

## Lagebericht

# \_GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

**VORBEMERKUNG**

Die WDF hat zum 01.05.2018 das operative Geschäft aufgenommen.

**1. GESCHÄFTSMODELL**

Die Wohnungs- und Dienstleistungsgesellschaft Fellbach mbH mit Sitz in Fellbach wurde auf Basis des Gesellschaftsvertrages vom 19.12.2017 unter der HRB-Nummer 722096 beim Amtsgericht Stuttgart eingetragen.

Gegenstand des Unternehmens ist im Rahmen der kommunalen Aufgabenstellung der Stadt Fellbach und nach dem Gesellschaftsvertrag die sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung im Sinne der Daseinsvorsorge. Zu den Geschäftsfeldern der Gesellschaft zählen die Bewirtschaftung und Entwicklung des eigenen Wohnungsbestandes in Fellbach, die Betreuung der Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünfte, die Anmietung von Wohnungen von Dritten sowie die Vermietung von angemieteten Seniorenwohnungen.

Darüber hinaus erbringt die WDF weitere Dienstleistungen im Bereich der örtlichen Daseinsvorsorge durch den Betrieb von Parkierungseinrichtungen aller Art.

**2. ZIELE UND STRATEGIEN**

Die Gesellschaft bezweckt vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnraumversorgung für breite Schichten der Bevölkerung von Fellbach – insbesondere einkommensschwacher- und sozial benachteiligter Haushalte.

Die WDF sieht sich als kommunales Wohnungsunternehmen nachhaltig einem öffentlichen Auftrag

verpflichtet, so dass der Versorgungsauftrag und die Unterstützung städtebaulicher und sozialpolitischer Ziele im Vordergrund stehen.

Ziel unseres Unternehmens ist es, ausgeglichene Ergebnisse zu erzielen, den Wohnungsbestand des Unternehmens nachhaltig weiterzuentwickeln und die langfristige Vermietbarkeit der Immobilien zu gewährleisten.

Zur Entwicklung und Stabilisierung unserer Wohnquartiere wird auch zukünftig nachhaltig in die Verbesserung der Produktqualität investiert. Die Gesellschaft strebt neben einer wirtschaftlichen auch eine soziale und ökologische Nachhaltigkeit an. Sie investiert kontinuierlich in die Modernisierung ihrer Gebäude und Wohnungen mit dem Ziel, attraktiven und nachfragegerechten Wohnraum in sozial stabilen und lebenswerten Quartieren anzubieten.

Die Maßnahmen zur Zielerreichung im Bestand umfassen unter anderem auch die Verbesserungen des Wohnumfeldes und das Quartiersmanagement mit dem Blick auf die Weiterentwicklung des eigenen Sozialmanagements.

Auch die permanente Optimierung der Aufbau- und Ablauforganisation zur Steigerung der internen Effizienz, die fortlaufende Verbesserung der Unternehmenssteuerungsinstrumente sowie die Durchführung erfolgsorientierter Führungs-, Personalentwicklungs- und Weiterbildungsmaßnahmen gehören zu den strategischen Zielen der WDF.

# \_WIRTSCHAFTSBERICHT

**2022**

ergab sich – ausgehend von den Energie- und Lebensmittelpreisen die höchste Inflationsrate seit Gründung der Bundesrepublik.

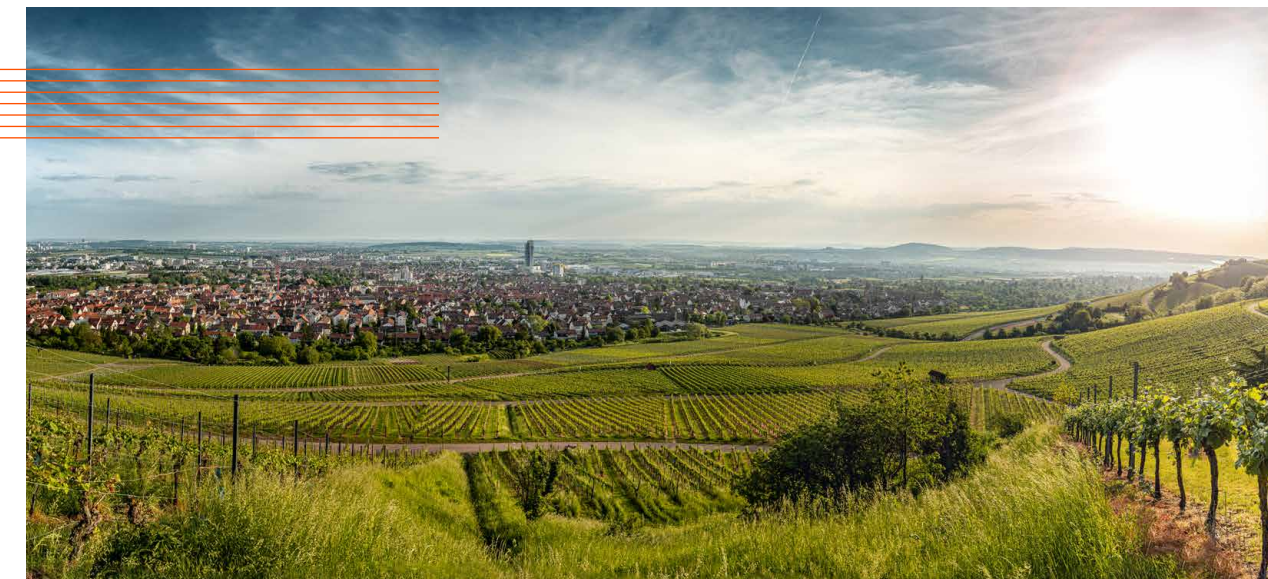
**1. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHEN-SPEZIFISCHE RAHMENBEDINGUNGEN**

Mit dem am 24. Februar begonnenen Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine ergab sich nicht nur sicherheitspolitisch, sondern auch in wirtschaftlicher Hinsicht eine Zeitenwende. Ausgehend von den Energiepreisen (im Dezember 2022 +24,4 % im Vergleich zum Vorjahresmonat) und Lebensmittelpreisen ergab sich im Jahresverlauf die höchste Inflationsrate (2022: 7,9 %, 2021: 3,1 %) seit Gründung der Bundesrepublik. Von den drastischen Preiserhöhungen waren auch die Baupreise betroffen; der Baupreisindex im 4. Quartal 2022 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg erhöhte sich um 14,5 % auf einen Indexstand von 144,9, im Vergleichsquartal des Vorjahres betrug der Indexstand noch 126,6. Die Bundesregierung versucht Unternehmen und Verbraucher zu entlasten (2022: z.B. befristete Senkung der Mineralölsteuer, 9-Euro-Ticket, befristete Senkung Umsatzsteuersatz auf Gas und Fernwärme, Übernahme der Kosten für die Abschlagszahlungen auf Strom und Gas für Dezember; 2023: Preisbremsen auf Strom und Gas). Durch diese Maßnahmen summierte sich 2022 das Finanzierungsdefizit der öffentlichen Haushalte auf fast 102 Mrd. €, dennoch hielt Deutschland erstmals seit 2019 die europäische Verschuldungsregel bezogen auf die gesamte Wirtschaftsleistung mit 2,6 % (Vorjahr 3,7 %) wieder ein.

Zur Eindämmung der Inflation hat die Europäische Zentralbank seit Sommer 2022 Zinsanhebungen vorgenommen. Dadurch kam es auch zu einem drastischen Anstieg der Zinsen für Baufinanzierungen. Betrug der Zinssatz für 10jährige Baufinanzierungen zum Jahresanfang noch 1 % stieg er bis Jahresende auf fast 4 %.

Der Zinsanstieg führte zusammen mit dem Anstieg der Baupreise dazu, dass Wohnbauprojekte gestoppt bzw. zurückgestellt wurden. Aufgrund des Zinsanstiegs fielen nach Angaben des Statistischen Bundesamtes die Preise für Bestandsimmobilien im 3. Quartal 2022 im Vergleich zum Vorquartal um 0,4 Prozent, für 2023 wird mit einem beschleunigten Preisrückgang bei Bestandsimmobilien gerechnet. Es wird aufgrund des Zinsanstiegs damit gerechnet, dass mehr Haushalte Mietwohnungen statt Wohneigentum nachfragen, wobei diese Mietnachfrage auf ein geringes Angebot treffen wird, weil Wohnungsneubauten wegen des Zinsanstiegs und der hohen Baupreise zurückgestellt wurden. Von daher ist mit weiter steigenden Mietpreisen zu rechnen.

Trotz des Preisanstiegs, Material- und Lieferengpässen und Fachkräftemangel ist das preisbereinigte





## DIE FERTIGSTELLUNG DER WOHNUNGEN IM BV WIESENÄCKER IST NACH AKTUELLEM ZEITPLAN FÜR AUGUST 2023 VORGESEHEN.

Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2022 nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Für 2023 wird mit einer leichten Rezession gerechnet.

Auch der Arbeitsmarkt zeigte sich robust. Die Arbeitslosenquote in Deutschland sank 2022 im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 5,3 %. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2022 mit rd. 45,6 Mio. Beschäftigten den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht.

In Baden-Württemberg lebten zum Ende des 3. Quartals 2022 rund 11,27 Mio. Personen, im Vorjahresquartal waren es noch 11,12 Mio. Personen. Der Anstieg ergab sich vor allem aus Zuzügen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2017 fast 5,3 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausschätzung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2045 um annähernd 300.000 auf knapp 5,6 Mio. ansteigen, erst danach wird ein leichter Rückgang erwartet. Die Haushaltszahl im Jahr 2050 könnte damit immer noch um fast 290.000 höher liegen als 2017.

### 2. UNTERNEHMENSENTWICKLUNG UND GESCHÄFTSVERLAUF IM JAHR 2022

Die Gesellschaft war im Berichtszeitraum im Wesentlichen mit der Modernisierung und Instandhaltung ihres Gebäudebestandes sowie der Planung und Umsetzung von Neubauprojekten beschäftigt:

#### Bestandsbewirtschaftung

- 485 Wohnungen und drei Gewerbeeinheiten eigener Bestand + 40 Zimmer in der Bruckstraße 80,82 und 90. Letztere gelten nicht als Wohnungen, da es für sie keine Abgeschlossenheitsbescheinigung gibt. Zu den Wohnungen kommen noch 58 Dachkammern hinzu.
- 85 Wohnungen und 12 Stellplätze angemietet in den Seniorenanlagen
- 28 angemietete Wohnungen und 3 Stellplätze
- 202 Zimmer in Flüchtlingsunterkünften mit
- 149 Stellplätzen/Garagen im eigenen Bestand
- Obdachlose angemietet (WIE 39) mit insgesamt 8 Einheiten (5 Zimmer und 3 Wohnungen)

## 72

Apartments und 34 öffentlich geförderte Wohnungen entstanden in der Ernst-Heinkel-Straße.

#### Neubautätigkeit

Im Laufe des Jahres 2022 wurden weitere Planungen und Beteiligungen an Bauprojekten vorangetrieben. Im Projekt Wiesenäcker in der Ernst-Heinkel-Straße in Fellbach konnte im März 2022 – wie im Zeitplan vorgesehen – mit dem Bau der 72 Apartments und der 34 öffentlich geförderten Wohnungen mit 37 Stellplätzen begonnen werden. Ende Januar wurden überraschend durch die Bundesregierung die KfW-Förderungen für das Effizienzhaus 55 und das Effizienzhaus 40 aufgrund fehlender Haushaltsmittel gestoppt. Hiervon war auch das Projekt Wiesenäcker im zweiten Bauabschnitt (Wohnungen) betroffen und die eingeplanten Tilgungszuschüsse in Höhe von 1.147.500,00 € konnten nicht wie vorgesehen beantragt werden. Die Geschäftsführung war in dieser Thematik in enger Abstimmung mit dem Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen (vbw) sowie einer auf Fördermittel spezialisierten Rechtsanwaltskanzlei und hat in umfangreichen Schriftverkehr die KfW auf die Brisanz des Themas hingewiesen. Erfreulicherweise wurden die Fördertöpfe am 20.04.2022 mit reduzierten Fördermitteln für wenige Stunden wieder geöffnet und es konnten erfolgreich Fördermittel in Höhe von 510.000,00 € beantragt werden. Durch verschiedene Einsparungen in einigen Positionen der Kostenkalkulation und insbesondere durch die hoch bemessene Position für „Unvorhergesehenes“ in Höhe von 845.000,00 € war eine Realisierung trotz der reduzierten Fördermittel wirtschaftlich möglich.

Mit Beginn der Baumaßnahme wurden zwischen Generalübernehmer, Projektsteuerung und Bauherr 14-tägige Jour-Fixe Termine vereinbart, die u.a. zur Freigabe von Planungen, Abstimmungen von Bemusterungen sowie Abstimmungen zu klärungsbedürftigen Themen und Baustellenbesichtigungen dienen. Der ambitionierte Zeitplan sah zu Beginn eine Fertigstellung der Apartments bis Ende November 2022 vor. Auch wenn die Baumaßnahmen insgesamt im Jahr gut vorangeschritten sind, konnte der Zeitplan seitens des GÜ u.a. aufgrund von Materialknappheit und Beeinträchtigung durch den Ukraine-Krieg nicht eingehalten werden und es wurden mehrere Baubehinderungsanzeigen angemeldet. Unter Berücksichtigung der schwierigen Rahmenbedingungen im Jahr 2022 hinsichtlich der Materialknappheit und steigenden Baukosten kann der Bauverlauf trotzdem als positiv angesehen werden und die baurechtliche Gebrauchsabnahme der Apartments konnte am 21.12.2022 erfolgen. Für die Wohnungen ist die Fertigstellung im Juli 2023 vorgesehen.

#### Investitionstätigkeit

In Kooperation mit der Stadt Fellbach sollen im Bereich des Wohngebiets Kleinfeld III u.a. öffentlich geförderte Wohnungen errichtet werden. In der zweiten Stufe der Phase fanden im Frühjahr 2022 mit zwei Bietern Verhandlungsgespräche statt in denen die Projektoptimierung hinsichtlich Architektur und Städtebau besprochen und erste Preisverhandlungen geführt wurden. Ursprünglich war angedacht, dass die Entscheidung für einen Anbieter im Juli 2022 erfolgen sollte.

Aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen auf den Immobilienmärkten war dies nicht möglich und der ursprünglich als finaler Verhandlungstag angedachte Termin mit den Bietern fand am 26.09.2022 statt. Im Gespräch wurde deutlich, dass sich besonders durch die erheblichen Bauzinssteigerungen und die anhaltenden Kostensteigerungen im Baugewerbe die Rahmenbedingungen für die Realisierung der Bauvorhaben auf dem Areal Kleinfeld III geändert haben. Um dem gesamten Projekt eine realistische Chance auf Realisierung zu verschaffen, wurde zwischen Stadtverwaltung und WDF vereinbart, dass allen am Verfahren teilnehmenden Bietergemeinschaften nochmals die Möglichkeit eröffnet wurde, ihre Planungen und die Angebote besonders den Investorenteil zu überarbeiten und wirtschaftlich zu optimieren. Dies auch vor dem Hintergrund, dass die öffentlich geförderten Wohnungen der WDF in der Größenordnung gesetzlich festgelegt sind und Optimierungsmöglichkeiten somit nur im Investorenteil sinnvoll möglich erscheinen. Hierbei war es Stadtverwaltung und WDF wichtig, dass die städtebaulichen Planungen als Grundlage der preisrichterlichen Beurteilung nur unwesentlich verändert werden können. Ziel sollte es sein, die Wohnungen (frei finanziert) so zu gestalten, dass aufgrund des hohen Bauzinses die Wohnungsgrößen minimiert und damit wieder für die Bürger finanzierbar werden könnten. Diese zeitliche Überarbeitungsphase wurde zusätzlich von der Stadtverwaltung genutzt, um anhand eines dichtgerasterten Baugrundgutachtens diese in den Verhandlungen mehrmals thematisierten Projektentwicklungsrisiken weitestgehend auszuschließen. Im November, nach Vorlage dieses Gutachtens, wurden in Form eines Verfahrensbriefs alle Bietergemeinschaften zu einer erneuten Überarbeitungs-/Optimierungsmöglichkeit aufgerufen. Nach Überprüfung der Planungen und der Angebote konnten die weiteren Verhandlungen im Februar 2023 stattfinden und die Geschäftsführung geht davon aus, dass die Planungs- und Bauverträge bis zum Sommer 2023 abgeschlossen werden.

### Sanierungsmaßnahmen Im Vogelsang 1 und in der Endersbacher Str. 10

Im Gebäudebestand der WDF soll in den kommenden Jahren ein umfangreiches Sanierungs- und Modernisierungsprogramm aufgelegt werden. Dieses Programm ist verbunden mit der Zielsetzung, den Wohnungsbestand auf den neuesten Stand zu bringen und einen Beitrag zum Klimaschutz und zur CO<sub>2</sub> Reduzierung zu leisten.

Bei den Sanierungsprojekten im Vogelsang und der Endersbacher Str. konnten die Planungen im Jahr 2022 fortgesetzt werden.

Auf Grundlage der Erkenntnisse einer Machbarkeitsstudie für das Gebäude Endersbacher Str. 10 in Fellbach erfolgten im Jahr 2022 mehrere Planungsbesprechungen und vertiefende Untersuchungen. Da das Gebäude unter Denkmalschutz steht, ist die geplante Gebäudesanierung im Vorfeld mit der Denk-

malschutzbehörde abzustimmen. Die Sanierung der Endersbacher Straße stellt für die WDF einen wichtigen Baustein für die Quartiersentwicklung in den angrenzenden Gebäuden der Kleinfeldstraße dar. Die Einholung der denkmalschutzrechtlichen Genehmigungen und die Umsetzung der Sanierungsmaßnahme ist nach Auszug aller Mieter Ende 2023 vorgesehen.

Für das Gebäude Im Vogelsang 1 in Fellbach ist ebenfalls eine Kernsanierung vorgesehen. Die Wohnungen verfügen aktuell über Gas-Einzelöfen und eine nicht mehr zeitgemäße Wohnungsausstattung. Aufgrund des Alters des Gebäudes ist auch eine energetische Sanierung erforderlich. Auch für dieses Gebäude wurde eine Machbarkeitsstudie bei einem Architekturbüro in Auftrag gegeben. Neben einem Maßnahmenpaket zur energetischen Sanierung werden die Bestandsgrundrisse optimiert und zusätzlich der Dachgeschossausbau untersucht. Die Bauantragsstellung ist für Sommer 2023 vorgesehen.

### Management der Anschlussunterbringungen

Weitere Aufgabe der WDF war das Management der Flüchtlingsunterkünfte im Auftrag der Stadt Fellbach, um die vom Landkreis Rems-Murr geforderte jährliche Quote zur Aufnahme von Flüchtlingen in der Anschlussunterbringung zu erfüllen.

Insbesondere ausgelöst durch den Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine stiegen die Flüchtlingszahlen im Jahr 2022 erheblich an. Zur Bewältigung des Flüchtlingsstroms wurden durch die WDF an verschiedenen Standorten Unterbringungskapazitäten, u.a. durch die Anmietung eines Hotels, die Reaktivierung eines Mehrfamilienhauses und die Anmietung von Wohnungen geschaffen. Insgesamt hat sich der Bestand der zu betreuenden Einheiten nahezu verdoppelt. Für die Stadt Fellbach wurde zudem die Anschaffung und die bauliche Umsetzung einer Wohncontainer Anlage betreut.

Aktuell ist davon auszugehen, dass die Zuweisungszahlen weiterhin ansteigen werden und diese Aufgabe einen noch größeren Umfang in der Geschäftstätigkeit der WDF einnehmen wird.

### Verwaltungstätigkeit

Die Entwicklungsgesellschaft Fellbach mbH & Co. KG hat in der Stadtmitte in Schmidlen einen Neubau mit 29 Wohnungen, zwei Gewerbeeinheiten sowie 57 Tiefgaragenstellplätzen erstellt. Die Fertigstellung des Ensembles aus vier Gebäuden erfolgte Ende 2020. Die WDF hat für die Gebäude die Verwaltungstätigkeit einschließlich der Vermietung übernommen. Die Abrechnung über die

## 2022

soll erstmals ein digitaler Geschäftsbericht den bisherigen in Papierform ersetzen.



geleisteten Dienste inkl. der Nachberechnung für 2020 erfolgt seit dem Frühjahr 2021. Diese Verwaltungstätigkeit wird ebenso wie die Verwaltung der Parkhäuser der Stadt im Bereich der Betreuungstätigkeit als „Erlöse aus Betriebsführung“ geführt.

### Nachhaltigkeit

Das Thema Nachhaltigkeit nimmt auch bei der WDF einen immer größeren Stellenwert ein. Insbesondere bei der 10-Jahresplanung zur Sanierung des Gebäudebestandes wurden im vergangenen Jahr umfangreiche Untersuchungen zum Ist-Zustand und zur Verbesserung der CO<sub>2</sub> Bilanz durch Kern- und Teilsanierungen vorgenommen. Aktuell ist geplant, die CO<sub>2</sub> Emissionen in den kommenden zehn Jahren zu halbieren und somit den Wohnungsbestand nachhaltig aufzustellen.

Neben diesem Kernthema sind im Jahr 2022 die Planungen für einen digitalen Geschäftsbericht vorangeschritten, der erstmals für das Jahr 2022 erstellt werden soll und den bisherigen Geschäftsbericht in Papierform ersetzen wird.

### Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Unternehmenssteuerung erfolgt im Jahr 2022 durch Soll-Ist-Vergleiche gegenüber den Wirtschaftsplänen.

### Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Als Dienstleistungsunternehmen ist die WDF auf qualifizierte und motivierte Beschäftigte angewiesen. Deshalb stellen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter den wesentlichen nichtfinanziellen Leistungsindikator für die WDF dar. Die wichtigsten Grundlagen für den wirtschaftlichen Erfolg der WDF bilden dabei eine hohe Kunden- und Mitarbeiterzufriedenheit.

### Personal - Aus- und Fortbildungsmaßnahmen:

Der Erfolg der Gesellschaft beruht auf den Fähigkeiten sowie der Einsatzbereitschaft ihrer Mitarbeiterinnen

und Mitarbeiter. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter nehmen regelmäßig an Fort- und Weiterbildungslehrgängen sowie berufsbezogenen Seminaren teil. Hierfür wurden im Berichtsjahr 23 T € und im Vorjahr 13 T € ausgegeben.

### ERP-System

Im Juli 2022 wurde das bisherige wohnungswirtschaftliche ERP-System Wodis Sigma auf die neue Produktgeneration Wodis Yuneo umgestellt. Die Umstellung ging mit einer innovativen neuen Benutzeroberfläche einher, war aber mit hohem Aufwand seitens der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der WDF und zahlreichen Abstimmungsterminen mit dem Hersteller Aareon verbunden.

### Unternehmen

Der Wirtschaftsplan sah für 2022 einen Jahresüberschuss von 5.300 € vor. Das tatsächlich erzielte Ergebnis weist einen Verlust von 241.991,50 € aus. Da der Ergebnisabführungsvertrag zum 31.12.2021 endete, wird der Jahresfehlbetrag als Verlust vorgetragen.

Insgesamt konnte jedoch im Vergleich zum Vorjahr eine deutliche Verbesserung des Jahresergebnisses erzielt werden. Im Vergleich zum Ist-Ergebnis 2021 mit einem Verlust von 1.350 T € liegt eine Ergebnisverbesserung von 1.108 T € vor. Die hierzu beigetragenen positiven Effekte werden unter 3.1 Ertragslage näher beschrieben.

Ausschlaggebend für das Jahresergebnis sind insbesondere die überdurchschnittlichen Instandhaltungsaufwendungen, welche aus dem Instandhaltungstau des Gebäudebestandes resultieren, die erforderliche Bildung und Erhöhung von Rückstellungen sowie die Erlösschmälerung aus Leerstand und Sanierungsmaßnahmen.





## 2022

Das operative Geschäft hat das Jahresergebnis geprägt.

### 3. DARSTELLUNG DER LAGE DES UNTERNEHMENS

#### 3.1 ERTRAGSLAGE

Das operative Geschäft hat das Jahresergebnis geprägt. Für das Geschäftsjahr 2022 haben sich Umsatzerlöse inkl. JA-Posten aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 6.092 T € (Vorjahr: 5.431 T €) ergeben.

Um die Mieteinnahmen auf Dauer zu sichern, ist eine langfristige Sanierungsplanung notwendig. Die WDF wird sich außerdem an einer eingesetzten Neubau- und Investitionsplanung orientieren.

Es ergab sich eine Bestandsminderung bei noch nicht abgerechneten Betriebskosten in Höhe von 344 T €.

Den Umsatzerlösen stehen Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 2.783 T € (Vorjahr: 4.105 T €) und aus anderen Lieferungen und Leistungen in Höhe von 440 T € (Vorjahr: 346 T €) gegenüber.

Aus der Saldierung der Umsatzerlöse mit den Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen ergibt sich ein positiver Ergebniseffekt von 2.869 T € (Vorjahr: 980 T €). Dieser wird im Wesentlichen durch Personalaufwendungen 1.195 T € (Vorjahr: 910 T €), Abschreibungen 1.194 T € (Vorjahr: 1.080 T €) und sonstiger betrieblicher Aufwendungen 525 T € (Vorjahr: 508 T €) vermindert. Den Zinsaufwendungen von 167 T € (Vorjahr: 87 T €) stehen im Berichtsjahr keine Zinserträge gegenüber.

Die Senkung der Instandhaltungsaufwendungen durch mehr Eigenleistungen des Regiebetriebs haben zu einer Verringerung der Kosten von 977 T € (Vorjahreswert) auf 574 T € geführt.

Neben dieser positiven Entwicklung haben sich Einmaleffekte durch die Nachzahlung von Mieten für zwei Kindergärten und die Erstattungen von Verwaltungskostenbeiträgen aus Vorjahren positiv auf das Jahresergebnis ausgewirkt.

#### 3.2 FINANZLAGE

Unsere Finanzierungsstrategie sieht vor, dass die Finanzierung der Geschäftstätigkeit der WDF durch das Eigenkapital, den Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit sowie durch Darlehen vorgenommen wird. Bei Neubauten spielen Förderprogramme für sozialen Wohnraum und für energieeffizientes Bauen eine wichtige Rolle.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind dadurch in diesem Jahr auf 16.841 T € (Vorjahr: 9.938 T €) angestiegen, davon haben 12.877 T € (Vorjahr: 7.391 T €) eine Laufzeit von mehr als fünf Jahren.

#### 3.3 VERMÖGENSLAGE

In der Vermögenslage ergibt sich eine Bilanzsumme von 80.909 T €. Diese hat sich gegenüber dem Vorjahr (74.683 T €) um 6.226 T € erhöht. Dabei hat sich das Eigenkapital mit 58.509 T € (Vorjahr: 58.751 T €) um 242 T € verringert.

Die Eigenkapitalquote liegt bei 72,31 % und ist gegenüber dem Vorjahr 2021 (78,7 %) leicht gesunken.

Die unfertigen Leistungen betreffen noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten von 798 T € (Vorjahr: 1.143 T €).

Aus der operativen Tätigkeit sind Forderungen aus der Betreuungstätigkeit von 2.995 T € (Vorjahr: 3.299 T €) entstanden.

Analog zu den Forderungen sind auch Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen von 3.303 T € (Vorjahr: 4.138 T €) entstanden.

Die flüssigen Mittel haben sich auf 2.289 T € (Vorjahr: 2.280 T €) erhöht.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten belaufen sich auf 16.841 T € (Vorjahr: 9.938 T €). Die Erhöhung ergibt sich überwiegend aus im Jahr 2022 aufgenommene Darlehen für das Projekt Wiesenäcker. Des Weiteren stehen für das Projekt Wiesenäcker noch weitere nicht abgerufene Mittel zur Verfügung.

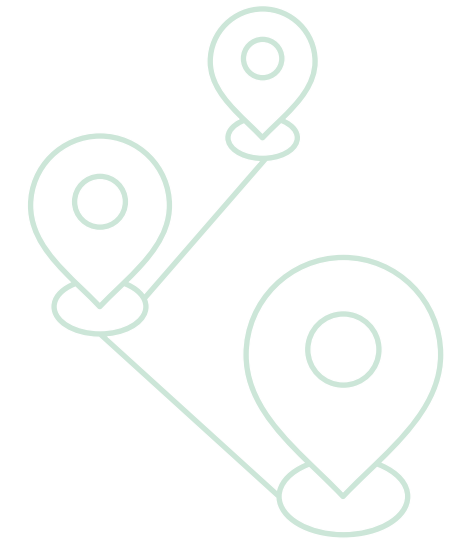
#### 3.4 GESAMTAUSSAGE

Die Unternehmens- und Kapitalstruktur der WDF befindet sich in geordneten Verhältnissen.

Die Gesellschaft war jederzeit in der Lage die finanziellen Verpflichtungen vollumfänglich und zeitnah zu erfüllen.

Der im Wirtschaftsplan 2022 prognostizierte Jahresüberschuss von 5.300 € konnte aufgrund der beschriebenen Faktoren nicht erreicht werden.

## \_PROGNOSE,- RISIKO- UND CHANCENBERICHT



### 1. PROGNOSEBERICHT

Mit dem Baubeginn des Neubaus „Wiesenäcker“ wurde eine weitere Maßnahme zur Generierung von Wohnraum begonnen und der erste Bauabschnitt mit Fertigstellung der Apartments zum Abschluss gebracht. Insgesamt entstehen 72 Obdachlosenapartments und 34 Mietwohnungen. Weitere Baumaßnahmen zur Schaffung von sozialem Wohnraum sind in Abstimmung mit der Stadt Fellbach in Vorplanung.

Die Stadt Fellbach wird weiterhin einen Zuzug von Bewohnern verzeichnen. Die Prognosen, welche die Stadt im Rahmen der Wohnbauoffensive erstellt hat, zeigen einen deutlichen Anstieg des Wohnungsbedarfs bis ins Jahr 2030. Die Neubautätigkeit muss zur Bedarfsdeckung, vor allem im mittleren und geförderten Preissegment, deutlich erhöht werden. Insbesondere der Zuzug von benötigten Arbeitskräften, die Integration von Flüchtlingen und die hohe Nachfrage von Wohnraum durch die Bevölkerung von Fellbach sind die Treiber für die Entwicklung. Zusätzlich wird die aufgrund der allgemeinen Rahmenbedingungen sinkende Neubautätigkeit deutliche Auswirkungen auf die Nachfrage nach Wohnraum hervorbringen.

Die WDF erwartet aufgrund des hohen Instandhaltungs- und Sanierungsstaus der von der Stadt übernommenen Objekte für 2023 einen weiteren Anstieg der Aufwendungen in diesem Bereich. Daraus resultiert eine Prognoseunsicherheit, welche durch die aktuellen Rahmenbedingungen mit gestiegenen Kosten für Material und oftmals fehlender Verfügbarkeit nochmals verstärkt wird. Um einen Teil der Unsicherheit weitestgehend zu minimieren, wird das Instandhaltungsbudget mittels Soll/Ist-Vergleiche analysiert und damit sehr eng überwacht.

Im Rahmen der strategischen Weiterentwicklung wird 2023 weiterhin untersucht, wie die WDF von der Anwendung öffentlicher Vergabevorschriften befreit werden kann.

In der Unternehmensweiterentwicklung ist der Aufbau eines Controllingsystems und die Fortführung der

im Jahr 2022 begonnen Umsetzung von Wertschöpfungsstrategien u. a. zur Ertragssteigerung und zur Reduzierung von Instandhaltungskosten geplant. Die Konzeption einer Planung der nächsten 10 Jahre in Bezug auf Neubauten, Komplett- und Teilsanierungen sowie Verkäufen wird die Weiterentwicklung der Gesellschaft maßgebend prägen.

Die geplante Integration der Entwicklungsgesellschaft Fellbach mbH & Co. KG (EGF) in die Gesellschaft wird im Jahr 2023 weiter geplant und insbesondere die Finanzierungsparameter der EGF einer kritischen Überprüfung unterzogen. Bereits jetzt kann festgestellt werden, dass eine Integration nur möglich ist, wenn diese keine nachhaltigen negativen Auswirkungen auf die WDF hat.

Die Gesellschaft erwartet – trotz der deutlichen Ergebnisverbesserung im Jahr 2022 – weiterhin ein negatives Jahresergebnis, welches sich, analog dem Vorjahr, bei -250.000 € bewegen wird. Bezüglich der Ergebniserwartungen für das Jahr 2023 wird darauf hingewiesen, dass diese auf Annahmen und Erfahrungswerten beruhen und somit mit Unsicherheiten behaftet sind. Die tatsächlichen Ergebnisse können von den Planergebnissen abweichen. Hieraus könnten sich für die WDF sowohl Chancen als auch Risiken ergeben. Die Gesellschaft beschäftigt sich weiterhin intensiv mit einer Optimierung der Ertragslage.

## 2030

Prognosen zeigen einen deutlichen Anstieg des Wohnungsbedarfs bis zu diesem Jahr.



## DER WOHNUNGSMARKT IM PREISGÜNSTIGEN SEGMENT BIETET FÜR DIE GESELLSCHAFT WEITERHIN GUTE CHANCEN.



### 2. RISIKOBERICHT

Die Gesellschaft sieht sich in dem angespannten Wohnungsmarkt in Fellbach vieler Herausforderungen gegenüber. Die anhaltende Binnenwanderung, die Nachzüge von weiteren Geflüchteten durch Familienzusammenführung sowie die Integration von Geflüchteten in Wohnungen macht die zeitnahe Fertigstellung von Wohnungen erforderlich. Darüber hinaus müssen die im Rahmen der Hausbewirtschaftung erzielten Einnahmen sowohl ausreichen, den Wohnungsbestand zu erhalten und zu verbessern als auch die Wohnbestände auf einen zeitgemäßen Wohnstandard zu bringen. Der im Bestand vorhandene hohe Instandhaltungssatz wird die Gesellschaft weiterhin vor große Herausforderungen stellen. Zudem wird die Gesellschaft durch die geplanten Sanierungsverpflichtungen für Bestandsgebäude vor weitere Herausforderungen gestellt, die sich insbesondere finanziell aber auch in der Umsetzung einer Vielzahl von Projekten zeigen wird.

Einen längerfristigen strukturellen Leerstand erwartet die Gesellschaft aufgrund der Marktlage nicht – geringe, kurzfristige Leerstände sind überwiegend durch Wohnungswechsel und die damit verbundenen Instandsetzungsarbeiten sowie durch vereinzelt verzögerte Ausübung von Belegungsrechten verursacht.

Die Kostensituation im Bereich Neubau und Sanierung von Häusern und Wohnungen entwickelt sich aus Sicht der Gesellschaft negativ. Aufgrund der Baukosten und der Mietpreisbindung bei geförderten Wohnungen ist eine Wirtschaftlichkeit bei Neubauten daher nur langfristig zu erwarten. Eine weitere Belastung stellen, die im Jahr 2022 stark angestiegenen Fremdkapitalzinsen dar welche bei Neubauvorhaben aber auch bei Sanierungsmaßnahmen erhebliche Auswirkungen auf die zur Refinanzierung notwendigen Mieten haben.

Eine ERP-Umstellung geht stets mit einem Risiko auf Datenverlust einher. Diesem Risiko sind wir durch Kontrollmaßnahmen im Rahmen des Implementierungsprozesses begegnet.

### 3. CHANCENBERICHT

Der Wohnungsmarkt im preisgünstigen Segment bietet für die Gesellschaft weiterhin gute Chancen. Dies wird vor allem durch die hohe Zahl von wohnungssuchenden Haushalten bestätigt. Auch künftig ist davon auszugehen, dass der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum weiterwächst und durch die im Jahr 2022 branchenweite reduzierte Neubautätigkeit die Nachfrage nochmals verstärkt wird. Die weiterhin positive Bevölkerungsentwicklung der Stadt Fellbach führt zu einer zunehmenden Nachfrage nach attraktivem, aber auch sozialverträglichem Wohnraum.

Weitere grundlegende Faktoren, die den Wohnungsmarkt beeinflussen, sind der demografische Wandel und sich verändernde gesellschaftliche Strukturen, wie beispielsweise eine Zunahme von Single-Haushalten. Vor allem eine steigende Zahl von Geringverdienenden, Alleinerziehenden und Rentnern sowie die beträchtliche Anzahl von Transfereinkommensbezieher sind auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen.

Chancen bestehen auch durch das Landeswohnraumförderprogramm welche Investitionen in gefördertem Mietwohnungsneubau zu zinslosen bzw. zinsverbilligten Fremdkapital ermöglicht.

### 4. GESAMTBEURTEILUNG

Die Einführung eines Risikomanagements der Gesellschaft wird zukünftig ein laufender Prozess sein, der Risikopositionen erfasst und Risikoänderungen identifiziert sowie quantifiziert. Hieraus abgeleitet werden im Bedarfsfall geeignete Gegenmaßnahmen definiert. Dies ermöglicht es uns, den Risiken frühzeitig entgegenzuwirken und die uns bietenden Chancen zu nutzen.

Ein Controllingsystem als zentrales Planungs- und Steuerungselement der Gesellschaft soll als wichtiges Element zur Unternehmenssteuerung zukünftig aufgebaut werden und auch die Erstellung von Quartalsreports beinhalten.

Risiken, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden könnten, sind momentan nicht erkennbar. Es kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass Risiken vorhanden sind, die sich auf die künftige Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft negativ auswirken können.

Fellbach, 30. Mai 2023 | Wohnungs- und Dienstleistungsgesellschaft Fellbach mbH

Daniel Plaz, Geschäftsführer