

**Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021**  
**WWV Wohnungsbau Wohnungsverwaltung Weißenfels GmbH**  
**Weißenfels**

## **A. Grundlagen des Unternehmens**

Die WWV 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.

Es ist auch weiterhin geplant den überwiegenden Teil der geplanten Baumaßnahmen aus eigenen finanziellen Mitteln zu bestreiten. Jedoch ist auch für das Jahr 2023 erstmals wieder die Aufnahme von Fremdkapital für ein umfangreiches Bauvorhaben geplant.

## **B. Wirtschaftsbericht**

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

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

Der Wunsch nach den eigenen vier Wänden bleibt trotz steigender Produzentenpreise ungebrochen. Dank geringer Zinsen für Baufinanzierungen und der in der konsumarmen Corona-Zeit gestiegenen Ersparnisse dürften viele Haushalte ins Eigenheim investieren. In diesem Jahr wird wohl wieder mehr gebaut und verstärkt die Modernisierung bestehender Immobilien in Angriff genommen. Auch die von der neuen Bundesregierung geplante Anhebung der Abschreibungsraten dürfte derartige Bestandsinvestitionen attraktiver machen.

Der Wohnungsneubau dürfte mit Blick auf die Umsätze auch in den kommenden Jahren florieren. Nach einem Plus von gut zehn Prozent im Jahr 2020 wird sich der nominale Zuwachs in diesem Jahr

voraussichtlich auf dieselbe Größenordnung belaufen. Da allerdings die Preissteigerungen in ähnlicher Größenordnung liegen, dürfte die reale Neubauleistung kaum steigen. Erst im Jahr 2023 wird das Neubauvolumen wohl stärker steigen als die Baupreise - also auch der Umfang neu erstellten Wohnraums wieder zulegen. Entsprechend sollten schon heute Strategien entwickeln werden, wie die ambitionierten Ziele zur Schaffung von neuem Wohnraum in der gegenwärtigen Legislatur noch zu erreichen sind.

## **b) Entwicklung Bruttoinlandsprodukt von Sachsen-Anhalt, Baugenehmigungen und Bevölkerungsentwicklung**

Das Bruttoinlandsprodukt, umfassendster Ausdruck für die volkswirtschaftliche Gesamtleistung einer Region, ging in Sachsen-Anhalt 2020 gegenüber dem Vorjahr preisbereinigt um 3,9 % zurück. Damit fiel der Rückgang für das gesamte Jahr 2020 nicht so hoch wie für das 1. Halbjahr aus, für das eine Reduzierung um 5,2 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum ermittelt wurde. Im Bundesdurchschnitt verringerte sich 2020 das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt um 4,9 %.

Wie das Statistische Landesamt mitteilt, erhöhten sich die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude im November 2021 um 15,5 % zum Vorjahresmonat. Der Indexstand betrug 133,3 (Basis: 2015 = 100). Damit stieg der Index auf einen Stand, der seit Einführung der Messung im Jahr 1991 noch nie erreicht wurde.

Ausbauarbeiten an Wohngebäuden waren im Jahresvergleich um 14,7 % teurer. Beeinflusst wurden die Teuerungen zum Vorjahr vor allem durch Preisentwicklungen für Trockenbauarbeiten (+20,4 %), für Rollladenarbeiten (+20,2 %), für Tapezierarbeiten (+19,3 %), sowie für Putz- und Stuckarbeiten (+16,8 %).

Wie bereits im August 2021 entwickelten sich die Preise der Instandhaltung von Wohngebäuden ohne Schönheitsreparaturen im Durchschnitt am stärksten. So wurde hier eine Entwicklung von +17,8 % zum Vorjahrespreis gemessen.

Von Januar bis Juni 2021 wurden in Sachsen-Anhalt 2.795 zum Bau freigegebene Hochbauvorhaben im Wohn- und Nichtwohnbau registriert. Das waren 557 Bauvorhaben mehr als in den ersten 6 Monaten des Vorjahres, so das Statistische Landesamt.

Insgesamt wurden in Sachsen-Anhalt 2.799 Wohnungen (+7,1 %) zum Bau freigegeben. Die wichtigste Sparte innerhalb des Wohnungsbaus bildet der Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern, in denen 1.552 Wohnungen entstehen sollen (+36,2 %). Die Schaffung von Wohnungen in neuen Mehrfamilienhäusern und Wohnheimen nahm dagegen um 15,1 % ab. Zusätzliche 848 Wohnungen wurden in dieser Kategorie genehmigt. Außerdem sollen 104 Wohnungen in neuen Gebäuden entstehen, die überwiegend Nichtwohnzwecken dienen. Darüber hinaus wurde die Entstehung von weiteren 295 Wohnungen (-36,1 %) durch Um- und Ausbaumaßnahmen vorgesehen.

Ungefähr jedes 9. genehmigte neue Wohngebäude wird aus Fertigteilen entstehen. Bei den Nichtwohngebäuden ist es fast jedes 3. Gebäude.

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

Im Jahr 2021 prägten erstmals die positiven Auswirkungen der Umfinanzierung des gesamten Kreditarrangements der Nord LB das Jahresergebnis.

Durch die Ablösung der Nord LB und weitere zielgerichtete Prolongationen ergibt sich jährlich eine zusätzliche Liquidität von über rund 1,8 Mio. Ein weiterer Vorteil war die Freigabe von Teilen des

Immobilienbestandes, der für die Besicherung der Finanzierungen nicht mehr erforderlich war.

Das Jahr 2021 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 596 (Stand 31.12.2021) noch im Besitz der Gesellschaft befindlichen Eigentumswohnungen gelegt.

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 weitere 3 Objekte mit insgesamt 17 Mieteinheiten verkauft.

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 weiterhin hohe Nachfrage am Grundstücksmarkt führte auch zu einer erhöhten Nachfrage bei den im Bestand befindlichen Eigentumswohnungen. Im Jahr 2021 wurden 133 Eigentumswohnungen, davon 103 im Paketverkauf, (in 2019 – 8 Stück, in 2020 – 11 Stück) veräußert.

Die Zusammenlegung von einer 2-Raum und einer 3-Raum-Wohnungen im Stadtteil West ist ein Erfolgsmodell. Bereits 4 Wohnungen sind umgebaut und verkauft worden. 4 weitere analoge Bauvorhaben werden in 2022 ihren Abschluss finden. Die Sparkasse Burgenlandkreis wird hier erneut Vertriebspartner der WWV.

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

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

Der Geschäftsverlauf war geprägt von der erneuten positiven Entwicklung der Wohnraummiets, die mit rund 70.000 Euro über den Plan-Erwartungen 2021 lagen. Positiv entwickelte sich auch die Positionen Erlösschmälerung wegen Leerstands, die um rund 19.000 Euro niedriger war, als erwartet. Die Mietminderungen sind leicht gestiegen um rund 3.000 Euro.

Das Ziel, den unzureichenden Grad der Wohnungsmodernisierungen und Wohnungsausstattungen abzubauen, um so den Marktanschluss zu behalten und zu sichern, hat die WWV auch im Jahr 2021 verfolgt. 38 Wohnungen wurden umfassend saniert, 4 davon mit Grundrissveränderungen. 19 Wohnungen waren zum 31.12.2021 noch im Bau, 7 davon mit Grundrissveränderungen.

Jede Investition setzt eine vollständige Bestandsanalyse voraus. Auf Grund des übersättigten Weißenfelser Wohnungsmarktes (3.800 leerstehende Wohnungen in der Stadt) soll hierdurch sichergestellt werden, dass mittelfristig keine sanierten Wohnungen abgerissen werden.

## Hausbewirtschaftung

Am 31.12.2021 verwaltete die WWV folgenden eigenen Hausbesitz sowie fremde Mieteinheiten:

	WWV-Eigentum	WWV Garagen, Stellplätze	WEG-Verwaltung	Fremdverwaltung	Fremdverw. Garagen, Stellplätze	Gesamt
Bestand am 31.12.2020	3.034	275	436	497	2.910	7.152
Zugang Mieteinheiten	1		133	28		162
Zugang Garagen/Stellplätze/Sonstige		13		3	9	25
Abgang durch Abriss						
Abgang sonstiges		1		1	6	8
Abgang durch Verkauf	150		1	10	1	162
<b>Bestand am 31.12.2021</b>	<b>2.885</b>	<b>287</b>	<b>568</b>	<b>517</b>	<b>2.912</b>	<b>7.169</b>

Von den 2.885 verwalteten Wohnungen im eigenen Bestand sind 2.130 Wohnungen vermietet. Der Leerstand im vermietbaren Kernbestand beträgt 21,3 %. Auf den unsanierten Altbau entfällt ein Leerstand von 98,2 %. Die Leerstandsquote des Unternehmens betrug Ende 2021 26,2 %.

Im Jahr 2021 betrug das Defizit zwischen der Zahl der Kündigungen und der Anzahl der Neuvermietungen 75 Mietverträge.

Hauptgründe für die Beendigung von Mietverhältnissen waren in 2021 beginnender Leerzug wegen Abriss der Hardenberg 39-42 und keine Neuvermietung am Standort Kornwestheimer Ring, ebenfalls wegen geplanter Rückbaumaßnahmen. In 2021 wurden die Geschäftsbeziehungen zur Firma Tönnies gekappt und alle Wohnungen gekündigt. Auch der Umzug ins Pflegeheim oder der Tod langjähriger Mieter ist ein weiterer Hauptgrund dafür, dass Mietverhältnisse enden.

	Dez 21
Neuverm.: (kumuliert)	210
Kündigungen: (kumuliert)	285
Differenz:	-75

	Dez 20	Dez 19	Dez 18	Dez 17	Dez 16	Dez 15
Neuverm.: (kumuliert)	246	244	355	256	428	456
Kündigungen: (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
Kündigungen: (kumuliert)	304	348	301	383	392	386
Differenz:	-35	-52	-10	-55	-54	-62

Insgesamt stellt sich die Mietenentwicklung folgendermaßen dar:

	<u>2020 in T€</u>	<u>2021 in T€</u>
Mieteinnahmen:	9.159	8.990
Gewerbemieteinnahmen:	469	475
Möbeleinbauten	84	89
Stellplätze/Garagen:	65	67
Erlösschmälerung:	2.102	2.125
Ertragsverzicht Sonderrabatt	8	7
Mietminderung:	7	11
<b>Gesamt:</b>	<b><u>7.660</u></b>	<b><u>7.478</u></b>

### Bautätigkeit

In 2021 wurden folgende Baumaßnahmen begonnen bzw. abgeschlossen:

- Modernisierung und Herrichtung von ca. 34 Wohnungen zur Vermietung
- Balkonanbau M.-Lingner-Straße 91
- Kugelbergring 13-15 – Balkonanbau
- O.-Schlag-Straße 34 – Enthärtungsanlage der Trinkwasserversorgung
- Wechsel und Umbau Küchenfenster in insgesamt 5 Objekten auf dem Kugelberg
- Vergrößerung der Flurfenster im Objekt O.-Schlag-Straße 16-22
- Fertigstellung Brandschutzauflagen Merseburger Straße 97

Einige dieser Maßnahmen sind Teile von Gesamtvorhaben, die in 2022 fortgeführt werden.

In 2021 erfolgte die Sperrungen von 280 Balkonen in verschiedenen Wohnungsbeständen im Stadtteil Nord. Aktuelle Kostenschätzungen gehen von Sanierungskosten von rund 2,5 Mio. Euro aus, wenn alle Balkone hinsichtlich der mangelhaften Statik instandgesetzt werden.

### **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€ 54.130. Es wird durch T€ 24.205 Eigenkapital (unter Berücksichtigung von 50% der Sonderposten) gedeckt.

Der langfristige Fremdkapitalanteil beträgt T€ 30.815. Als Fremdkapitaldienst erbrachte das Unternehmen im Berichtsjahr Zinsaufwendungen von T€ 335 und Tilgungsleistungen von T€ 1.828. Des Weiteren wurden Verwahrenentgelte von T€ 9,0 gezahlt.

Das Eigenkapital (unter Berücksichtigung von 50% der Sonderposten) an der Bilanzsumme betrug 37,39 %.

Liquide Mittel in Höhe von T€ 5.689 standen dem Unternehmen am 31.12.2021 zur Disposition.

## Vermögenslage

	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>
	<b>Ist</b>	<b>Plan</b>	<b>Plan</b>	<b>Plan</b>	<b>Plan</b>
Sach-/Finanzanlagen	54.130	52.761	52.861	52.361	52.191
Eigenkapital (incl. 50% Sonderposten)	24.205	25.538	25.491	26.259	27.068
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	30.815	28.961	29.489	27.494	26.435
Eigenkapitalquote in %	37,39	41,73	41,50	43,83	45,48
Liquide Mittel	5.689	3.080	4.273	3.324	3.127

## Finanzlage

Die Kapitalflussrechnung 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 2021 eine deutliche Zunahme, maßgeblich bedingt durch die Verkäufe (Anlagevermögen) sowie Folgen der Umfinanzierungen, verbunden mit der Neustrukturierung der Tilgungsleistungen und des Zinsniveaus, was erneut zu geringeren Zinsaufwendungen führte.

Im Jahr 2021 wurden fast im gesamten Wohngebiet Kugelberg die Konstruktionsfehler der Küchenfenster korrigiert, was eine jahrelange Nutzungseinschränkung für die Mieter beseitigte. Jetzt können sie Küchenoberflächen anbringen und trotzdem das Fenster zum Lüften nutzen.

In einem weiteren Gebäude auf dem Kugelberg wurden die mangelhafte Belichtung mit Tageslicht der Treppenhäuser durch die Vergrößerung der Flurfenster behoben. Die Beseitigung der baulichen Defizite in der Merseburger Straße 97 wurden auf Grund des finanziellen Umfangs und nach der Wichtigkeit auf mehrere Jahresscheiben verteilt. Mit dem Jahr 2021 sind alle bestehenden Brandschutzaufgaben erfüllt.

Die Instandsetzung der Statik der 280 gesperrten Balkone an Gebäuden in der Merseburger Straße, Burgwerbener Straße, Röntgenweg und A.-Schweitzer Straße wird ein voraussichtliches Volumen von 2,5 Mio. Euro in Anspruch nehmen.

Auch die Zusammenlegung von Eigentumswohnungen in West erfolgte weiter. Ziel ist es, 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 den heutigen Verkauf zu erschließen und damit Kosten, wie die Zahlung in die Instandhaltungsrücklage oder die Verwaltungskosten, zu senken.

Trotz der Vorfälligkeitsentschädigung im Zusammenhang mit der Umfinanzierung der Darlehen der Nord LB muss im Nachgang festgehalten werden, dass die vollständige Neustrukturierung von 14

Mio. Euro Fremdkapital die Chance für die Gesellschaft war. In 2020 führte die Gesellschaft noch 52,4 % ihrer Istmieten für den Kapaldienst ab. Im Jahr 2021 musste sie hierfür nur noch 28,9 % aufwenden.

	2020 T€	2021 T€	2022 T€	2023 T€	2024 T€	2025 T€
Anfangsbestand	1.410	1.782	5.689	3.080	4.273	3.324
Cashflow	2.844	4.513	3.055	3.038	2.435	2.315
Veränderung sonstige Aktiva/Passiva	740	1.222	-3.815	126	-1.389	-453
Tilgung	3.212	1.828	1.850	1.972	1.995	2.059
<b>Endbestand</b>	<b><u>1.782</u></b>	<b><u>5.689</u></b>	<b><u>3.080</u></b>	<b><u>4.273</u></b>	<b><u>3.324</u></b>	<b><u>3.127</u></b>

Wie in den zurückliegenden 10 Jahren wird das Unternehmen bei anstehenden Prolongationen auf klassische Darlehen, ggf. Forward-Darlehen, mit unterschiedlichen Laufzeiten zurückgreifen.

Eine Neuaufnahme von Darlehen ist gemäß der Unternehmensplanung 2021-2030 erst für das Jahr 2023 vorgesehen.

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

Jahresüberschuss:	1.707.895,39 €
Abschreibungen auf Sachanlagen:	2.804.821,34 €
<b>Cash-Flow:</b>	<b><u>4.512.716,73 €</u></b>

#### Ertragslage

Die Aufgliederung der Umsatzerlöse nach Tätigkeitsbereichen ergibt folgendes Bild:

Erlöse aus Hausbewirtschaftung	10.316.165	72,84%
Erlöse aus Betreuung	427.074	3,02%
Erlöse aus Verkauf von Grundstücken	51.600	0,36%
Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	12.806	0,09%
Sonstige betriebliche Erträge	3.354.161	23,69%
	<b>14.161.806</b>	<b>100,00%</b>

Für die Umsetzung der wohnungswirtschaftlichen Aufgaben für eigene Wohnungsbestände, Fremd- und WEG-Verwaltung waren zum 31.12.2021 22 Mitarbeiter in Vollzeit, davon eine Mitarbeiterin in Elternzeit 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 €	2021 in €
Löhne und Gehälter sowie Sozialabgaben	1.118.516,90	1.108.618,17
Sonstige betriebliche Aufwendungen	867.422,37	1.030.098,85
Zwischensumme	1.985.939,27	2.138.717,02
Abschreibung Geschäftsausstattung	59.837,53	27.385,93
<b>Gesamtsumme</b>	<b>2.045.776,80</b>	<b>2.166.102,95</b>

Die Erhöhung von 162.676,48 Euro bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen von 2020 zu 2021 resultiert aus den Abschreibungen auf Mietforderungen und Aufwendungen der Corona-Pandemie.

#### 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 2021 29 % (Vorjahr 52 %) der Nettomieten. Die Senkung dieser Aufwendungen resultiert vorrangig aus Umfinanzierungen, verbunden mit der Neustrukturierung des Fremdkapitals. Die eingesparten 23 % stehen als Liquidität eins zu eins der Modernisierung des Immobilienbestandes zur Verfügung.

Durch die Neustrukturierung der bestehenden Darlehen, die Staffelung von Laufzeiten, gesunden Tilgungshöhen und nicht zuletzt wegen der massiven Tilgungsleistungen der letzten 10 Jahre von rund 60 auf ca. 30 Mio. Euro Fremdkapital wäre die Gesellschaft in der Lage die Herausforderung steigender Zinsen ohne Anstrengungen zu stemmen. Eine Gefährdung der Gesellschaft stellen diese Veränderungen nicht mehr dar.

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

2025	313 T€
2026	0 T€
2027	361 T€
2028	659 T€
2029	12 T€
2030	13.892 T€

Im Gegensatz zu den Einsparungen bei erfolgten Prolongationen führt die aktuelle Niedrigzinsphase

bei der Anlage unserer freien liquiden Mittel zu keinen Zinserträgen, im Gegenteil zu Strafzinsen in Form von Verwahrtgelten. Aus diesem Grund hat die Gesellschaft einen Bausparvertrag bei der Wüstenrot über eine 1 Mio. Euro Sparbetrag und der Option auf 1 Mio. Darlehen mit einer Zinssiherung von 1,6 % abgeschlossen.

## **C. Prognosebericht**

Wenige Dinge betreffen die gut 2,2 Millionen Menschen in Sachsen-Anhalt in ihrem Alltag so umfassend wie das Wohnen. Durch die Corona-Pandemie hat das Zuhause noch weiter an Bedeutung gewonnen.

Immer neue politische wie technische Auflagen beim Bau und Betrieb von Immobilien schaden Mietern, Vermietern und dem Wohnungsmarkt insgesamt. Sie schränken die Investitionsfähigkeit für Sanierungen sowie Neubau ein.

Die aktuelle Entwicklung der Bau- und Energiepreise ist ein weiterer Anlass zur großen Sorge. Schon seit mehr als 2 Jahren verteuern steigende Baupreise nicht nur den Neubau, sondern auch die Sanierung des vorhandenen Wohnungsbestandes.

Angesichts der bis 2045 angestrebten Klimaneutralität des Gebäudesektors und der vor uns stehenden zweiten Sanierungswelle bedarf es praxisnaher Instrumente für die sozialverträgliche Umsetzung energetischer Sanierungen. Zu optimieren sind beispielsweise Fördermöglichkeiten für eine Kombination von energetischen und altersgerechten Sanierungen sowie für die Marktentwicklung serieller Sanierungskonzepte. Des Weiteren sollten die Wohnkosten durch Bürokratieabbau gesenkt und die CO<sub>2</sub>-Preise sozial tragbar und anreizwirksam ausgestaltet werden.

Die von vielen Energieversorgern angekündigte drastische Erhöhung der Strom- und Gaspreise verteuert die Wohnkosten in einem bisher nicht bekannten Ausmaß. Positiv wirkt hier noch das stabile durchschnittliche Mietpreinsniveau von 5,10 €/qm pro Monat.

Auch in den nächsten Jahren ist ein großer Teil der Bevölkerung in Mitteldeutschland darauf angewiesen, dass ihre Wohnkosten im Rahmen einer Kostenerstattung durch die Kommunen übernommen werden. Nach Verbesserungen im Wohngeldbereich müsse es auch zu Erhöhungen im System der Kosten der Unterkunft kommen. Die vom Bund den Ländern hierfür zur Verfügung gestellten 4 Milliarden Euro, sollten hierfür auch verwendet werden. Auch im Bereich des Wohngeldes müssen mit Blick auf die steigenden Energiekosten dringend und schnell Anpassungen erfolgen.

Sachsen-Anhalt hat de facto nur in den beiden Großstädten Magdeburg und Halle/Saale einen stabilen Wohnungsmarkt mit weitestgehend stabiler Bevölkerungsentwicklung, in allen anderen Regionen des Landes sehen wir Überalterung und Schrumpfung – und anhaltend steigende Leerstände. In Sachsen-Anhalt stehen mittlerweile in ländlichen Regionen fast 15 Prozent der Wohnungen leer. Notwendig ist insgesamt eine Fokussierung auf eine nachhaltige Entwicklung insbesondere des ländlichen Raums und eine Einbindung aller Akteure. Wir brauchen verlässliche und dauerhafte Fördermittelstrukturen, um die Attraktivität der Mittel- und Oberzentren als Wohnstandort zu steigern und dadurch letztlich überall gleichwertige Lebensverhältnisse zu gewährleisten.

Der Abbau des Modernisierungsrückstaus in unseren Wohnungen, mit dem wir 2013 begonnen haben, wurde auch in 2021 fortgesetzt und ist auch Investitionsschwerpunkt in den Jahren 2021 bis 2030 in Kombination mit der Reduzierung des Wohnungsbestandes. 34 Wohnungen wurden in 2021 erstsaniert, 12 weitere Wohnungen konnten auf Grund von Pandemieeinschränkungen nicht fertiggestellt werden. Im Zuge der Herstellung der zeitgemäßen Ausstattung werden immer mögliche

Grundrissoptimierungen geprüft und ggf. Gegenstand der Beauftragung. 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.

Die Unternehmensplanung sieht für das Jahr 2022 und 2023 erneut 2 Teilrückbauvorhaben vor. Die drei Gebäude befinden sich auf dem Kugelberg und werden um 2 Etagen reduziert. Bei 2 Gebäuden sollen erneut die Erdgeschosswohnungen einen 2. barrierefreien Zugang erhalten.

Die Stabilisierung der Umsatzerlöse ist die Kernaufgabe des Unternehmens.

	Ist 2021 €	Plan 2022 €	Plan 2023 €	Plan 2024 €
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	10.316.165	9.822.000	9.481.500	9.324.500
b) aus Verkauf von Grundstücken	51.600	0	1.074.780	0
b) aus anderen Lief. und Leistungen	12.806	0	0	0
c) aus Betreuungstätigkeit	427.074	373.000	373.000	373.000
	<b>10.807.645</b>	<b>10.195.000</b>	<b>10.929.280</b>	<b>9.697.500</b>
2. Bestandsveränderungen	143.549	680.000	-1.020.000	-20.000
3. andere aktivierte Eigenleistungen	0	0	0	0
4. sonstige betriebliche Erträge	3.354.161	867.200	666.700	366.200
5. Aufw. für bezogene Lief. und Leist.				
a) Betriebskosten	3.789.772	3.819.350	3.523.550	3.523.550
b) Instandhaltungskosten	3.608.369	1.510.000	2.315.400	1.215.000
c) Aufw. Verkaufsgrundstücke	1.856	700.000		
	7.399.997	6.029.350	5.838.950	4.738.550
6. Rohergebnis	6.905.358	5.712.850	4.737.030	5.305.150
7. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	892.723	940.000	940.000	960.000
b) soz. Abgaben/Aufw. für Altersversorg.	215.895	214.600	214.600	219.200
	<b>1.108.618</b>	<b>1.154.600</b>	<b>1.154.600</b>	<b>1.179.200</b>
8. Abschreibungen auf das Anlagevermögen	2.804.821	2.107.500	2.101.500	2.030.000
9. sonstige betriebliche Aufwendungen	1.030.099	925.000	1.078.500	750.000
a) dav. Abschreib. auf d. Umlaufverm.	231.346	100.000	100.000	100.000
b) dav. Verluste aus Abgang AV	3	175.000	328.500	0
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4.110	0	0	0
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	343.542	312.789	315.443	292.186
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag	-86.441	236.000	54.000	206.000
13. Ergebnis nach Steuern	1.708.829	976.961	32.987	847.764
14. sonstige Steuern	934	0	0	0
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.707.895</b>	<b>976.961</b>	<b>32.987</b>	<b>847.764</b>

Mit steigenden Überschüssen im Jahresergebnis, geprägt durch Verkäufe, muss mit Ertragssteuern gerechnet werden.

## **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. Erschwerend kommen in Weißenfels die verpassten Chancen des Stadtumbaus hinzu, denn 3.800 leerstehende Wohnungen, entsprechen ca. 11.000 Einwohner und sind in ihrer Gesamtheit marktprägend.

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. Die Firma Tönnies entschied sich gegen eine Zusammenarbeit mit der WWV stellt die Unterkünfte für Ihre Arbeitnehmer eigenständig zur Verfügung und betreut diese auch. Die Auswirkungen für die weitere Entwicklung des Stadtgebiets 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.

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.

Auch die Verwertung des restlichen Altbaubestandes bleibt Schwerpunktaufgabe der Gesellschaft. Auch im Jahr 2021 konnten für 3 Gebäude geeignete Investoren gefunden werden. An den jeweiligen Verkauf ist grundsätzlich eine Sanierungsverpflichtung für den Käufer gekoppelt, die im Grundbuch in Form einer Rückauflassungsvormerkung 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 596 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. Durch den Ankauf einer Wohnung ist ein weiterer Schritt zur Beendigung einer WEG genommen worden.

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. An der langen Zeitschiene bis zum tatsächlichen Verkauf (derzeit 25 bis 30 Jahre) wird das überdeutlich dokumentiert.

Das Projekt, leerstehende Wohnungen, wo eine Wohnungszusammenlegung, verbunden mit einer Grundrissveränderung, die Vermarktungschance deutlich erhöht, geht kontinuierlich weiter.

Im Berichtsjahr wurde ein Paketverkauf von insgesamt 103 Wohnungen vollzogen. Gegenstand waren Restbestände an Eigentumswohnungen in 3 Eigentümergemeinschaften der WWV (2 WEG im Stadtteil West und eine Anlage im Stadtteil Nord/Neustadt).

Das Vorhaben Sanierung der Judenstraße 5 in Kombination mit der Errichtung von Neubauten auf dem Gelände Judenstraße 1 und 3 wurde durch die Absage des Einzelhändlers im Frühjahr 2022 aus Sicht der WWV beendet. Aus unserer Sicht eine verständliche Reaktion in Anbetracht der schleppenden und in keiner Weise zielführend voranbringenden Arbeitsweise der Grundstückseigentümerin.

Im Jahr 2020 verschärfte sich die Marktlage am Standort Kornwestheimer Ring durch einen gezielten Abverkauf von 3 Wohngebäuden im ausdrücklichen Rückbaugelände. Alle Befürchtungen sind eingetreten. Clans mit allen negativen Folgen für die Stadt sind hier nun zu Hause.

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. Mit der Stabilisierung der wirtschaftlichen Verhältnisse der WWV wachsen auch die Wünsche des Gesellschafters. Um eine Wiederholung der Entwicklung am Rande des wirtschaftlichen Abgrunds auszuschließen, darf die Gesellschaft nicht überfrachtet und keine Selbstbedienungsmentalität einziehen. Zur Bewältigung der kommunalen Probleme braucht die Stadt künftig mehr denn je einen starken Partner an ihrer Seite, der in Teilen gleiche Ziele verfolgt.

Trotz der Halbierung der Schulden und einer erfolgreichen Neustrukturierung des überwiegenden Teils des Fremdkapitals gilt auch für die neue Unternehmensplanung, dass neue Projekte, die die Gesellschaft umsetzen soll, mindestens kostenneutral sind. Die Übernahme defizitärer Objekte, auch wenn diese aus kommunalpolitischer Sicht wünschenswert sind, ist auch mittelfristig auf Grund der angespannten wirtschaftlichen Lage und des bestehenden Rückbaus im Kernbestand nicht möglich.

Vorrangige Themen der kommenden Jahre sind weiterhin der Abbau des Investitionsrückbaus in den Wohnungen und der Abbau der Überbestände an Wohnungen im Stadtgebiet. Letzteres ist ein Grundsatzthema, was die weitere Entwicklung der Stadt maßgeblich beeinflussen wird. Attraktivität des Wohnstandortes, Miethöhe, Identifikation der Stadtgesellschaft, Investitionsverhalten usw. sind Faktoren, die maßgeblich vom Erfolg der Reduzierung der Überbestände abhängen. Eine Gesamtkonzeption, die die Ausgangs- und Entwicklungssituation jedes Stadtteils bündelt und abbildet und Einflussfaktoren, wie Entwicklung der Anzahl der Haushalte, Altersstruktur, Infrastruktur usw., berücksichtigt, um künftig Einzelfallentscheidungen zu minimieren bzw. gänzlich zu vermeiden.

Die Gesellschaft wird sich auch künftig auf den Ausbau und der Verfeinerung der Angebote im eigenen Kerngeschäft konzentrieren. Die Entwicklung neuer Wohnformen 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. Auf Grund der geringen Stückzahlen ist das Unternehmensrisiko an dieser Stelle gänzlich zu vernachlässigen.

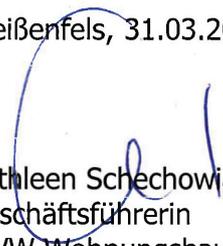
Auch die Weiterentwicklung der Fremdverwaltung hat die Gesellschaft weiterhin im Focus. Insbesondere bei der Verwaltung kommunaler Liegenschaften sehen wir weitere Potentiale. Gleiches gilt für die Vermarktung „nicht betriebsnotwendiger“ Flächen und Immobilien, bei der Übernahme von Erschließungsmaßnahmen und der Umsetzung von Stadtentwicklungsvorhaben.

Der Weg der Konsolidierung der Gesellschaft in den letzten 10 Jahren war erfolgreich. Durch die Reduzierung der Schuldenlast des Unternehmens ist die WWV zukunftsicher aufgestellt und kann auch Veränderungen des Marktes aus eigener Kraft abfedern.

Nun liegt es maßgeblich am Gesellschafter die erreichte Stabilisierung der finanziellen Lage der Gesellschaft nicht erneut durch defizitäre Träume zu gefährden, sondern einen stabilen Partner bei der weiteren Gestaltung und Entwicklung der Stadt Weißenfels an der Seite zu haben.

Es ist unumstritten, dass die WWV bei der Durchführung aller städtebaulichen Wünsche und Projekte nicht alleiniger Partner der Stadt Weißenfels sein kann, aber ein verlässlicher Partner bei der Lösungsfindung.

Weißenfels, 31.03.2022

  
Kathleen Schechowjak  
Geschäftsführerin  
WWV Wohnungsbau Wohnungsverwaltung Weißenfels GmbH