

Städtische Wohnungsgesellschaft Pirna mbH
Gerichtsstraße 5
01796 Pirna

Amtsgericht Dresden HRB 7026

Städtische Wohnungsgesellschaft Pirna mbH, Pirna

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023

Die Städtische Wohnungsgesellschaft Pirna mbH (nachfolgend WGP) ist das größte wohnungswirtschaftliche Unternehmen im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge und gehört zum Verbund der kommunalen Unternehmen der Großen Kreisstadt Pirna. Die Große Kreisstadt Pirna hält 5,1 Prozent der Gesellschaftsanteile an der WGP direkt; die verbleibenden 94,9 Prozent der Anteile hält die Service- und Beteiligungsgesellschaft Pirna mbH, die sich wiederum zu 100 Prozent im Eigentum der Großen Kreisstadt Pirna befindet. Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft erstreckt sich hauptsächlich auf das Stadtgebiet von Pirna, wo sich auch die Immobilienbestände der WGP befinden.

Pirna verzeichnet in den letzten Jahren eine kontinuierlich leicht positive Bevölkerungsentwicklung, die aus einem Überschuss beim Wanderungssaldo resultiert. Inzwischen hat die Stadt wieder mehr als 40.000 Einwohner. Sie verfügt über eine sehr gut entwickelte Infrastruktur und touristische Attraktivität. Behörden des Bundes, des Landes und des Landkreises unterhalten Dienststellen mit zahlreichen Arbeitsplätzen in Pirna. Verschiedene Unternehmen des produzierenden Gewerbes und aus dem Dienstleistungssektor haben sich in Pirna angesiedelt. Diese Faktoren aber auch die unmittelbare Nähe zur Landeshauptstadt Dresden, die in den letzten Jahren eine wachsende Wirtschaft verzeichnen konnte, lassen eine positive Prognose für die Entwicklung Pirnas zu.

Die im Bau befindliche Ortsumgehung der Bundesstraße 172 und die Entwicklung neuer Gewerbegebiete unterschiedlicher Größe, die in und um Pirna entstehen sollen, sind von besonderer Bedeutung für Pirna und die WGP. Diese Vorhaben sind geeignet, die wirtschaftliche Entwicklung Pirnas und des näheren Umfeldes positiv zu beeinflussen und damit auch die Vermietbarkeit von WGP-Objekten zu befördern. Das betrifft insbesondere den Bereich Pirna-Sonnenstein, in dem sich ca. 50 Prozent des Wohnungsbestandes der Gesellschaft befinden.

Durch die Folgen des Krieges Russlands gegen die Ukraine war das Geschäftsjahr 2023 von besonderen Herausforderungen beeinflusst. Die WGP konnte die dadurch aufgeworfenen Problemstellungen weitestgehend lösen; nennenswerte Verwerfungen waren nicht zu verzeichnen.

Im Geschäftsjahr 2023 haben Aufsichtsrat und Gesellschafterversammlung der WGP Beschlüsse zur Weiterentwicklung der Führungsstruktur gefasst. Zuvor hatte der seit April 2003 amtierende Geschäftsführer Jürgen Scheible erklärt, dass er keine Verlängerung seines bis Ende März 2026 laufenden Anstellungsvertrages anstrebt und in den Ruhestand treten will. Mit Wirkung zum 01.01.2024 wurde Dirk Perner, bis dahin Kaufmännischer Leiter und Prokurst der Gesellschaft und seit 2003 ihr Mitarbeiter, zum Geschäftsführer bestellt. Zum gleichen Zeitpunkt wurde Manja Scholz, bisher stellvertretende Abteilungsleiterin sowie Team- und Projektleiterin und seit 2005 in der WGP angestellt, Prokura erteilt. Der bisherige Geschäftsführer Jürgen Scheible wurde zum Sprecher der Geschäftsführung berufen.

Mit der Berufung von Dirk Perner und Manja Scholz in die neuen Verantwortungsbereiche wird die kontinuierliche Führung der WGP sichergestellt und eine Grundlage für die weitere positive Entwicklung des Unternehmens gelegt. Die WGP war Anfang der 2000er Jahre in eine existenzbedrohliche wirtschaftliche Lage geraten. Mit der Berufung von Jürgen Scheible zum Geschäftsführer im Jahr 2003 wurden die Weichen in Richtung einer wirtschaftlichen Sanierung des Unternehmens gestellt. Die WGP konnte sich seither, trotz eines sehr schwierigen Marktumfeldes, konsolidieren. Dazu trug maßgeblich bei, dass die extrem hohe Verschuldung und damit auch die Zinsaufwendungen drastisch reduziert werden konnten.

Entwicklung des Immobilienbestandes der WGP

Im Berichtsjahr waren beim Immobilienbestand der WGP keine nennenswerten quantitativen Veränderungen zu verzeichnen. Die WGP strebt vorrangig eine qualitative Weiterentwicklung des Portfolios an. Dazu dienen Sanierungsvorhaben unterschiedlicher Ausprägung, die Diversifikation durch Schaffung neuer Grundrissvarianten, die altersgerechte Anpassung und vergleichbare Maßnahmen. Auch die Gestaltung neuer Fassaden und Maßnahmen zur Wohnumfeld- und Quartiersentwicklung sind hier einzuordnen.

Am Bilanzstichtag umfasste der Immobilienbestand der WGP hauptsächlich 5.859 Wohnungen (Vj. 5.856 Wohnungen) mit einer Wohnfläche von 319.653 m² (Vj. 319.352 m²). Weitere 11 Wohnungen wurden zimmerweise vermietet. Zum Bestand gehörten auch 132 (Vj. 132) Gewerbeeinheiten mit einer Mietfläche von 14.550 m² (Vj. 14.550 m²). Ferner verfügte die WGP per 31. Dezember 2023 über 1.799 PKW-Stellplätze, 393 Garagen, eine Reihe von Gärten und verpachteten Gartengrundstücken sowie unbebaute bzw. mit Pachtgaragen bebauten Grundstücke.

Bei vermietbaren Wohnflächen betrug der Leerstand am Bilanzstichtag 9,0 Prozent nach 10,9 Prozent im Vorjahr. Der Gesamtleerstand bei Wohnflächen, also einschließlich derer, die wegen geplantem Abriss, Sanierung oder aus ähnlichen Gründen nicht zur Vermietung angeboten wurden, lag zum Bilanzstichtag bei 11,9 Prozent (Vj. 11,9 Prozent). In den Stadtteilen Zentrum, Südvorstadt, Copitz und Graupa (ca. 50 Prozent des Gesamtbestandes) lag der Leerstand bei den vermietbaren Wohnflächen zwischen ca. 2 und 5 Prozent. Deutlich schwieriger ist die Situation im Stadtteil Sonnenstein, wo ca. 20 Prozent der vermietbaren Flächen leer standen.

Der Leerstand bei vermietbaren Flächen für gewerbliche oder freiberufliche Nutzungen lag bei 4,5 Prozent (Vj. 7,9 Prozent).

Sehr gut angenommen wurden durch Grundrissänderungen im Bestand neu geschaffene große 4- bis 6-Raum - Wohnungen im Bereich Sonnenstein.

Bei mehreren Gebäuden wurden die Fassaden erneuert. In den Sonnensteiner Höfen wurden zwei weitere große Wandbilder realisiert; dem sollen in den nächsten Jahren weitere folgen.

Die im Geschäftsjahr 2022 begonnene Sanierung der baulichen Hülle des WGP-Ärztehauses Sonnenstein wurde im Jahr 2023 fortgesetzt und soll 2024 abgeschlossen werden. Neben den Vorteilen für die Energiebilanz des Gebäudes wird damit auch ein attraktives Erscheinungsbild erreicht. Weitere Sanierungsschritte im Inneren des Gebäudes werden für die Folgejahre aktuell planungsseitig geprüft.

In Copitz wurde der Bau einer neuen PKW-Stellplatzanlage im Bereich Schillerstraße mit 44 Stellplätzen abgeschlossen. Im Rahmen dieser Baumaßnahme wurden auch die Entsorgungsleitungen der anliegenden WGP-Objekte erneuert.

Beim Objekt Rudolf-Breitscheid-Straße 1 („Rotes Hochhaus“) auf dem Sonnenstein wurde der Einbau eines neuen, innenliegenden Personenaufzuges sowie der Rückbau der alten, außenliegenden Anlage abgeschlossen.

Die WGP ist Eigentümerin von Grundstücken, die für eine Neubebauung mit Wohnimmobilien geeignet und auch dafür vorgesehen sind. Allerdings beurteilt die Geschäftsführung die Marktsituation gegenwärtig so, dass aufgrund der bisher in Pirna erzielbaren Mieten und der anzunehmenden Baukosten, Neubauprojekte für den eigenen Bestand noch nicht wirtschaftlich erfolgreich realisiert werden können. Mittel- bis langfristig sind auch Neubauvorhaben zur Ergänzung des eigenen Portfolios mit höherwertigen Wohnungen geplant. In zwei Fällen liegen bereits erste Planungen vor.

Bewirtschaftung von Immobilien Dritter

Unter der eingetragenen Marke PROFIMA bietet die WGP die Bewirtschaftung von Immobilien für andere Eigentümer an. Gegenwärtig nutzen über 100 Kunden diesen Service. Das Spektrum reicht vom einzelnen Wohnungseigentümern bis zu Gebietskörperschaften und einer Stiftung. Der betreute Bestand belief sich zum Bilanzstichtag auf insgesamt 1.590 Wohn- und Gewerbeeinheiten, davon 932 Einheiten in der WEG-Verwaltung, 131 Einheiten in der Sondereigentumsverwaltung sowie 527 Einheiten in der Miethausverwaltung. Ferner wurden 1.175 sonstigen Miet- und Pachtobjekten wie Garagen-/gemeinschaften, PKW-Stellplätze oder Gärten bewirtschaftet.

Eckdaten der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2023

Die Umsatzerlöse beliefen sich auf 29,51 Mio. EUR (Vj. 28,86 Mio. EUR). Bei den tatsächlich erlösten Mieten (Ist-Mieten) konnte ein Anstieg auf 19,94 Mio. EUR (Vj. 19,57 Mio. EUR) verzeichnet werden. Aus abgerechneten Heiz- und Betriebskosten wurden 9,01 Mio. EUR nach 8,74 Mio. EUR im Vorjahr erlöst. Der Umsatz aus Betreuungstätigkeit belief sich auf 0,55 Mio. EUR (Vj. 0,52 Mio. EUR).

Sonstige betriebliche Erträge wurden in Höhe von 3,00 Mio. EUR erzielt (Vj. 4,50 Mio. EUR). Davon waren 1,74 Mio. EUR (Vj. 3,03 Mio. EUR) Erträge aus Zuschreibungen aufgrund von Wertaufholungen bei in Vorjahren teilwertberichtigten Immobilien sowie 0,41 Mio. EUR (Vj. 0,34 Mio. EUR) aus Versicherungsentschädigungen.

Heiz- und Betriebskosten entstanden in Höhe von 10,29 Mio. EUR (Vj. 10,01 Mio. EUR). Bei der Heiz- und Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2023, die im Folgejahr erfolgt, können nicht alle angefallenen Aufwendungen weiterberechnet werden. Deshalb erfolgte eine Wertberichtigung beim Bestand unfertiger Leistungen in Höhe von 1,10 Mio. EUR (Vj. 1,05 Mio. EUR). Hauptursache dafür ist der Leerstand.

Für die laufende Instandhaltung eigener Immobilien wurden 7,34 Mio. EUR (Vj. 7,13 Mio. EUR) aufgewendet, das sind durchschnittlich 22,22 EUR/m² (Vj. 21,37 EUR/m²), jeweils bezogen auf die Mietfläche. In dieser Position sind auch Maßnahmen enthalten, die zwar handelsrechtlich nicht aktivierungsfähig und deshalb Aufwand sind, gleichwohl aber investiven Charakter tragen, da sie zu einer nachhaltigen Aufwertung der Bestände und zur Verbesserung der Ertragspotentiale führen.

Der Personalaufwand belief sich auf 2,96 Mio. EUR (Vj. 2,72 Mio. EUR).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen lagen bei 1,35 Mio. EUR (Vj. 1,11 Mio. EUR). Darin enthalten sind u.a. Raumkosten für Instandhaltungsarbeiten in eigenen Objekten in Höhe von 0,26 EUR (Vj. 0,00 EUR), Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen in Höhe von 0,15 Mio. EUR (Vj. 0,16 Mio. EUR). Die Marketingaufwendungen beliefen sich auf 0,18 Mio. EUR (Vj. 0,26 Mio. EUR).

Der Zinsaufwand sank auf 1,83 Mio. EUR (Vj. 2,05 Mio. EUR). Die Zinsaufwandsquote, bezogen auf die Ist-Mieten, lag im Berichtsjahr bei 9,2 Prozent (Vj. 10,5 Prozent).

Das Geschäftsjahr 2023 wurde mit einem Jahresüberschuss von 2,16 Mio. EUR (Vj. 3,62 Mio. EUR) abgeschlossen. Im Wirtschaftsplan war insbesondere wegen geplanter hoher Instandhaltungsaufwendungen ein Fehlbetrag in Höhe von 0,50 Mio. EUR kalkuliert worden. Zu diesem deutlich besser als geplanten Ergebnis trugen verschiedene Faktoren bei. So wurde zum Beispiel ein ursprünglich nicht geplanter Zinsertrag von ca. 0,30 Mio. EUR erzielt. Die Instandhaltungsaufwendungen waren unter Berücksichtigung der Raumkosten zur Instandhaltung von betrieblich genutzten Gebäuden um 0,33 Mio. EUR geringer als geplant. Durch die Energiepreisbremse fielen die nicht umlagefähigen Betriebskosten niedriger aus, als ursprünglich angenommen werden musste. Auch bei anderen Aufwandsarten konnten besser als geplante Resultate erzielt werden. Die planmäßigen Abschreibungen lagen u.a. auf Grund der außerplanmäßigen Abschreibung auf das Abrissobjekt Varkausring 2a im Rahmen des Jahresabschlusses 2022 um 0,39 Mio. EUR unter dem Planansatz. Von maßgeblichem Einfluss auf das Ergebnis waren auch Wertaufholungen von in Vorjahren teilwertberichtigen Immobilien von 1,74 Mio. EUR sowie außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 0,89 Mio. EUR. Außerplanmäßige Abschreibungen und Zuschreibungen sind definitionsgemäß nicht Gegenstand der Planung. Für das Jahr 2023 wurden Umsatzerlöse in Höhe von 30,86 Mio. EUR geplant. Tatsächlich erzielt wurden Umsatzerlöse in Höhe von 29,52 Mio. EUR. Ursächlich hierfür waren geringer als geplant ausgefallene Umsätze im Rahmen der Betriebskostenabrechnung (Planabweichung: ca. 1,46 Mio. EUR). Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sind in Höhe von 17,78 Mio. EUR angefallen (Planwert: 22,83 Mio. EUR). Die Abweichungen bei den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung ergeben sich maßgeblich aus geringer als geplant ausgefallenen Heiz- und Betriebskosten (-4,37 Mio. EUR). Hier führten die staatlichen Energie- und Wärmebremsen sowie der Nichteintritt von in der Planung berücksichtigten Risiken (z.B. Eintritt Gasmangellage) zu deutlich verringerten Aufwendungen. Der Zinsaufwand lag mit 1,83 Mio. EUR fast exakt im Planwert 1,84 Mio. EUR.

Bilanzstruktur und Unternehmensfinanzierung

Die Bilanzsumme der WGP lag per 31. Dezember 2023 bei 148,36 Mio. EUR (Vj. 148,45 Mio. EUR). Das Eigenkapital der Gesellschaft belief sich auf 58,43 Mio. EUR (Vj. 56,27 Mio. EUR).

Die Eigenkapitalquote lag bei 39,4 Prozent (Vj. 37,9 Prozent). Die Quote des wirtschaftlichen Eigenkapitals, das heißt bei 85-prozentiger Anrechnung des Sonderpostens für Investitionsförderung, belief sich auf 42,5 Prozent (Vj. 41,0 Prozent). Das sind jeweils die höchsten Werte seit Bestehen der WGP.

Von dem in der Gesellschaft gebundenen Kapital entfallen 131,21 Mio. EUR, das sind 88 Prozent, auf Sachanlagen (nach Verrechnung der Sonderposten für Investitionsförderung). Die Immobilien des Anlagevermögens sind mit dem 6,3fachen (Vj. 6,6) der erzielten Ist-Mieten (netto-kalt) bewertet.

Die Gesamtverbindlichkeiten der WGP sanken per 31.12.2023 auf 82,65 Mio. EUR (Vj. 84,86 Mio. EUR). Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten konnten im abgelaufenen Geschäftsjahr auf 76,86 Mio. EUR reduziert werden (Vj. 83,10 Mio. EUR).

Der mittlere gewichtete Zinssatz für die Bankverbindlichkeiten betrug 2,29 Prozent (Vj. 2,42 Prozent).

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (einschließlich Zinsaufwendungen) lag bei ca. 12,30 Mio. EUR (Vj. ca. 8,69 Mio. EUR) und damit über dem prognostizierten Wert im Wirtschaftsplan. Er überstieg den Bedarf zur Abdeckung des Kapitaldienstes. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit betrug ca. -1,44 Mio. EUR nach ca. -0,30 Mio. EUR im Vorjahr. Im Bereich der Finanzierungstätigkeit ergab sich ein Mittelabfluss von 7,93 Mio. EUR (Vj. Mittelabfluss 4,94 Mio. EUR).

Die WGP verfügte zum Bilanzstichtag über liquide Mittel in Höhe von 14,17 Mio. EUR (Vj. 11,23 Mio. EUR). Die Zahlungsbereitschaft der Gesellschaft war jederzeit gegeben. Die liquiden Mittel sind, soweit sie nicht der Grundreserve zur Sicherstellung der Zahlungsbereitschaft dienen, bereits für die gegenwärtig laufenden sowie in Planung befindlichen Maßnahmen zur Bestandsentwicklung gebunden. Zu berücksichtigen ist auch, dass im Berichtsjahr die Betriebskostenvorauszahlungen wegen der Unsicherheiten über die Entwicklung der Energiepreise gestiegen waren.

Weitere Aspekte der Unternehmensentwicklung

Die WGP hatte zum Bilanzstichtag 112 Wohnungen mit insgesamt 6.252 m² Wohnfläche zu marktüblichen Konditionen an ein Unternehmen vermietet, das im Auftrag der Landkreisverwaltung Asylsuchende und Flüchtlinge unterbringt und betreut. Die Nutzung dieser Wohnungen, die über den gesamten WGP-Bestand verteilt sind, erfolgt in wohnungstypischer Art als dezentrale Unterbringung.

Die Bewirtschaftung fremder Immobilien wird seit 2017 unter der eingetragenen Marke PROFIMA (Professionelles Immobilienmanagement) vermarktet. Der Geschäftsbereich konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr die Neu- und/oder Wiederbestellung als WEG-Verwalter bei einer Vielzahl von Kunden erreichen. Mit der Stadt Stolpen konnte ein weiterer Kunde aus dem kommunalen Bereich gewonnen werden, dessen Immobilienbestände die WGP seit Anfang 2024 bewirtschaftet. Die WGP bewirtschaftet inzwischen die Immobilien von 6 Städten und Gemeinden sowie von einer Stiftung.

Um den gestiegenen und weiter steigenden Bewirtschaftungskosten Rechnung zu tragen und Marktpotentiale besser ausschöpfen zu können, erfolgten Mieterhöhungen bei Bestandmietverträgen.

Die WGP hat die Nutzung des 2020 angeschafften Dokumenten-Management-Systems (DMS) DOXIS schrittweise weiter ausgebaut. Nachdem bereits der Rechnungsdurchlauf vollständig auf dem System abgebildet wurde und die Implementierung der digitalen Mieterakte erfolgt ist, wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr die digitale Eigentümerakte sowie die digitale Auftragsvergabe eingeführt. Die Einführung des DMS ist mit erheblichem Aufwand verbunden und bindet intern nennenswerte Kapazitäten. Dem stehen die sehr deutlich erkennbaren positiven Effekte in der Prozessoptimierung aller betrieblichen Prozesse gegenüber.

Die WGP hat 2023 einen Prozess zur Entwicklung eines Unternehmensleitbildes eingeleitet, in den die gesamte Belegschaft eingebunden ist. Es ist vorgesehen, diesen Erstellungsprozess 2024 mit der Vorstellung des Unternehmensleitbildes zu beenden und die Umsetzung des Leitbildes dauerhaft im Unternehmen zu implementieren. Dies soll in den nächsten Jahren mit kleinen Maßnahmen und Projekten zu Einzelaspekten unterstützt werden.

Die WGP beteiligt sich am Stadtmarketing, das durch den Konzern Stadt Pirna und in Zusammenarbeit mit dem Citymanagement Pirna e.V. durchgeführt wird. Ein erfolgreiches Stadtmarketing ergänzt sich ideal mit den werblichen Aktivitäten der WGP und kann dazu beitragen, neue Kunden für die WGP zu gewinnen und bestehende Kunden zu binden.

Die WGP ist Mitglied im vdw Sachsen - Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. (vdw Sachsen) und damit auch im übergeordneten GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW) sowie im Verband der Immobilienverwalter Mitteldeutschland e.V. Der Geschäftsführer Jürgen Scheible ist ehrenamtliches Mitglied des Vorstandes des vdw Sachsen. Er vertritt den vdw Sachsen auch als Delegierter zum Verbandstag des GdW und arbeitet dort als Vertreter des vdw Sachsen mit in der Bundesarbeitsgemeinschaft kommunale Wohnungsunternehmen. Der Marketingleiter der WGP, Sören Sander, ist Vorsitzender des Fachausschusses Kommunikation des vdw Sachsen sowie auch Vorsitzender des Fachausschusses Marketing und Kommunikation beim GdW. Jürgen Scheible gehört auch ehrenamtlich zwei Beiräten bei der Aareon AG (Beirat Wodis-Nutzer) und beim Institut für Urbanistik (Beirat Ankunftsquartiere, projektbezogen) an.

Personalentwicklung

Per 31.12.2023 waren in der WGP insgesamt 69 (Vj. 67) Personen (ohne Geschäftsführer) beschäftigt. Davon waren 5 (Vj. 3) geringfügig Beschäftigte, 2 (Vj. 1) Mitarbeiter in Mutterschutz bzw. Elternzeit sowie 3 (Vj. 4) Auszubildende und 4 BA-Studenten (Vj. 4).

Im Jahresmittel waren 61 (Vj. 59) Personen (ohne Geschäftsführer und Auszubildende/ BA-Studenten) angestellt. Bezogen auf das Vollzeitäquivalent (VZÄ), Basis Vierzig-Stunden-Woche, belief sich die Beschäftigtenzahl im Jahresdurchschnitt auf 51 (Vj. 50).

Im Berichtsjahr erwies es sich als schwierig, freiwerdende Stellen zeitnah und qualifiziert neu zu besetzen.

Die Weiterbildung der Belegschaft hat in der WGP einen hohen Stellenwert. Die WGP unterstützt auch die längerfristige Entwicklung einzelner Mitarbeiter, zum Beispiel beim berufsbegleitenden Erwerb von Zusatzqualifikationen bis hin zu Master-Abschlüssen. Dieses Angebot wurde im Geschäftsjahr 2023 von mehreren Mitarbeitern genutzt. Nach einer coronabedingten Pause fand 2023 wieder ein zweitägiges WGP-Firmenseminar mit der gesamten Belegschaft statt. Schwerpunkte waren aktuelle Entwicklungen in der Wohnungswirtschaft, geplante WGP-Sanierungsprojekte und Aspekte der Kommunikation. Im Geschäftsjahr 2023 wurde für die Weiterbildung der eigenen Belegschaft ein Betrag in Höhe von 39,1 TEUR aufgewendet.

Risiken und Chancen der Geschäftsentwicklung

Das Erkennen von Risiken und risikoadäquates Handeln sind grundlegenden Elementen in den Geschäftsprozessen der WGP. Es werden unterschiedliche Instrumente genutzt, um Risiken frühzeitig erkennen und beherrschen zu können.

In den letzten Jahren sind solche Risiken deutlich gestiegen, die ihre Ursache in politischen Entscheidungen haben. Diese Entwicklung hat sich aus Sicht der Gesellschaft 2023 erheblich beschleunigt. Während einerseits politischer Wille, z.B. in den Bereichen Klimaschutz, Energiewende etc., zu deutlichen Steigerungen der Bau- und Bewirtschaftungskosten führt, wird ebenfalls aus dem politischen Raum heraus die Deckelung von Mieten, die Änderung der Regeln für die Erstellung von Mietspiegeln, die Enteignung von Immobilienunternehmen und die Verschärfung des Mietrechtes zugunsten der Mieter gefordert. Auch die Vorgaben zur CO₂-Bepreisung und deren Behandlung bei der Betriebskostenumlage gehören zu diesem Themenkreis. Dabei werden zum Teil triviale wirtschaftliche Zusammenhänge ignoriert oder offensiv negiert. In einigen Fällen erfolgen politische Vorgaben, so z.B. im Zusammenhang mit der Energiekrise, die technisch und organisatorisch nicht oder nur bei Verursachung eines unangemessenen Aufwandes realisierbar sind. Das führt nicht nur zu einer Verunsicherung von Mietern und Vermietern, sondern auch zur Ausprägung unrealistischer Erwartungshaltungen bei Beteiligten und zu einer möglichen Überforderung von Vermietern.

Auch sorgen zunehmende vom Gesetzgeber auferlegte regulatorische Vorgaben und Berichtspflichten zur Bindung von Personalressourcen, die der direkten Mieterbetreuung und der Weiterentwicklung der Immobilienbestände entzogen werden. Hierzu zählen u.a. das Hinweisgeberschutzgesetz, das CO₂-Kosten-Aufteilungsgesetz, die Heizkostenverordnung (hier insbesondere die Unterjährige Verbrauchsinformation) und Verpflichtungen gemäß CSRD (Nachhaltigkeitsberichterstattung).

Risiken bestehen hinsichtlich der Entwicklung des nach dem CO₂-Kosten-Aufteilungsgesetz durch die WGP zu tragenden Kostenanteils der CO₂-Kosten aus der Wärmeversorgung der Objekte. Der selbst zu tragende CO₂-Kostenanteil wird in den kommenden Jahren deutlich steigen und damit die finanziellen Möglichkeiten für Entwicklungen des Immobilienbestandes belasten.

Im Rahmen der Objektbewirtschaftung ist die WGP auf eine sichere, kostengünstige und perspektivisch auch CO₂-freie Wärmeversorgung angewiesen. Wie dies technisch und wirtschaftlich in den nächsten 20 Jahren zu realisieren ist, kann aktuell noch nicht hinreichend genau beurteilt werden. Es bestehen erhebliche Risiken hinsichtlich steigender Heizkosten, die wiederum durch Abschöpfung vorfügbarer Kaufkraft Druck auf die Kaltmieten und damit auf die Ertragsstärke der Gesellschaft ausüben könnten. Als eine Chance zur Reduzierung dieser Risiken wird der Anschluss weiterer Objekte an eine Fernwärmeversorgung gesehen. Allerdings bestehen im Zusammenhang mit diesem Wärmeträger aktuell erhebliche Unsicherheiten auf Grund der vom Gesetzgeber geforderten Einhaltung des Gebotes der Kostenneutralität bezogen auf den bisherigen Wärmeträger. Eine rechts sichere Ausgestaltung eines Wärmeträgerwechsels ist derzeit außerordentlich schwierig. Außerdem sieht die WGP auch deutliche Kostenrisiken bei einer Fernwärmeversorgung. Deshalb werden auch andere Lösungen, wie z.B. die Umrüstung von Objekten mit Gas-Brennwertkesseln auf Luftwärme- oder Erdwärme-Pumpen, geprüft.

Chancen für die WGP könnten sich durch die Nutzung des Förderprogramms „Richtlinie preiswerter Mietwohnraum“ (RL pWM) des Freistaats Sachsen ergeben. Dieses Förderprogramm ermöglicht Objektsanierungen, die zu Wohnwertverbesserungen und auch zu höheren energetischen Standards der Objekte führen und trotzdem absichert, dass preisgünstiger Mietwohnraum erhalten bleibt. Aktuell plant die WGP die Sanierung von vier Objekten. Vorbereitende Arbeiten laufen. Es werden die planungs- und finanziell seitigen Voraussetzungen für eine Umsetzung der Maßnahmen geschaffen. Die Sanierung der Objekte ist im Zeitraum 2025-2028 geplant. Voraussetzung für die Umsetzung der Maßnahmen ist die Bereitstellung von Fördermitteln. Nach Abschluss der Sanierungen werden die Wohnungen an Mieter, die die Voraussetzung zur Erlangung von Wohnberechtigungsscheinen erfüllen, vermietet. Die WGP geht hinsichtlich der vorbereitenden Arbeiten und Planungen in Vorleistung. Sofern die Maßnahmen nicht oder nur anteilig umgesetzt werden können, hat die WGP diese Kosten vollständig zu tragen.

Zukünftig können sich Chancen auch aus der Errichtung von Photovoltaik-Anlagen auf den WGP-Objekten ergeben. Der dabei gewonnene Strom soll dabei nach aktuellem Stand vorzugsweise als Mieterstrom den Bewohnern in den Objekten angeboten werden. Hierfür wird die WGP mit versierten Partnern zusammenarbeiten und nicht selber als Stromlieferant auftreten.

Die WGP hat eine nennenswerte Anzahl von Wohnungen an Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine sowie an Asylsuchende vermietet. Daraus haben sich nicht nur zusätzliche Ertragspotentiale ergeben, sondern auch zusätzliche Risiken, die allerdings bisher beherrschbar geblieben sind. Die WGP verfügt u.a. über ein „Schlüssiges Vermietungskonzept“, mit dem sichergestellt werden soll, dass es nicht zur Ausbildung von sozialen Brennpunkten oder zu Verwerfungen in den Nachbarschaftsstrukturen kommen soll.

Die in den beiden letzten Jahren deutlich gestiegene Inflationsrate führte einerseits zu steigenden Kosten für den Geschäftsbetrieb, insbesondere für Handwerkerleistungen sowie Betriebs- und Heizkosten. Andererseits wurde Kaufkraft in der Bevölkerung abgeschöpft, die damit nicht für die Deckung bereits bestehender oder zusätzlicher Wohnbedürfnisse, z.B. in Form größerer und besser ausgestatteter Wohnungen, zur Verfügung stand.

Das im Stadtteil Pirna-Sonnenstein bestehende Überangebot bei Wohnflächen ist für die Risikobetrachtung der WGP von wesentlicher Bedeutung. Die WGP geht davon aus, dass trotz intensiver Vermarktung und Weiterentwicklung der Bestände ein länger anhaltender Sockelleerstand unvermeidbar ist. Der für 2025 geplante Abriss eines nicht mehr sanierungswürdigen Wohnhochhauses sowie die in Planung befindlichen Sanierungsvorhaben, insbesondere im Stadtteil Pirna-Sonnenstein, sind Maßnahmen, die auch zur Reduzierung dieses Risikos beitragen werden.

Für typische Risiken ihrer Geschäftstätigkeit verfügt die WGP über adäquaten Versicherungsschutz. Das beinhaltet auch eine Deckungszusage für Elementarschäden, die allerdings mit Restriktionen, zum Beispiel einen deutlich erhöhten Eigenanteil, verbunden ist. Turnusmäßig wird die Angemessenheit des Versicherungsschutzes mit fachlicher Unterstützung durch einen im Immobiliensektor versierten Versicherungsmakler überprüft. Eine solche Überprüfung hat auch im Geschäftsjahr 2023 stattgefunden und zu punktuellen Anpassungen von Policen oder Umdeckungen geführt.

Cyber-Risiken haben ein erhebliches Schadenspotential und werden deshalb in der WGP mit einem hohen Stellenwert betrachtet. Es wurden verschiedene Maßnahmen eingeleitet bzw. fortgeführt, die Cyber-Risiken entgegenwirken sollen. Das reicht von technischen Maßnahmen über die regelmäßige Unterweisung der Belegschaft und die individuelle Weiterbildung bis zur Optimierung interner Prozessabläufe und den Abschluss einer spezifischen Versicherung, die eine Deckung im Schadensfall leisten würde.

Die WGP erfüllt die Vorgaben der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) und arbeitet kontinuierlich daran, ihren bereits bestehenden hohen Datenschutzstandard gemäß gesetzlicher Vorgaben weiter zu entwickeln. Das betrifft Fragen in der Prozessorganisation und Dokumentation, die Zusammenarbeit mit Kunden und Geschäftspartnern ebenso wie die Aus- und Weiterbildung der Belegschaft.

Die Durchdringung aller Geschäftsprozesse von Anwendungen der Informationstechnologie (IT) ermöglicht die Erschließung von Optimierungs- und Entwicklungspotentialen. Gleichzeitig führen diese Prozesse zu einer immer stärker werdenden Abhängigkeit der Anwender von den Lieferanten dieser IT-Systeme. Daraus können sich erhebliche Risiken ergeben. So ist zu verzeichnen, dass Lieferanten von Software, die nicht ohne Weiteres durch andere Produkte ausgetauscht werden kann, monopolistisches Verhalten gegenüber ihren Kunden erkennen lassen.

Für das Geschäftsjahr 2024 ist die Umstellung des ERP-Systems vom aktuell genutzten Wodis-Sigma auf Wodis-Yuneo geplant. Wodis-Yuneo ist die neue Produktgeneration des Software-Anbieters Aareon AG und soll Vorteile, insbesondere in der Bedienerfreundlichkeit, der mobilen Nutzung und auch in der Anbindung an Fremdsysteme bieten. Es ist zu erwarten, dass Wodis-Sigma in wenigen Jahren nicht mehr ausreichend weiterentwickelt und eingestellt werden wird. Aus diesem Grund ist eine Umstellung geboten. Allerdings hat die Aareon AG bei anderen Nutzern erhebliche Probleme im Umstellungsprozess und mit der Funktionalität und der Qualität des neuen Produktes. Aus diesem Grund werden vor einer Umstellung in der WGP umfangreiche Tests und Marktbeobachtungen erfolgen, um Risiken, die mit der Umstellung einhergehen könnten, möglichst gering zu halten.

Die für die Geschäftstätigkeit der WGP wesentlichen Zahlungsströme weisen ein hohes Maß an Kontinuität und Planbarkeit auf. Die WGP verfügt über eine seit Jahren erprobte, detaillierte Liquiditätsplanung und -überwachung, die sich vom kurzfristigen bis in den langfristigen Bereich erstreckt.

Die WGP betreibt ein erkennbar wirksames Forderungsmanagement und verzeichnet nur geringe Forderungsausfälle. Zur weiteren Optimierung und Digitalisierung der Prozesse beim Forderungsmanagement wird seit 2019 eine spezialisierte Software genutzt.

Die WGP-Bilanz weist immer noch einen relativ hohen Fremdkapitaleinsatz aus. Deshalb ist die Beherrschung eines möglichen Zinsänderungsrisikos für die Gesellschaft von besonderer Bedeutung. Dieses Risiko liegt bei der Portfolio-Struktur der WGP auf einem relativ niedrigen Niveau. Zur Zinssicherung bei Prolongationen wurde in der Vergangenheit und wird bei Zweckmäßigkeit auch zukünftig mit Forward-Konditionen gearbeitet. Instrumente wie Swaps oder ähnlich geartete Derivate werden von der WGP nicht eingesetzt.

In den nächsten Jahren stehen jeweils Darlehen mit einem Gesamtvolume im niedrigen einstelligen Millionenbereich planmäßig zur Prolongation an. Eine für die WGP ungünstige Entwicklung des durchschnittlichen Zinsniveaus für das Gesamtportfolio der Bank-Verbindlichkeiten ist aus Sicht der Geschäftsführung nicht zu erwarten.

Das durchschnittliche Mietpreisniveau im Marktumfeld der WGP wird sich in absehbarer Zeit voraussichtlich nicht gravierend verändern aber kontinuierlich erhöhen. In den letzten Jahren war bei Neuvermietungsmieten ein positiver Trend zu verzeichnen.

Erfolgversprechende Geschäftserweiterungen sind nach Auffassung der Geschäftsführung in erster Linie durch Schaffung bzw. Wiedergewinnung von Wohn- und Gewerbeträumen in gut nachgefragten Lagen sowie Effekte aus einer erfolgreichen Diversifikation und Optimierung des Immobilienportfolios möglich. Mittel- bis langfristig werden in Abhängigkeit von der Marktentwicklung auch Neubauprojekte auf WGP-eigenen Grundstücken in Betracht gezogen. Auch die Erhöhung von Mieten bei Bestandsmietern wird notwendig sein, um die Leistungsfähigkeit der Gesellschaft sicherstellen zu können.

Wesentliche Aspekte der Geschäftsentwicklung, die nach dem Bilanzstichtag eingetreten sind

Die WGP plant umfangreiche Sanierungsvorhaben bei einigen Bestandsobjekten. In diesem Zusammenhang sollen auch Fördermittel auf dem Programm „Richtlinie preiswerter Mietwohnraum“ (RL pWM) des Freistaates Sachsen akquiriert werden. Seiten der Sächsischen Aufbaubank wurde zur Gesamtfinanzierung im März 2024 eine Kreditlinie in Höhe von 25,0 Mio. EUR zugesagt. Diese Kreditlinie darf auch für andere Sanierungsvorhaben, im Einzelfall für Neubauprojekte sowie zur Ablösung von Darlehen anderer Kreditgeber verwendet werden und muss bis spätestens 31.03.2027 in Anspruch genommen werden.

Ausblick

Der Wirtschaftsplan der WGP für das Geschäftsjahr 2024 sieht einen Jahresfehlbetrag von ca. 0,06 Mio. EUR bei Umsatzerlösen von ca. 30,48 Mio. EUR vor. Für die laufende Instandhaltung sind Aufwendungen in Höhe von ca. 8,58 Mio. EUR geplant. Bei den Aufwendungen für Heiz- und Betriebskosten wurde auf der Grundlage des Kenntnisstandes zum Zeitpunkt der Erstellung der Unternehmensplanung von einem deutlich erhöhten Wert von 11,80 Mio. EUR ausgegangen. Der Zinsaufwand wird auf ca. 1,77 Mio. EUR sinken.

Aufgrund der noch laufenden Planung für umfangreiche Sanierungsprojekte im WGP-Immobilienbestand, der schwierigen Lage am Energiemarkt, der hohen Inflation, der Folgen des Ukraine-Krieges und ähnlicher Aspekte ist die Planung für 2024 mit erheblichen Unsicherheitsfaktoren behaftet. Die Geschäftsführung hat sich vom Prinzip der Vorsicht leiten lassen.

Die umfassende Sanierung einiger Gebäude sowie die weitere Diversifizierung im Bestand werden Schwerpunkte der Bestandsentwicklung in den nächsten Jahren sein. Mittel- bis langfristig wird auch der Neubau von Wohnbauten auf Bestandsflächen in Betracht gezogen. Dazu sind Projekte in einer frühen Sondierung- und Planungsphase.

Obwohl die Wirkung verschiedener Risikofaktoren und Unsicherheiten zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichtes nur sehr schwer abgeschätzt werden können, bestehen nach Auffassung der Geschäftsführung reelle Chancen für eine positive Gesamtentwicklung der WGP in den Folgejahren.

Pirna, den 28. März 2024

Jürgen Scheible
(Geschäftsführer)

Dirk Perner
(Geschäftsführer)

Städtische Wohnungsgesellschaft Pirna mbH, Pirna

Bilanz zum 31. Dezember 2023

AKTIVA		PASSIVA	
		31.12.2023 EUR	Vorjahr EUR
A.	Anlagevermögen		
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände		
	Erhältlich erworbene Software		
		166.553,00	192.173,00
II.	Sachanlagen		
1.	Grundstücke mit Wohnbauten	126.529.859,08	131.083.765,94
2.	Grundstücke mit Geschäftsbauten	1.732.639,43	
3.	Grundstücke ohne Bauten	1.186.065,25	
4.	Technische Anlagen	12.357,00	15.837,00
5.	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	145.352,39	100.001,70
6.	Anlagen im Bau	1.479.555,94	409.570,17
7.	Bauvorbereitungskosten	150.100,27	70.676,98
		131.209.480,44	134.598.556,47
		<u>131.376.033,54</u>	<u>134.790.729,47</u>
B.	Umlaufvermögen		
I.	Vorräte		
	Unfertige Leistungen	9.187.262,35	8.953.404,33
	Erhaltene Anzahlungen	<u>-9.187.262,35</u>	<u>-8.953.404,33</u>
		0,00	0,00
2.	Andere Vorräte	2.804,17	2.804,17
		<u>2.804,17</u>	<u>2.804,17</u>
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1.	Forderungen aus Vermietung	239.362,47	223.974,89
	Forderungen aus Grundstückserkäufen	0,00	520,00
2.	Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	52.459,04	36.821,90
3.	Forderungen gegen verbundene Unternehmen	583.215,71	520.414,69
4.	Sonstige Vermögensgegenstände	1.389.870,26	1.620.395,65
		2.774.907,48	2.402.127,13
		<u>7.541,47</u>	<u>2.730,36</u>
		<u>14.158.666,57</u>	<u>11.231.521,68</u>
		<u>14.166.208,04</u>	<u>11.234.252,04</u>
		<u>16.943.919,69</u>	<u>13.639.183,34</u>
III.	Flüssige Mittel		
1.	Kassenbestand	42.448,97	24.368,36
2.	Guthaben bei Kreditinstituten auf eigenen Konten	148.362.402,20	<u>148.454.281,17</u>
C.	Rechnungsabgrenzungsposten		
		<u>536.163,92</u>	<u>447.994,85</u>
		<u>148.362.402,20</u>	<u>148.454.281,17</u>

		31.12.2023 EUR	Vorjahr EUR
A.	Eigenkapital		
I.	Gezeichnetes Kapital	25.000.000,00	25.000.000,00
	Kapitalrücklage	9.633.927,20	9.633.927,20
II.	Gewinnrücklagen		
	Andere Gewinnrücklagen	21.633.202,36	18.008.954,19
	Jahresüberschuss	2.158.382,58	3.624.248,17
		<u>58.426.112,14</u>	<u>56.267.129,56</u>
IV.	Sonderposten für Investitionszuschüsse	4.122.884,87	4.125.729,84
C.	Sonderposten für Investitionszulagen	<u>1.250.750,78</u>	<u>1.331.202,17</u>
		<u>1.376.385,19</u>	<u>1.425.547,41</u>

Städtische Wohnungsgesellschaft Pirna mbH, Pirna

**Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023**

	2023	Vorjahr
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	28.942.877,72	28.324.534,25
b) aus Betreuungstätigkeit	554.449,22	515.083,08
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>17.562,17</u>	<u>18.270,78</u>
	29.514.889,11	28.857.888,11
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen	233.858,02	246.609,27
3. Sonstige betriebliche Erträge	<u>2.916.814,17</u>	<u>4.501.360,02</u>
	32.665.561,30	33.605.857,40
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung (einschließlich Grundsteuern)	-17.783.751,39	-17.414.264,21
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>-101.270,94</u>	<u>-83.257,85</u>
	-17.885.022,33	-17.497.522,06
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-2.466.442,73	-2.285.259,13
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-489.756,61	-438.953,39
davon für Altersversorgung: EUR 13.716,00 (Vj. EUR 13.716,00)	<u> </u>	<u> </u>
	-2.956.199,34	-2.724.212,52
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-6.783.043,45	-6.661.987,81
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>-1.351.941,61</u>	<u>-1.107.276,18</u>
	<u>3.689.354,57</u>	<u>5.614.858,83</u>
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	317.956,35	66.288,94
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>-1.834.020,96</u>	<u>-2.050.205,08</u>
	<u>-1.516.064,61</u>	<u>-1.983.916,14</u>
10. Ergebnis nach Steuern	2.173.289,96	3.630.942,69
11. Sonstige Steuern	<u>-14.307,38</u>	<u>-6.694,52</u>
12. Jahresüberschuss	<u>2.158.982,58</u>	<u>3.624.248,17</u>

Städtische Wohnungsgesellschaft Pirna mbH, Pirna

Anhang für das Geschäftsjahr 2023

1. Allgemeines

Die Städtische Wohnungsgesellschaft Pirna mbH, Pirna (im Folgenden auch „WGP“ oder „Gesellschaft“ genannt), wurde durch Umwandlung nach § 58 UmwG zum 1. Januar 1992 gegründet und am 19. Januar 1993 in das Handelsregister beim Amtsgericht Dresden unter HR B 7026 eingetragen.

Die Gesellschaft ist eine mittelgroße Kapitalgesellschaft i.S.d. § 267 Abs. 2 HGB. Der Jahresabschluss und der Lagebericht wurden nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften aufgestellt. Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses werden hinsichtlich der Bewertung und des Ausweises die Vorschriften des HGB, DMBilG und des GmbHG sowie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 22. September 1970 in der geänderten Fassung vom 05. Juli 2021 beachtet. Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren (§ 275 Abs. 2 HGB) aufgestellt.

2. Erweiterungen der Gliederung des Jahresabschlusses

Das **Gliederungsschema der Bilanz** wurde zur Erhöhung der Aussagefähigkeit der Bilanz um unter den flüssigen Mitteln ausgewiesene Posten „Kassenbestand“, „Guthaben bei Kreditinstituten auf eigenen Konten“, die Posten „Sonderposten für Investitionszuschüsse“, „Sonderposten für Investitionszulagen“ sowie die unter den Verbindlichkeiten ausgewiesenen Posten „Gewährleistungseinbehälte“, „Verbindlichkeiten aus Vermietung“, „Verbindlichkeiten aus Kautionen“ und „Verbindlichkeiten wegen ungeklärter Eigentumsverhältnisse“ erweitert.

In den Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen sind Forderungen aus Betreuungstätigkeit (TEUR 32, Vj. TEUR 16) enthalten.

Die Verbindlichkeiten aus Betriebskostenabrechnung und Mietüberzahlungen werden unter der Position „Verbindlichkeiten aus Vermietung“ ausgewiesen. Die im Voraus vereinnahmten Mieten für nachfolgende Mietperioden werden als passiver Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesen.

Die von Mietern erhaltenen pauschalierten Vorauszahlungen wurden in Höhe der unfertigen Leistungen aus Betriebskosten (TEUR 9.187; Vj. TEUR 8.953) offen in der Bilanz vom Posten „Unfertige Leistungen“ gekürzt.

3. Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

3.1 Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

Die immateriellen Vermögensgegenstände und die Gegenstände des Sachanlagevermögens werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten vermindert um planmäßige Abschreibungen, mit Ausnahme des Grund und Bodens, bzw. zum niedrigeren beizulegenden Wert bewertet. In die Herstellungskosten werden die Einzelkosten sowie angemessene Teile der Gemeinkosten einbezogen. Erhaltene Zuschüsse und Investitionszulagen werden in einen Sonderposten eingestellt und nicht von den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abgesetzt.

Planmäßige Abschreibungen werden linear wie folgt vorgenommen:

Position	Abschreibungs-dauer
Software	3 Jahre
Wohn- und Geschäftsbauten	35 bis 50 Jahre
Außenanlagen und Garagen	10 bis 15 Jahre
Technische Anlagen	11 Jahre
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 bis 10 Jahre

Im Geschäftsjahr 2023 erfolgten Zuschreibungen in Höhe von TEUR 1.740 sowie außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von TEUR 886, welche aus der Bewertungsüberprüfung (auf Basis einer Ertragswerberechnung bzw. Bodenrichtwerterhöhungen) resultieren.

Aufwendungen für Komplexsanierungen wurden mit ihren Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten aktiviert. Sie stellen eine über den ursprünglichen Zustand des Gebäudes hinausgehende wesentliche Verbesserung dar; in der Regel sind auch die Möglichkeiten von Mieterhöhungen gegeben.

Während der Modernisierungsmaßnahmen, aus denen sich nachträgliche Herstellungsaufwendungen ergeben, werden die planmäßigen Abschreibungen auf Bauten nicht ausgesetzt.

Durch komplexe Modernisierungen verlängert sich grundsätzlich die technische und wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Bauten. Entsprechend wurde nach Abschluss einer komplexen Modernisierung die voraussichtliche Restnutzungsdauer neu eingeschätzt und den Abschreibungen zu Grunde gelegt. Durch die verlängerte Restnutzungsdauer verringern sich die jährlichen Abschreibungsbeträge.

Geringwertige Wirtschaftsgüter im Sinne von § 6 Abs. 2 EStG (Anschaffungskosten bis EUR 410,00) werden im Jahr der Anschaffung sofort abgeschrieben und in der Entwicklung des Anlagevermögens unter den Bruttoanuschaffungskosten und Abschreibungen ausgewiesen (TEUR 37; Vj. TEUR 25).

3.2 Vorräte

Unfertige Leistungen/Erhaltene Anzahlungen

Die unfertigen Leistungen betreffen nicht abgerechnete Betriebskosten für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023. Die Bewertung erfolgt zu Anschaffungskosten. Bei den noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten erfolgt eine dem Leerstand angemessene Wertberichtigung. Diesen Leistungen stehen von Mietern erhaltene pauschalierte Vorauszahlungen gegenüber, die offen in der Bilanz von den unfertigen Leistungen gekürzt werden.

Der die unfertigen Leistungen übersteigende Teil der erhaltenen Vorauszahlungen wird unter der Verbindlichkeitsposition „Erhaltene Anzahlungen“ ausgewiesen. Sie werden zum Vorauszahlungsbetrag bewertet.

Andere Vorräte

Die anderen Vorräte betreffen ausschließlich den Ersatzteilstock an Reparaturmaterial, sie sind zu Anschaffungskosten bewertet.

3.3 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden zum Nennwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag niedrigeren beizulegenden Wert bewertet. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge in Form von Einzelwertberichtigungen vorgenommen. Auf dem nicht einzelwertberichtigten Forderungsbestand aus der Vermietung und anderen Lieferungen und Leistungen erfolgt eine pauschale Wertberichtigung. Uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

3.4 Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel werden zum Nennwert bewertet.

3.5 Rechnungsabgrenzungsposten

Als aktive Rechnungsabgrenzungsposten werden Ausgaben zum Bilanzstichtag ausgewiesen, soweit sie Aufwendungen für eine bestimmte Zeit nach dem Stichtag betreffen.

3.6 Latente Steuern

Für die Berechnung der latenten Steuern wird das Temporary-Konzept angewendet.

Wertdifferenzen zwischen Handels- und Steuerbilanz ergeben sich im Wesentlichen aus der Immobilienbewertung im Anlagevermögen sowie Verlustvorträgen, die in den nächsten fünf Jahren wirksam werden. Diese führen zu latenten Steuern, die im Rahmen des Bewertungswahlrechts nicht angesetzt werden.

3.7 Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital ist zum Nennbetrag bewertet.

3.8 Sonderposten für Investitionszuschüsse/Sonderposten für Investitionszulagen

Die Sonderposten wurden für Zuschüsse und Zulagen gebildet, die sich aus der Förderung der Herstellungskosten an Gebäuden ergeben. Der Sonderposten für Investitionszuschüsse und der Sonderposten für Investitionszulagen werden über die voraussichtliche Nutzungsdauer der geförderten Vermögensgegenstände ertragswirksam aufgelöst. Die Auflösung der Sonderposten beginnt im Jahr nach Abschluss der Investitionen und ist unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen.

3.9 Rückstellungen

Die Rückstellungen werden in Höhe des Erfüllungsbetrages bewertet, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist, um alle am Bilanzstichtag erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten sowie unterlassene Instandhaltungen abzudecken.

Die Rückstellungen für Jubiläen, Betriebsprüfung und Archivierung mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre entsprechend den Bekanntmachungen der Deutschen Bundesbank abgezinst einschließlich der Verpflichtung, die auf das Folgejahr entfällt.

3.10 Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

3.11 Rechnungsabgrenzungsposten

Als passive Rechnungsabgrenzungsposten werden Einnahmen zum Bilanzstichtag ausgewiesen, soweit sie Erträge für eine bestimmte Zeit nach dem Stichtag betreffen.

4. Erläuterungen zum Jahresabschluss

4.1. Erläuterungen zur Bilanz

4.1.1 Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

Die Entwicklung der einzelnen Posten ist in der Anlage zum Anhang dargestellt.

4.1.2 Vorräte

Unfertige Leistungen

Die unfertigen Leistungen in Höhe von brutto TEUR 10.287 (Vj. TEUR 10.006) betreffen Heiz- und Betriebskosten des Zeitraumes vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023, die im Geschäftsjahr 2024 an die Mieter abgerechnet werden. Sie enthalten Bestandteile, insbesondere aufgrund des Leerstandes, die nicht auf die Mieter umgelegt werden können. Dem wird durch Wertberichtigung in Höhe von insgesamt TEUR 1.100 (Vj. TEUR 1.053) Rechnung getragen, so dass sich zum Stichtag ein Nettobestand in Höhe von TEUR 9.187 (Vj. TEUR 8.953) ergibt.

4.1.3 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen aus Vermietung

Zum Bilanzstichtag bestehen Forderungen aus Vermietung in Höhe von brutto TEUR 421 (Vj. TEUR 408). Zur Abdeckung des Ausfallrisikos für diese Forderungen wurden Einzel- und Pauschalwertberichtigungen in Höhe von TEUR 182 (Vj. TEUR 184) gebildet; zum Stichtag ergibt sich ein Nettobestand in Höhe von TEUR 239 (Vj. TEUR 224).

Die Forderungen aus Vermietung haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Forderungen gegen verbundene Unternehmen

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr und resultieren aus dem Liefer- und Leistungsverkehr.

Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von insgesamt TEUR 1.900 (Vj. TEUR 1.620) betreffen im Wesentlichen Forderungen gegen Wohneigentumsgemeinschaften aus gezahlter Instandhaltungsrücklage (TEUR 1.133, Vj. TEUR 1.056) und vorausgezahlte Betriebskosten an Wohneigentumsgemeinschaften (TEUR 440, Vj. TEUR 349). Weiterhin sind in den sonstigen Vermögensgegenständen Forderungen aus Versicherungsschädigungen (TEUR 236, Vj. TEUR 173), Forderungen gegen das Finanzamt aus einbehaltener Kapitalertragsteuer (TEUR 157, Vj. TEUR 60) sowie debitörische Kreditoren (TEUR 5, Vj. TEUR 32) enthalten. Bei den Forderungen aus Versicherungsschädigungen wurden Einzelwertberichtigungen in Höhe von TEUR 87 aufgrund der Insolvenz des Versicherungsunternehmens vorgenommen.

Mit Ausnahme der Forderungen aus gezahlter Instandhaltungsrücklage an Wohneigentumsgemeinschaften haben die sonstigen Vermögensgegenstände eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

4.1.4 Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital beträgt TEUR 25.000. Die Anteile der Gesellschaft werden zu 5,1 % von der Großen Kreisstadt Pirna und zu 94,9 % von der Service- und Beteiligungsgesellschaft Pirna mbH, Pirna, gehalten.

4.1.5 Andere Gewinnrücklagen

Im Geschäftsjahr 2023 haben sich die anderen Gewinnrücklagen wie folgt entwickelt:

	TEUR
Stand zum 1. Januar	18.009
Einstellung Jahresüberschuss 2022 in andere Gewinnrücklage	<u>3.624</u>
Stand zum 31. Dezember	<u>21.633</u>

4.1.6 Sonderposten für Investitionszuschüsse

Der Sonderposten für nicht rückzahlbare Investitionszuschüsse hat sich im Geschäftsjahr 2023 wie folgt entwickelt:

	TEUR
Stand zum 1. Januar	4.126
Fördermittelzufluss	192
Auflösung	<u>-195</u>
Stand zum 31. Dezember	<u>4.123</u>

4.1.7 Sonderposten für Investitionszulagen

Der Sonderposten für Investitionszulagen hat sich im Geschäftsjahr 2023 wie folgt entwickelt:

	TEUR
Stand zum 1. Januar	1.331
Auflösung	<u>-80</u>
Stand zum 31. Dezember	<u>1.251</u>

4.1.8 Rückstellungen

Die Rückstellungen beinhalten folgende wesentliche Positionen:

	TEUR
Ausstehende Rechnungen	768
Unterlassene Instandhaltungen	271
Archivierung	82
Gehälter	66
Abschluss- und Prüfungskosten	60
Ausstehender Urlaub	59
Dienstjubiläen	21
Übrige Rückstellungen	<u>50</u>
Stand zum 31. Dezember	<u>1.377</u>

4.1.9 Verbindlichkeiten

Zusammensetzung und Restlaufzeiten

	Gesamtbetrag 31.12.2023 TEUR	Fälligkeiten		
		bis zu 1 Jahr TEUR	über 1 Jahr TEUR	davon über 5 Jahre TEUR
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	76.864 (Vorjahr)	6.345 (6.266)	70.519 (76.836)	48.797 (54.080)
2. Erhaltene Anzahlungen (im Vorjahr)	4.172 (519)	4.172 (519)	0 (0)	0 (0)
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung (Vorjahr)	112 (107)	112 (107)	0 (0)	0 (0)
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	1.305 (927)	1.305 (927)	0 (0)	0 (0)
5. Gewährleistungseinbehalte (Vorjahr)	147 (105)	147 (105)	0 (0)	0 (0)
6. Verbindlichkeiten wegen ungeklär- ter Eigentumsverhältnisse (Vorjahr)	0 (47)	0 (47)	0 (0)	0 (0)
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (Vorjahr)	15 (2)	15 (2)	0 (0)	0 (0)
8. Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	34 (46)	34 (46)	0 (0)	0 (0)
	82.649 (84.857)	12.130 (8.019)	70.519 (76.836)	48.797 (54.080)

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** sind durch eingetragene Grundschulden in Höhe von TEUR 76.864 und Ausfallbürgschaften der Großen Kreisstadt Pirna in Höhe von TEUR 9.999 besichert. In den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind stichtagsbedingte Verbindlichkeiten aus Zinsabgrenzungen in Höhe von TEUR 134 enthalten.

Die **erhaltenen Anzahlungen** betreffen den Anteil der Vorauszahlungen, der die noch nicht abgerechneten Heiz- und Betriebskosten für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023, welche im Jahr 2024 abgerechnet werden, übersteigt.

Die **Verbindlichkeiten aus Vermietung** betreffen Guthaben der Mieter aus Betriebskostenabrechnungen sowie Mietüberzahlungen.

Die **Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen** betreffen in Höhe von TEUR 953 Bau- und Instandhaltungsleistungen, in Höhe von TEUR 351 andere Lieferungen und Leistungen.

Die **Verbindlichkeiten wegen ungeklärter Eigentumsverhältnisse** berücksichtigen vermögensrechtliche Ansprüche aus der Erlösauskehr. Soweit sich die Immobilie noch im Bestand der Gesellschaft befindet, ist die Verbindlichkeit in Höhe der Restbuchwerte der betroffenen Immobilien gebildet.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** resultieren aus dem Liefer- und Leistungsverkehr.

4.1.10 Rechnungsabgrenzungsposten

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von TEUR 536 (Vj. TEUR 448) betrifft im Wesentlichen im Voraus vereinnahmte Mieten für nachfolgende Mietperioden.

4.2 Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

4.2.1 Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse werden ausschließlich regional erzielt und setzen sich wie folgt zusammen:

	TEUR
Hausbewirtschaftung	28.943
Betreuungstätigkeit	554
aus anderen Lieferungen und Leistungen	18
	<u>29.515</u>

4.2.2 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen:

	2023 TEUR	Vorjahr TEUR
Zuschreibungen auf das Anlagevermögen	1.740	3.032
Übrige periodenfremde Erträge	104	83
Gewinne aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	130
Versicherungserstattungen	410	335
Auflösung Sonderposten für Investitionszuschüsse	196	335
Weiterberechnungen	136	189
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	48	10
Auflösung Sonderposten für Investitionszulagen	80	80
Erträge Auflösung Wertberichtigungen	61	57
Fördermittel	24	99
Erträge aus abgeschriebenen Forderungen	17	82
Übrige	<u>101</u>	<u>69</u>
	<u>2.917</u>	<u>4.501</u>

4.2.3 Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung betreffen in Höhe von TEUR 10.287 (Vj. TEUR 10.006) Aufwendungen für Betriebskosten, in Höhe von TEUR 7.340 (Vj. TEUR 7.134) Instandhaltungsaufwendungen, in Höhe von TEUR 140 (Vj. TEUR 143) sonstige Aufwendungen, sowie in Höhe von TEUR 16 (Vj. TEUR 131) Abrisskosten.

4.2.4 Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

Im Geschäftsjahr 2023 wurden planmäßige Abschreibungen in Höhe von TEUR 5.897 (Vj. TEUR 6.289) sowie außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von TEUR 886 (Vj. TEUR 373) vorgenommen.

4.2.5 Sonstige betriebliche Aufwendungen

	2023 TEUR	Vorjahr TEUR
Verluste aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens	3	0
Sonstige periodenfremde Aufwendungen	<u>34</u>	<u>3</u>
	<u>37</u>	<u>3</u>
Raumkosten	430	148
Kosten der Öffentlichkeitsarbeit	186	256
Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Forderungen	149	163
Reparatur, Wartung und Softwaregebühr	114	102
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	90	67
Weiterbildung	51	21
Gebühren, Beiträge, Abgaben	42	50
Fuhrpark	36	42
Kommunikationskosten	24	21
Übrige	<u>193</u>	<u>234</u>
	<u>1.315</u>	<u>1.104</u>
	<u>1.352</u>	<u>1.107</u>

4.3 Sonstige Angaben

4.3.1 Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Über den betriebsgewöhnlichen Bedarf hinaus bestehen keine wesentlichen sonstigen finanziellen Verpflichtungen.

4.3.2 Honorare des Abschlussprüfers

Das von dem Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr berechnete Gesamthonorar beträgt TEUR 47. Der Betrag schlüsselt sich wie folgt auf:

	TEUR
Abschlussprüfungsleistungen	37
Steuerberatungsleistungen	8
Andere Bestätigungsleistungen	2
	<u>47</u>

4.3.3 Durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich 61 Mitarbeiter (ohne Geschäftsführer) (Vj. 59 Mitarbeiter) und 7 Auszubildende (Vj. 7 Auszubildende) beschäftigt. Davon war 1 Mitarbeiterin in Elternzeit (Vj. 1) freigestellt. Somit stellt sich die durchschnittliche Anzahl der Beschäftigten nach Geschäftsbereichen wie folgt dar:

	2023
Stabsstelle	1
Zentralabteilung incl. Kaufmännischer Bereich	28
Grundstücksverwaltung	26
Technischer Bereich	6
	<u>61</u>

Die durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer, berechnet nach Vollzeitäquivalenten auf Basis einer 40-Stunden-Woche, beträgt 51,1 Mitarbeiter (Vj. 50,0 Mitarbeiter).

4.3.4 Mitglieder der Geschäftsführung

Geschäftsführer ist

- Herr Jürgen Scheible, Dipl.-Ing.
- Herr Dirk Perner, Dipl.-Kfm. ab 1. Januar 2024

Hinsichtlich der Geschäftsführerbezüge wird von der Befreiungsvorschrift des § 286 Abs. 4 HGB Gebrauch gemacht.

4.3.5 Aufsichtsrat

Die Gesellschaft hat gemäß § 52 GmbHG i.V.m. § 7 des Gesellschaftsvertrags einen Aufsichtsrat. Dieser besteht aus fünf Mitgliedern:

Herr Klaus-Peter Hanke (bis 25. März 2024)	Oberbürgermeister der Stadt Pirna bis 25. Februar 2024, Vorsitzender
Herr Philipp Karmann	Selbstständiger Wirtschaftsprüfer/Steuerberater, Stellvertretender Vorsitzender
Herr Ralf Thiele	Geschäftsführer Puro Hotels GmbH, Bad Schandau, Stadtrat
Herr Frank Ludwig	Geschäftsführender Gesellschafter Dr. Ludwig & Partner GmbH & Co. Versicherungsmakler KG, Pirna, Stadtrat
Herr Tim Lochner	Oberbürgermeister der Stadt Pirna

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats betrugen im Geschäftsjahr 2023 TEUR 6 (Vj. TEUR 5).

4.3.6 Vorschlag zur Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss zum 31. Dezember 2023 in Höhe von TEUR 2.159 in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

4.3.7 Konzernabschluss

Die Gesellschaft wird in den Konzernabschluss der Service- und Beteiligungsgesellschaft Pirna mbH, Pirna, einbezogen. Der Konzernabschluss wird im elektronischen Bundesanzeiger offengelegt.

Pirna, den 28. März 2024

Jürgen Scheible
(Geschäftsführer)

Dirk Perner
(Geschäftsführer)

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2023