Das Ziel, Halbierung der Verbindlichkeiten bis 2021, ist mit einem Fremdkapitalanteil von 29,4 Mio. Euro in 2021 (ohne 1,4 Mio. Euro Vorfälligkeitsentschädigung Nord LB) erreicht. Neben den hohen Tilgungsleistungen hat die Gesellschaft ausschließlich aus eigenen finanziellen Mitteln den Kraftakt vollzogen, einen Marktanschluss herzustellen, in dem sie aus nicht vermietbaren, weil unsanierten, Wohnungen ein marktfähiges Produkt geschaffen hat.

Auch die Reduzierung vorhandener Überbestände durch Abriss erfolgte und damit ein Beitrag zu einem gesunden Wohnungsmarkt. Alle Maßnahmen zur Bestandssicherung und zur Sicherung des Kerngeschäftes wurden seit 2011 ausschließlich aus eigenen Mitteln finanziert.

	2019 T€	2020 T€	2021 T€	2022 T€	2023 T€	2024 T€
Anfangsbestand	3.422	1.410	1.782	3.558	2.726	5.017
Cashflow	2.506	2.844	4.648	2.797	2.628	2.425
Veränderung sonstige Aktiva/Passiva	-1.486	740	-1.044	-1.779	1.635	-2.391
Tilgung	3.032	3.212	1.828	1.850	1.972	1.995
<b>Endbestand</b>	<b>1.410</b>	<b>1.782</b>	<b>3.558</b>	<b>2.726</b>	<b>5.017</b>	<b>3.056</b>

Die Gesamthaftung des Immobilienbestandes hat sich als ungünstig herausgestellt. Eine Trennung und Zuordnung der bestehenden Kreditbesicherungen auf einzelne Immobilienbestände wurde durch die Nord LB seit 2014 als unlösbar und nicht umsetzbar abgelehnt.

Mit der Ablösung und Umfinanzierung des gesamten Kreditarrangements der Nord LB wurde sowohl dieser Sachverhalt, als auch die Pfandfreigabe nicht mehr erforderlicher Beleihungsobjekte geklärt und zur vollsten Zufriedenheit der WWV neu fixiert.

Wie in den zurückliegenden 10 Jahren wird das Unternehmen bei anstehenden Prolongationen auf klassische Darlehen, ggf. Forward-Darlehen, zurückgreifen. Eine Absicherung über weitere Zins-Swap-Geschäfte ist nicht geplant.

Eine Neuaufnahme von Darlehen ist gemäß dem neuen Unternehmenskonzept 2021-2030 erst für das Jahr 2023 vorgesehen.

Der Cash-Flow des Geschäftsjahres errechnet sich ohne Darstellung der Veränderungen von Forderungen und Verbindlichkeiten wie folgt:

Jahresüberschuss:	527.427,31 €
Abschreibungen auf Sachanlagen:	<u>2.317.324,34 €</u>
<b>Cash-Flow:</b>	<b><u>2.844.751,65 €</u></b>

#### Ertragslage

Die Aufgliederung der Umsatzerlöse nach Tätigkeitsbereichen ergibt folgendes Bild:

Erlöse aus Hausbewirtschaftung	10.735.455	89,15%
Erlöse aus Betreuung	417.845	3,47%
Erlöse aus Verkauf von Grundstücken	233.000	1,93%
Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	10.641	0,09%
Sonstige betriebliche Erträge	645.521	5,36%
	<b>12.042.462</b>	<b>100,00%</b>

Für die Umsetzung der wohnungswirtschaftlichen Aufgaben für eigene Wohnungsbestände, Fremd- und WEG-Verwaltung waren zum 31.12.2020 21 Mitarbeiter in Vollzeit, 1 Auszubildende und eine Geschäftsführerin beschäftigt.

Dieser Personalbestand wird bei gleichbleibender Anzahl der Verwaltungseinheiten auch mittelfristig als Mindestbesatz gesehen. Bei einer weiteren Ausweitung der Aufgabenfelder, die sich aus der Fremdverwaltung, insbesondere für die Stadt Weißenfels ergeben sollten, ist ggf. eine Erhöhung des Personalbestandes erforderlich. Weitere Erhöhungen im Personalbestand ergeben sich aus den Erfordernissen des Ausscheidens von Mitarbeitern in den Ruhestand und dem Personalersatz bei Eltern- und Erziehungszeiten.

Die Kosten der Verwaltung betragen:

	2020 in €	2019 in €
Löhne und Gehälter sowie Sozialabgaben	1.118.516,90	1.133.902,21
Sonstige betriebliche Aufwendungen	867.422,37	1.559.313,17
Zwischensumme	1.985.939,27	2.693.215,38
Abschreibung Geschäftsausstattung (Verwaltungsanteil)	59.837,53	69.779,66
<b>Gesamtsumme</b>	<b>2.045.776,80</b>	<b>2.762.366,68</b>

Die Minderung von 691.890,80 Euro bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen von 2019 zu 2020 resultiert aus Abgang aus dem Anlagevermögen des Buchwertes der abgerissenen 2 Etagen der Hardenbergstraße 5-16 auf Grund des Teilrückbaus im Jahr 2019.

#### Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Aufgrund der getätigten Investitionen und der zu tragenden Altschulden ist der Kapitaldienst die wichtigste Kennzahl der betriebswirtschaftlichen Betrachtung. Dieser beträgt 2020 ohne Berücksichtigung der geleisteten Vorfälligkeitsentschädigung 52 % (Vorjahr 52 %) der Nettomieten. Durch die erfolgten Umfinanzierungen wird sich diese Kennzahl im Jahr 2021 auf 29,4 % senken, da die Auswirkungen der Umfinanzierung erst mit Beginn 01.01.2021 wirksam werden.

Weitere Gespräche zu möglichen Prolongationen im Berichtsjahr, insbesondere mit der DKB, führten im Bereich der Altschulden zu weiteren Entlastung zu Gunsten der Liquidität. Hier erfolgte eine Umfinanzierung mit einer Zinssenkung von 3,25 % auf 1,25 %.

Die Gesellschaft hatte in den Geschäftsjahren 2008 und 2010 4 Zinssicherungsgeschäfte abgeschlossen. Von den ursprünglichen Zinssicherungsgeschäften bestand bis zum 31.12.2020 nur noch ein Darlehen mit einem ursprünglichen Darlehensbetrag von 8 Mio. Euro. Hier endete die Zinsfestschreibung ursprünglich am 30.07.2027. Durch die Ablösung des gesamten Kreditarrangements der Nord LB konnte auch dieses Swap-Geschäft vorfristig und zwar zum 31.12.2020 beendet werden. Die Gesellschaft hat per 01.01.2021 keine Swap-Geschäfte mehr.

Eine Veränderung des Zinsmarktes mit steigender Tendenz kann mittelfristig zu einer Erhöhung der Liquidität führen. Durch die Neustrukturierung der bestehenden Darlehen, die Staffelung von Laufzeiten und einer gesunden Tilgungshöhe wäre die Gesellschaft in der Lage diese Herausforderung ohne Anstrengungen zu stemmen. Eine Gefährdung der Gesellschaft stellen diese Veränderungen nicht dar.

In den kommenden Jahren werden die Darlehen mit einem Restkapital zum Festschreibungsende wie folgt fällig:

2025	313 T€
2026	6 T€
2027	361 T€
2028	660 T€
2029	12 T€
2030	5.247 T€

Im Gegensatz zu den Einsparungen bei anstehenden Prolongationen führt die aktuelle Niedrigzinsphase bei der Anlage unserer freien liquiden Mittel zu geringeren Zinserträgen und aktuell auch zu Strafzinsen. Damit verbunden ist eine Verschlechterung des Ergebnisses mit der Folge geringerer Liquidität.

## C. Prognosebericht

Die Mitgliedsunternehmen der Verbände investierten seit 1990 rd. 20,2 Mrd. €, davon allein 2020 ca. 550 Mio. €. Für 2021 erwarten wir ein Investitionsniveau in Höhe von ebenfalls fast 600 Mio. €. In Abhängigkeit vom konkreten Wohnungsmarkt wird auch künftig hauptsächlich in die Erhaltung und Modernisierung der Wohnungsbestände, aber auch in den Neubau von Wohnungen in zukunftsfähigen Standorten investiert.

Mit Blick auf die öffentliche Debatte um Wohnungsmangel und bezahlbaren Wohnraum in Ballungszentren, kann für Sachsen-Anhalt festgestellt werden, dass es im gesamten Land keinen Wohnungsmangel gibt.

Mit durchschnittlich 5,00 € je m<sup>2</sup> und Monat liegen die Wohnungsmieten in einem sehr guten Preis-Leistungs-Verhältnis.

Die 191 Wohnungsunternehmen bieten insbesondere in Krisenzeiten gutes und sicheres Wohnen zu günstigen Mieten. Die Wohnung war und ist gerade während der Pandemie ein Ort der Arbeit und der Kindererziehung. In dieser Kombination und Intensität eine neue Herausforderung für Wohnungsunternehmen. Die Auswirkungen der Corona-Krise, wie sinkende Realeinkommen, Kurzarbeit und Arbeitslosigkeit, werden zu einer reduzierten Kaufkraft im Bereich Wohnung und Gewerberaum führen.

Die Bevölkerung des Landes Sachsen-Anhalt wird im Zeitraum 2018 bis 2030 um weitere 218.000 Einwohner schrumpfen. Alle Landkreise, mit Ausnahme der Großstädte Halle und Magdeburg, werden auf den Bevölkerungsrückgang, der zwischen 11,2 und 15,7 % beträgt, die richtigen Antworten finden müssen.

Die Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse in Stadt und Land wird zu einem zentralen Thema in Sachsen-Anhalt und Herausforderung für die Wohnungs- und Städtebaupolitik.

Der Abbau des Modernisierungsrückstaus in unseren Wohnungen, mit dem wir 2013 begonnen haben, wurde auch in 2020 fortgesetzt und ist auch Investitionsschwerpunkt in den Jahren 2021 bis 2030 des neuen Unternehmenskonzeptes mit jährlich 800.000 Euro. 64 Wohnungen wurden mit einem Investitionsaufwand von rund 765 TEuro erstsaniert. Neben der Herrichtung einer zeitgemäßen Ausstattung, werden mögliche Grundrissoptimierungen Gegenstand der Sanierung und beide Maßnahmen unter Abwägung des tatsächlichen Bedarfs durchgeführt. In den meisten Wohnungen stellen diese Investitionen eine Erstsanierung nach dem Errichtungsjahr dar und ist für die Gesellschaft der einzige Weg das Kerngeschäft, die Vermietung von Wohnungen, sicherzustellen.

Im neuen Unternehmenskonzept 2021 bis 2030 sind erneut 2 Teilrückbauvorhaben enthalten. Beide geplanten Gebäude befinden sich auf dem Kugelberg und sehen erneut den Rückbau um 2 Etagen vor. Bei einem Gebäude sollen erneut die Erdgeschosswohnungen einen 2. barrierefreien Zugang erhalten.

Die Stabilisierung der Umsatzerlöse ist die Kernaufgabe des Unternehmens. Auch dem neuen Unternehmenskonzept 2021-2030 liegen Defizite von durchschnittlich 30 Wohnungen pro Jahr und ein dementsprechender Umsatzrückgang von ca. 104.000 Euro zu Grunde. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung des Jahres 2020 unterschreiten die Planzahlen um rund 25 T€, wobei die Wohnraumrenten die Planerwartungen um ca. 319.000 Euro übertreffen. Auch künftig wird die moderate Erhöhung der Mieten auf ein Niveau mindestens >5,50 Euro/m<sup>2</sup> in sanierten Beständen ein Mittel zur Weiterentwicklung des Unternehmens sein.

	Ist 2020 €	Plan 2021 €	Plan 2022 €	Plan 2023 €
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	10.735.455	10.373.000	10.172.000	10.099.500
b) aus Verkauf von Grundstücken	233.000	0	0	0
b) aus anderen Lief. und Leistungen	10.641	0	0	0
c) aus Betreuungstätigkeit	417.845	373.000	373.000	373.000
	<b>11.396.941</b>	<b>10.746.000</b>	<b>10.545.000</b>	<b>10.472.500</b>
2. Bestandsveränderungen	-454.938	-20.000	-20.000	-20.000
3. andere aktivierte Eigenleistungen	0	0	0	0
4. sonstige betriebliche Erträge	645.521	2.632.200	367.200	366.700
5. Aufw. für bezogene Lief. und Leist.				
a) Betriebskosten	3.386.077	3.819.350	3.819.350	3.523.550
b) Instandhaltungskosten	924.218	2.000.000	1.510.000	1.495.000
	4.310.294	5.819.350	5.329.350	5.018.550
6. Rohergebnis	7.277.230	7.538.850	5.562.850	5.800.650
7. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	911.632	960.000	940.000	940.000
b) soz. Abgaben/Aufw. für Altersversorg.	206.885	219.200	214.600	214.600
	<b>1.118.517</b>	<b>1.179.200</b>	<b>1.154.600</b>	<b>1.154.600</b>
8. Abschreibungen auf das Anlagevermögen	2.317.324	2.152.500	2.146.500	2.024.500
9. sonstige betriebliche Aufwendungen	867.422	800.000	925.000	1.482.900
a) dav. Abschreib. auf d. Umlaufverm.	111.474	100.000	100.000	100.000
b) dav. Verluste aus Abgang AV			175.000	732.900
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	7.291	0	0	0
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.219.505	334.323	312.789	315.443
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag	238.673	578.000	252.000	215.000
13. Ergebnis nach Steuern	523.079	2.494.827	771.961	608.207
14. sonstige Steuern	-4.348	0	0	0
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>527.427</b>	<b>2.494.827</b>	<b>771.961</b>	<b>608.207</b>

Mit steigenden Überschüssen im Jahresergebnis, geprägt durch Verkäufe, muss mit Ertragssteuern gerechnet werden. Durch einen Paketverkauf an WEG-Restbeständen erwarten wir diese bereits ab 2020.

## **D. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung**

Die erfolgreiche aber auch rentable Bewirtschaftung der eigenen Wohnungsbestände in teilweise drastisch schrumpfenden Wohnungsmärkten und bei ungünstigen Mieten ist das herausfordernde Tagesgeschäft vieler Wohnungsunternehmen in den neuen Bundesländern.

Die positive Entwicklung der Zuzüge nach Sachsen-Anhalt im Jahr 2015 dauerte nur bis Mitte 2016 an und ist heute nicht mehr messbar. Von den ursprünglich 180 bereitgestellten Wohnungen sind noch 64 Wohnungen durch den Burgenlandkreis angemietet.

Auch künftig steht die WWV Vermietungen an ausländische Personengruppen positiv gegenüber. Erklärtes Ziel der Gesellschaft, getragen vom Gesellschafter, ist es, aus ausländischen Arbeitskräften künftige Bürger von Weißenfels zu gewinnen.

122 Mietverträge sind per 01.01.2021 auf Grund der Änderung der gesetzlichen Grundlagen zu Werksverträgen von den Subunternehmen durch die Firma Tönnies übernommen worden. Mit einem umfassenden Konzept, von der Sanierung, über die Möblierung bis zur Betreuung der Mitarbeiter, haben wir die Entwicklung der 3 Gebäude am Standort Kornwestheimer Ring als Werkswohnungsstandort für die Firma Tönnies favorisiert. Die Lage dieses Wohngebietes, einst für die heute brachliegende Bäckerei errichtet, bietet dieser Standort zahlreiche Möglichkeiten, z.B. bei Angeboten für die Freizeitgestaltung, die Betreuung der Wohnungen und Arbeiter, die Bereitstellung von ausreichenden PKW-Stellplätzen. Dieser Standort war ausschließlich für Montagearbeiter vorgesehen, bei denen die Erwirtschaftung des Lebensunterhalts für ihre Familie im jeweiligen Heimatland im Focus steht.

Die Firma Tönnies entschied sich gegen eine zentrale Unterbringung dieses Personenkreises und hält auch weiterhin an einer Verteilung über das Stadtgebiet, vorrangig jedoch im Stadtteil Nord/Neustadt fest. Die negativen Auswirkungen für das Stadtgebiet Nord/Neustadt sind aktuell nicht abschließend abschätzbar, denn ein maßgeblicher Einflussfaktor ist die Art und Umfang der Betreuung insbesondere in den Abendstunden und an den Wochenenden durch die Firma Tönnies.

Eine weitere Vermietung von Wohnungen in gemischt genutzten Wohnungsbeständen wird erst durch die WWV erfolgen, wenn verlässliche Aussagen zur Betreuung der Montagearbeiter vorliegen. Aus 20 Jahren Erfahrung bei der Vermietung an diesen Personenkreis wissen wir, dass es ohne eine umfassende Betreuung nicht geht. Die Wohnqualität und das Image des Stadtteils Nord/Neustadt sollten auf keinen Fall durch eine Konzentration weiter sinken.

Für die Mitarbeiter des Weißenfelder Fleischwerks, die Wert auf ein individuelleres Wohnen legen und bei uns separat oder mit einem Kollegen eine Wohnung privat angemietet haben, stehen wir auch weiterhin als verlässlicher Partner zur Verfügung.

Im Bereich des Betreuten Wohnens hat die WWV seit Jahren eine Vorreiterstellung eingenommen und wird diese Angebote noch weiter ergänzen. In Kooperation mit dem DRK werden 4 Gebäude im Stadtgebiet betrieben.

Der Zeitraum 2011 bis 2021 ist durch das Unternehmenskonzept und dessen Aktualisierung im Jahr 2016 klar definiert. Hauptpriorität lag bis 2021 auf der Halbierung der Unternehmensschulden. Da dieses Ziel mit einem Schuldenvolumen von rund 29 Mio. Euro (ohne Vorfälligkeitsentschädigungszahlung 2020) 2021 erreicht ist, war eine weitere Priorität den Kapitaldienst neu zu strukturieren, um so finanziellen Spielraum für Maßnahmen der Zukunftssicherung der Immobilienbestände zu schaffen.

Durch die überraschende Entscheidung der NORD LB im Berichtsjahr sich aus dem Geschäft mit der organisierten Wohnungswirtschaft vollständig zurückzuziehen, bestand dringender Handlungsbedarf für die Gesellschaft. Ein Stillstand bis zum jeweiligen Darlehensende war keine Option für die WWV. Durch die vollständige Ablösung der 5 Darlehen mit einem Gesamtvolumen von ca. 14 Mio. Euro und der Umfinanzierung zur Sparkasse Burgenlandkreis und der IB Bank wurden nicht nur freie liquide Mittel von rund 1,8 Mio. Euro p.a. freigelenkt, sondern auch durch die Neustrukturierung zahlreiche ehemalige Beleihungsobjekte aus der Pfandhaft entlassen.

Auch die Verwertung des restlichen Altbaubestandes bleibt Schwerpunktaufgabe der Gesellschaft. Auch im Jahr 2020 konnten für zahlreiche Gebäude geeignete Investoren gefunden werden. An den jeweiligen Verkauf ist grundsätzlich eine Sanierungsverpflichtung für den Käufer gekoppelt, die grundbuchlich in Form einer Rückkaufassessungsvermerkung gesichert wird.

Die Objekte Gr. Burgstr. 16 und 18, Körnerstr. 1, Novalisstr. 5 und 7, Tagewerbener Str. 11 und 13 bleiben im Besitz des Unternehmens und werden hinsichtlich ihrer Entwicklung Thema eines späteren Unternehmenskonzeptes sein.

Im Bereich der WEG sind von ehemals 1.154 Wohnungen 728 noch im Eigentum der WWV. Aus diesem Grund bleiben die Bereinigung kleinteiliger Eigentumsstrukturen im Bereich der Wohnungseigentümergeinschaften und der Abverkauf Aufgabenschwerpunkte auch in den Folgejahren.

Die flächendeckende Zerlegung des Wohnungsbestandes in den Stadtteilen West und Nord mit dem Ziel der Privatisierung war ein gravierender Fehler, da die Marktnachfrage und Wohnungszuschnitte bei dem Vorhaben völlig unbeachtet geblieben sind.

Für einen Teil der leerstehenden Wohnungen, wo eine Wohnungszusammenlegung, verbunden mit einer Grundrissveränderung, die Vermarktungschance deutlich erhöhen würde, liegen nunmehr die Baugenehmigungen vor. 3 Projekte sind umgesetzt, befinden sich aktuell noch in der Umsetzung. Alle 3 entstandenen Etagenwohnungen sind verkauft. Insgesamt sind 12 Zusammenlegungen vorgesehen, so dass der Bestand um 24 Wohnungen reduziert werden kann.

Im Berichtsjahr wurde ein Paketverkauf von insgesamt 103 Wohnungen endverhandelt. Gegenstand des Verkaufes sind die Restbestände an Eigentumswohnungen in 3 Eigentümergeinschaften der WWV. Dies betrifft 2 WEG im Stadtteil West und eine Anlage im Stadtteil Nord/Neustadt.

Das Vorhaben Sanierung der Jüdenstraße 5 in Kombination mit der Errichtung von Neubauten auf dem Gelände Jüdenstraße 1 und 3 ist auch im Jahr 2020 nicht zielführend vorgebracht worden. Weder bei der Klärung der Anforderungen der Denkmalschutzbehörde, noch bei der Minimierung des defizitären Anteils von rund 3,7 Mio. Euro, wurden nennenswerte Ergebnisse erreicht. Da die WWV derzeit hier im Rahmen ihrer Verwaltungstätigkeit nur unterstützend tätig wird, muss federführend die Grundstückseigentümerin, die Stadt Weißenfels, tätig werden.

Im Jahr 2020 verschärfte sich die Marktlage am Standort Kornwestheimer Ring durch einen gezielten Abverkauf von 3 Wohngebäuden im ausdrücklichen Rückbaugelände. Besonders bedauerlich ist es, dass der Verkauf durch ein Unternehmen der organisierten Wohnungswirtschaft erfolgt ist. Wir gehen davon aus, dass dadurch ein Weg erschlossen wurde, künftig keine Abriss- und Rückbauvorhaben mehr umzusetzen und stattdessen unwirtschaftliche Bestände dem freien Markt anzubieten. Die damit verbundenen Auswirkungen auf die Stadtentwicklung und den notwendigen Abbau der Überbestände an Wohnungen in der Stadt Weißenfels sind verheerend.

Der konstant hohe Anteil an ALG II-Haushalten bei der Neuvermietung zeigt, dass insbesondere die Wohnungsgesellschaften die Wohnversorgung der ALG II-Haushalte gewährleisten. Die Höhe der Kosten der Unterkunft schließt die Bedarfe der älteren Mieterschaft völlig aus. Zeitgemäßer Wohnraum mit besonderen Ausstattungen, wie Aufzüge, altersgerechte Umbauten, barrierefreie Zugänge, sind so nicht finanzierbar. Weiterhin wird eine wünschenswerte soziale Durchmischung in den Quartieren durch die Höhe der KdU-Sätze unmöglich.

Mietausfälle, sowohl bei aktiven Mietern als auch bei bereits beendeten Mietverhältnissen, stellen ein Unternehmensrisiko dar. Dieses Risiko ergibt sich aus der tatsächlichen Uneinbringbarkeit auf Grund der gegebenen Vermögensverhältnisse der Schuldner und des hohen personellen Aufwands, der für die Sicherung der Zahlungen und Etablierung einer Zahlungsmoral aufgewandt werden muss. Hier beschäftigt das Unternehmen 1,5 Mitarbeiter, um auch ein Vor-Ort-Inkasso durchführen zu können. Der Tod eines Mieters, die Erbausschlagung und die Überschuldung des Erbes stellen hier ein neues Segment der Mietausfälle dar, insbesondere dann, wenn die Wohnung des Verstorbenen noch einer Beräumung und Instandsetzung bedarf.

In Anbetracht schwieriger Haushaltslagen beim Gesellschafter ergeben sich weitere Risiken in einer sich ändernden Geschäftspolitik. Ein wichtiger und richtiger Schritt war die Bestätigung des Konsolidierungsprozesses mit dem Schwerpunkt Schuldenabbau.

Trotz der Halbierung der Schulden und einer erfolgreichen Neustrukturierung des überwiegenden Teils des Fremdkapitals gilt auch für das neue Unternehmenskonzept, dass neue Projekte, die die Gesellschaften umsetzen soll, zwingend einen positiven wirtschaftlichen Beitrag zur Unternehmensentwicklung leisten müssen. Wegen des bestehenden Investitionsrückstaus ist die uneingeschränkte Ausübung des Kerngeschäfts auch in den nächsten 15 Jahren nicht gegeben. Die Übernahme defizitäre Objekte, auch wenn diese aus kommunalpolitische Sicht wünschenswert sind, ist auch mittelfristig auf Grund der angespannten wirtschaftlichen Lage und des bestehenden Rückstaus im Kernbestand nicht möglich.

Die Chancen für die Entwicklung der Gesellschaft werden weiterhin im Ausbau und der Verfeinerung der Angebote im eigenen Geschäftsfeld gesehen. Der begonnene Weg neue Wohnformen im Kernbestand zu entwickeln und umzusetzen war bisher ein Erfolgsmodell. Auch die Schaffung neuer Wohnungen im vorhandenen Bestand ist ein guter Ansatz -durch Änderung und Zusammenlegung-Leerstand abzubauen und neue Grundrisse anzubieten.

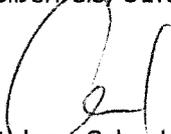
Neben dem Abbau des Investitionsrückstaus in den Wohnungen, ist erneut der Abbau der Überbestände an Wohnungen im Stadtgebiet ein Schwerpunktthema. Neben 2 Teilrückbauvorhaben enthält das Unternehmenskonzept 2021 bis 2030 insgesamt den weiteren Komplettückbau von 6 Gebäuden.

Auch die Weiterentwicklung der Fremdverwaltung hat die Gesellschaft weiterhin im Focus. Insbesondere bei der Verwaltung kommunaler Liegenschaften sehen wir weitere Potentiale. Gleiches gilt für die Vermarktung „nicht betriebsnotwendiger“ Flächen und Immobilien, bei der Übernahme von Erschließungsmaßnahmen und der Umsetzung von Stadtentwicklungsvorhaben. Hier enthält das Unternehmenskonzept 2021 bis 2030 2 Erschließungsvorhaben kommunaler Flächen mit der anschließenden Vermarktung als Wohnbauflächen zur individuellen Bebauung durch Dritte.

Der Weg der Konsolidierung der Gesellschaft der letzten 10 Jahre war und ist die Grundlage für eine wirtschaftliche Stabilisierung der WVV. Durch die Reduzierung der Schuldenlast des Unternehmens sind erhebliche Risiken in Form von Zinserhöhungen im Zusammenhang mit sinkenden Einnahmen wegen steigender Leerstände reduziert worden. Die nun erreichte Stabilisierung der finanziellen Lage

der Gesellschaft darf nicht dazu führen, durch eine überfrachtete Erwartungshaltung eine erneute Schiefelage zu riskieren, sondern mit Augenmaß auf Möglichkeiten, Wirtschaftlichkeit und Tragfähigkeit Projekte anzugehen. Es ist unumstritten, dass die WWW bei der Lösung aller städtebaulichen Wünsche und Probleme nicht alleiniger Partner der Stadt Weißenfels sein kann.

Weißenfels, 31.03.2021



Kathleen Schechowiak  
Geschäftsführerin

WWW Wohnungsbau Wohnungsverwaltung Weißenfels GmbH