

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, langfristig 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**2024**

ist mit einem Anstieg der Mietnebenkosten zu rechnen – wegen steigender steuerlicher Belastungen bei den Energiekosten.

1. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHEN-SPEZIFISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die weltpolitischen Spannungen (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Terrorangriff der Hamas auf Israel, Spannungen in Ostasien mit China und Nord-Korea) wirken sich weiterhin hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus.

Die weltpolitische Lage hatte auch Einfluss auf die Finanzsituation der öffentlichen Haushalte. Der Öffentliche Gesamthaushalt (Bund, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände sowie Sozialversicherung einschließlich aller Extrahaushalte) war beim nicht-öffentlichen Bereich am Ende des 3. Quartals 2023 mit 2.454 Milliarden € verschuldet. Nach Angabe des Statistischen Bundesamtes stieg die öffentliche Verschuldung gegenüber dem Jahresende 2022 um 3,6 % oder 85,8 Milliarden €.

Die Inflationsrate sank gegenüber dem Vorjahr nach vorläufigen Zahlen des Statistischen Bundesamtes auf 5,9 % (Vorjahr 6,9 %). Für 2024 wird eine Inflationsrate von 2 bis 3 % erwartet. Wegen steigender steuerlicher Belastungen bei den Energiekosten (Wegfall des geminderten Umsatzsteuersatzes auf bestimmte

Energiebezüge, Anstieg des CO₂-Preises) ist 2024 mit einem Anstieg der Mietnebenkosten zu rechnen.

Der Preisanstieg für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Baden-Württemberg hat sich nach Angaben des Statistischen Landesamtes im 4. Quartal 2023 (Berichtsmonat November) verlangsamt. Der Anstieg betrug in diesem Quartal nur noch 4,0 % gegenüber dem Vorjahresquartal. Im 4. Quartal 2022 war noch ein Anstieg um 14,5 % gegenüber dem 4. Quartal 2021 zu verzeichnen gewesen. Die Kosten für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) stiegen unvermindert weiter an, hier erhöhten sich die Preise gegenüber dem Vorjahr um 8,0 %.

In Folge der starken inflationären Entwicklung hatte die EZB am 21.7.2022 erstmals nach elf Jahren die Leitzinsen im Euroraum von null auf 0,5 % angehoben. Bis zum 14.9.2023 erfolgten dann zehn Zinserhöhungen in Folge. Nach der Leitzinserhöhung am 14.9.2023 auf 4,5 % sind keine Leitzinserhöhungen mehr erfolgt. Die Finanzmärkte erwarten für 2024 Senkungen des Leitzinses. Die Bauzinsen haben die erwartete Entwicklung bereits vorweggenommen. Nach einem

DAS STATISTISCHE LANDESAMT RECHNET MIT EINEM WEITEREN BEVÖLKERUNGSWACHSTUM IN BADEN-WÜRTTEMBERG.



12-Jahreshoch im Oktober 2023 sind die Bauzinsen bis zum Jahresende 2023 um einen halben Prozentpunkt zurückgegangen und betragen nun rund 3,5 % bei einer 10-jährigen Zinsfestschreibung.

Hohe Baupreise und Zinskosten führten im 1. Halbjahr 2023 in Baden-Württemberg zu einem Rückgang der Baugenehmigungen für Wohngebäude gegenüber dem 1. Halbjahr 2022 um 24 %.

Aufgrund der schwierigen gesamtwirtschaftlichen Situation ist 2023 die Wirtschaftsleistung in Deutschland um 0,3 % gesunken. Für 2024 rechnet das Landeswirtschaftsministerium für Baden-Württemberg mit einer Schrumpfung um 0,6 %. Damit würde Baden-Württemberg schlechter als der Bundesdurchschnitt abschneiden, wo mit einer Schrumpfung um 0,4 % gerechnet wird.

Trotz der konjunkturellen Dämpfung zeigt sich der Arbeitsmarkt robust. 2023 waren 1,3 Mio. Menschen erwerbslos (minus 0,7 % im Vergleich zu 2022). Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2023 mit rd. 45,9 Mio. Beschäftigten (Vorjahr rd. 45,6 Mio.) den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht.

Das statistische Landesamt rechnet mit einem weiteren Bevölkerungswachstum in Baden-Württemberg. So soll die Bevölkerung von 11,1 Mio. im Jahr 2020 bis 2030 auf 11,26 Mio. und bis 2040 auf 11,42 Mio. ansteigen.

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 2023

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

Bestandsbewirtschaftung

Eigenbestand

- 587 Wohnungen und drei Gewerbeeinheiten + 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. Von den Wohnungen waren zum 31.12.2023 noch 116 Wohnungen preisgebunden.
- 69 Zimmer in Flüchtlingsunterkünften
- 167 Stellplätze/Garagen

Insgesamt besteht der Eigenbestand aus einer Wohn- und Nutzfläche von insgesamt 35.970,55 m²

Angemietete Unterkünfte zur Unterbringung von Geflüchteten und Obdachlosen

- 195 Zimmer in Flüchtlings- oder Obdachlosenunterkünften wovon 187 Zimmer an 10 Standorten zur Unterbringung von Geflüchteten angemietet wurden
- Hinzu kommen drei Obdachlosenwohnungen nebst fünf Zimmern in einer Unterkunft

Insgesamt bestehen die angemieteten Unterkünfte aus einer Wohn- und Nutzfläche von 6.649,07 m². Die Verträge mit den Eigentümern werden in der Regel für drei bis fünf Jahre mit Verlängerungsoption geschlossen

Angemietete Wohnungen

- 82 Wohnungen und 12 Stellplätze in den Seniorenanlagen angemietet
- 26 sonstige angemietete Wohnungen sowie 3 Stellplätze

Insgesamt bestehen die angemieteten Wohnungen aus einer Wohn- und Nutzfläche von 5.484,56 m². Für die Anmietung der Seniorenwohnungen bestehen in der Regel Verträge über zwei bis fünf Jahre.

Die Gesellschaft verwaltete zum 31.12.2023 einen Gesamtbestand von 48.104,18 m²



2023

konnten beide
Bauabschnitte
des Projektes
Wiesenäcker
abgeschlossen
und bezogen
werden.

Neubautätigkeit

Im Laufe des Jahres 2023 konnten beide Bauabschnitte des Projektes Wiesenäcker abgeschlossen und bezogen werden. Durch den Bau in der Ernst-Heinkel-Straße sind im Zeitraum von März 2022 bis August 2023 insgesamt 72 Apartments und 34 öffentlich geförderte Wohnungen mit 37 Stellplätzen entstanden. Für die Apartments besteht seit März 2023 ein Mietverhältnis mit der Stadt Fellbach über die Anmietung von vier Gebäuden zur Unterbringung von Wohnsitzlosen. Die soziale Betreuung der Bewohner erfolgt über den Kooperationspartner Erlacher Höhe. Zwischen dem Unterkunftsmanagement der WDF und der Erlacher Höhe findet ein regelmäßiger und kooperativer Austausch für gemeinsame (Fall-)Besprechungen und zum Austausch über die Entwicklungen im Wohnprojekt statt. Ziel ist es, in enger Abstimmung zwischen dem Sozialmanagement der WDF und dem Ordnungsamt der Stadt Fellbach auch anderweitig in Wohnungen des WDF-Bestands ordnungsrechtlich untergebrachten Personen zukünftig im Projekt Wiesenäcker zu versorgen sowie engmaschig zu begleiten.

Die Wohnungen konnten im August/September 2023 an die Mieter übergeben werden. Der Mietpreis für die zwischen 49 m² bis 100 m² großen 2 – 5 Zimmer Wohnungen beträgt im Durchschnitt 8,50 € pro m² und liegt 33 % unterhalb der ortsüblichen Miete für vergleichbaren Wohnraum.

Die Gesamtkosten für das Projekt liegen mit 18,4 Mio. € unterhalb des genehmigten Budgets von 19 Mio. €. Insbesondere unter Berücksichtigung

der sehr schwierigen Begleitumstände in Form des Russland-Ukraine Kriegs, erheblicher Baukostensteigerungen während der Bauzeit und der Energiekrise ist erfreulich, dass das Vorhaben nur mit geringfügigen Verzögerungen zum Abschluss gebracht werden konnte. Mit der Fertigstellung des Projekts konnte ein wichtiger Beitrag für bezahlbaren und klimafreundlichen Wohnungsbau realisiert werden.

Investitionstätigkeit

In Kooperation mit der Stadt Fellbach sollen im Bereich des Wohngebiets Kleinfeld III u.a. öffentlich geförderte Wohnungen errichtet werden.

Durch die Veränderungen der weltpolitischen Lage seit Veröffentlichung des Vergabeverfahrens im Jahr 2021 und die damit verbundenen finanzpolitischen Auswirkungen (u. a. sehr schneller und hoher Anstieg der Bauzinsen), konnte das Verfahren und die Verhandlungen mit den Bietern nicht zum Abschluss mittels Zuschlagserteilung gebracht werden. Da auf die veränderte Marktlage im Rahmen des laufenden Vergabeverfahrens aufgrund der vergaberechtlichen Vorgaben nicht angemessen reagiert werden konnte, musste das Verfahren aufgehoben werden.

Im vergangenen Jahr befanden sich Stadtverwaltung und WDF in enger Abstimmung hinsichtlich der weiteren Vorgehensweise. Ziel ist hierbei weiterhin, das Projekt in die Umsetzung zu bringen und den städtebaulichen Siegerentwurf zu realisieren. Da die Entwurfsrechte nicht beim Bieter, sondern beim Architekturbüro liegen, ist hierfür kein Einverständnis



des Bieters erforderlich und eine Realisierung des städtebaulich ansprechenden Entwurfes mit einem anderen Bauunternehmen darstellbar.

Bevor ein neues Verfahren unter anderen Vorgaben/Prämissen gestartet wird, ist im Jahr 2024 ein Markterkundungsverfahren geplant. Hierbei sollen gezielt etablierte Projektentwickler für die Realisierung des Siegerentwurfs und die Beteiligung am Folgeverfahren gewonnen werden. Zudem soll geprüft werden, ob sich der Entwurf für eine Umsetzung in serieller Bauweise eignet, wodurch Kostenersparnisse möglich wären.

Neben dem Projekt im Kleinfeld III befinden sich weitere Neubauvorhaben in Planung. Eine Realisierung dieser Projekte ist allerdings erst im Falle besserer allgemeiner Rahmenbedingungen geplant. Hierbei sind insbesondere die Planungssicherheit in Bezug auf Verlässlichkeit von Fördermitteln und die weiteren Entwicklungen in der Baubranche sowie den Finanzmärkten von Relevanz.

Sanierungsmaßnahmen Im Vogelsang 1 und in der Endersbacher Str. 10

Bei den Sanierungsmaßnahmen Im Vogelsang 1 und in der Endersbacher Str. 10 konnten die Planungen im Jahr 2023 fortgesetzt werden. Beide Projekte sind zudem Gegenstand der beschlossenen 10-Jahresplanung und sollen durch eine Kernsanierung auf den neusten Stand der Technik gebracht werden.

Im Gebäude in der Endersbacher Str. 10 befinden sich 20 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von 988 m². Diese verteilen sich auf zwei Hausteile (Vorder- und Hinterhaus) mit jeweils vier Ebenen.

Im Jahr 2022 wurden die ersten Machbarkeitsstudien zur Sanierung des Gebäudes vorgestellt. Da das Gebäude unter Denkmalschutz steht, musste der Umfang der Sanierung im Vorfeld mit der Denkmalschutzbe-

hörde abgestimmt und die Maßnahmen im Detail vorbesprochen werden. Zudem waren restauratorische Untersuchungen an den Fassaden und im Innenraum durch einen Gutachter erforderlich. Zielsetzung bei der Planung der Maßnahmen war es, neben dem Erhalt der prägenden Elemente des Gebäudes die Wohnungsgrundrisse in einen zeitgemäßen Zustand zu versetzen. Insbesondere auf den Laubengang wurde in der Begründung der Denkmaleigenschaft Landesamt für Denkmalpflege gesondert hingewiesen und der Erhalt des Hauses als ein wichtiges Beispiel für den sozialen Wohnungsbau der 20er Jahre in Fellbach vermerkt.

Für die Umsetzung der Sanierung war der Auszug der aktuellen Mieter zwingend erforderlich. Aus diesem Grund wurden gegenüber allen Mietparteien sanierungsbedingte Kündigungen ausgesprochen und persönliche Gespräche geführt. Im vergangenen Jahr konnte für alle Bewohner passender Ersatzwohnraum gefunden werden. In vielen Fällen geht mit dem Umzug in den Ersatzwohnraum eine deutliche Verbesserung der Wohnqualität einher.

Die Finanzierung der Gesamtbaumaßnahme erfolgt überwiegend über ein zinsvergünstigtes Darlehen aus dem KfW-Programm 261 „Effizienzhaus Denkmal“. Ergänzt wird dieses Darlehen um ein Annuitätendarlehen.

Nachdem der Bauantrag im Herbst 2023 eingereicht wurde, ist die Genehmigung im Frühjahr 2024 eingegangen. Es ist geplant, dass mit der Baumaßnahme im Mai 2024 begonnen wird und die Fertigstellung bis zum Sommer 2025 erfolgen kann.

Nach Sanierung unterteilen sich der Wohnungsbestand in 2- und 3-Zimmer Wohnungen mit Größen zwischen 38,75 m² (2-Zi.) bis 58,15 m² (3-Zi.). Diese kompakten Wohnungsgrößen ermöglichen, dass

2025

kann die Fertigstellung der Baumaßnahme Endersbacher Str. 10 erfolgen.

auch zukünftig der Bezug für Empfänger von Transferleistungen möglich ist, da die Kaltmieten auch nach Sanierung unterhalb der Mietobergrenzen für angemessene Unterkunftskosten liegen.

Die Sanierung des Gebäudes Endersbacher Straße stellt für die WDF einen wichtigen Baustein für die Quartiersentwicklung in den angrenzenden Gebäuden der Kleinfeldstraße dar und ist gleichzeitig der Beginn des geplanten Sanierungsprogramms.

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. Der Bauantrag für das Gebäude wurde Ende des vergangenen Jahres gestellt. Für die Umsetzung der Sanierung ist auch bei diesen Projekten der Auszug der Mieter erforderlich. Die sanierungsbedingten Kündigungen wurden im Herbst des vergangenen Jahres ausgesprochen und bereits im vergangenen Jahr konnte die ersten Bewohner mit Ersatzwohnraum versorgt werden.

Der Beginn der Baumaßnahme wird nach aktuellem Stand im Sommer/Herbst 2024 erfolgen.

2032

sollen in Summe 314 Einheiten kern- oder teilsaniert sein.

10-Jahresplanung WDF

In den vergangenen beiden Jahren haben sich die Mitarbeitenden der WDF intensiv mit der Analyse des vorhandenen Gebäudebestands sowie der Entwicklung eines Sanierungsprogramms für die nächsten 10 Jahre beschäftigt. Die Planungen wurden dem Aufsichtsrat im Juni 2023 im Rahmen einer Klausurtagung mit dem Schwerpunktthema „Bestandserhalt und Bestandsentwicklung“ ausführlich vorgestellt; hierbei wurden einzelne Gebäude vor Ort besichtigt. Grundlage der vorliegenden Planung samt den daraus resultierenden Maßnahmenpaketen ist eine sorgfältige Analyse des Gebäudebestands. Hierzu wurden mit externer Unterstützung durch ein Ingenieurbüro sämtliche Gebäude einer Bestandsaufnahme unterzogen und die CO₂-Emissionen der Bestandsgebäude bilanziert. Die finanziellen Faktoren der Planung wurden in Abstimmung mit der auf Immobilienunternehmen spezialisierten Wirtschaftsprüfungsgesellschaft untersucht. Zudem wurde innerhalb der WDF durch den Aufbau einer eigenen Bauabteilung die organisatorischen Weichen sowohl für die Planung wie auch für die Umsetzung der Maßnahmen eingeleitet.

Wie bereits aus Zeiten des städtischen Eigenbetriebs (WPF) bekannt, ist der Wohnungsbestand der WDF in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand. Dies trug dazu bei, dass in den vergangenen Jahren die Instandhaltungsaufwendungen bereits in erheblichem Umfang die Jahresergebnisse der WDF belasteten; die durchschnittlichen Aufwendungen lagen bzw. liegen teilweise deutlich über dem Branchendurchschnitt. Die Bestandsgebäude sind zu einem überwiegenden Teil der Baualtersklasse der 1950er- / 1960er-Jahre zuzuordnen, die neben dem äußeren Erscheinungsbild und einer bauzeitüblichen energetischen Beschaffenheit auch in der Gebäudetechnik und den Wohnungsstandards Defizite aufweisen.

Durch die strategischen Sanierungsplanung soll der Wohnungsbestand der WDF in den kommenden Jahren zukunftsfähig entwickelt und auf den aktuellen Stand der Technik gebracht werden. Dies ist im gegenwärtigen Marktumfeld mit einer Vielzahl an Herausforderungen verbunden. Die Planung und Umsetzung bedürfen einer strukturierten Vorgehensweise, die neben den technischen Komponenten auch hinsichtlich des Klimaschutzes im Bereich der Einsparung von CO₂-Emissionen mit einer klaren Zielsetzung verbunden ist. Die beschlossenen Maßnahmenpakete werden sich langfristig positiv auf die Jahresergebnisse der WDF auswirken. Die finanziellen Aspekte der Sanierungen und der Neubauten werden die Gesellschaft herausfordern, stellen aber eine Investition in die Zukunft dar.

Die Maßnahmen der 10 Jahresplanung umfassen Komplett-/Kernsanierungen, Teilsanierungen, Quartiersentwicklungen, Neubaumaßnahmen und die Veräußerung von kleinen Einheiten.

Die Refinanzierung der Maßnahmen soll neben der Inanspruchnahme von Fremdkapital und Fördermitteln, über jährliche Eigenkapitalzuführungen der Gesellschafterin und der Erlöse aus Veräußerungen erfolgen.

Die Zielsetzung bis zum Jahr 2032 sieht vor, dass sich die CO₂ Emissionen durch die Maßnahmen 2032 halbieren, in Summe 314 Einheiten kern- oder teilsaniert sind sowie der Bestand durch Neubaumaßnahmen um ca. 100 Einheiten angewachsen ist.

Überarbeitung der Verträge zwischen Stadt und WDF

Im Jahr 2019 wurden zwischen der Stadtverwaltung und der zum damaligen Zeitpunkt neu gegründeten WDF mehrere Verträge zur Zusammenarbeit geschlossen. Insgesamt wurden für den Aufgabenkomplex „Unterbringung und Betreuung von Obdachlosen und Flüchtlingen“ vier Verträge zwischen Stadt und WDF abgeschlossen. Die Zusammenarbeit zwischen Stadt

DURCH DIE NEUEN RÄUMLICHKEITEN WIRD DIE WEITERENTWICKLUNG DER WDF KONSEQUENT WEITERVERFOLGT.



und WDF hat sich in den letzten Jahren stetig weiterentwickelt. Die Anforderungen haben sich in Teilen geändert. Aus diesem Grund wurde eine Anpassung der Verträge zur Überlassung und Betreuung der Unterkünfte notwendig. Zudem haben sich in der Praxis die vereinbarten Abrechnungsmodalitäten als sehr aufwendig erwiesen, sodass auch diese Thematiken überdacht werden mussten.

Die wesentlichen Änderungen im Vertragswerk umfassen zusätzliche Tätigkeiten für die Planung, Anmietung, Instandsetzung und Möblierung neuer Unterkünfte die zukünftig federführend von der WDF erbracht werden. Für die zusätzlich von der WDF übernommenen Dienstleistungen wurden Regelungen zur Kostenübernahme getroffen, die auch für zukünftig neue Erfordernisse greifen. Diese umfasst Projektsteuerungsmaßnahmen und Maßnahmen zur Bereitstellung von zusätzlichen Unterbringungskapazitäten.

Die Miete für die Überlassung von Wohnraum der Zielgruppe Obdachlose im Vertragswerk wurde auf 8,50 €/m² angepasst. Die bisher vereinbarte Miete in Höhe von 7,65 €/m² konnte in der Vergangenheit die Kosten für die notwendige Unterhaltung und Sanierung der Wohnungen nicht sicherstellen.

Die soziale Betreuung für Obdachlose wurde als eigenständiger Aufgabenbereich geregelt. Grund für die vertragliche Regelung ist auch, dass das Sozialmanagement die Verwaltung bei herausfordernden Fällen der Geltendmachung von Forderungen und bei der Umwandlung von Einweisungsverhältnissen in Mietverträgen mit den Mitteln der sozialen Arbeit unterstützt.

Zudem wurden Vereinbarungen zu Kündigungsfristen bei Einweisungsverhältnissen verwendeten Wohnungen sowie zu den Kostenerstattungen für Instandsetzungen nach Wohnungsrückgaben vereinbart.

Die dargestellten Anpassungen führen in den Erträgen der WDF zu einem fairen Ersatz der Aufwendungen und berücksichtigten die seit Abschluss der Ursprungsverträge im Jahr 2019 eingetretenen Veränderungen in angemessenen Umfang.

Neue Büroräumlichkeiten

Durch die Integration der WDF in die Räumlichkeiten der Stadtwerke sowie das wachsende Aufgabengebiet beider Gesellschaften sind die vorhandenen Kapazitäten an Arbeitsplätzen im Geschäftsgebäude bereits seit geraumer Zeit ausgeschöpft. Zudem sind vorhandene Räumlichkeiten in vielen Bereichen nicht mehr zeitgemäß und bedürfen einer baulichen und energetischen Sanierung.

Gemeinsam mit den Stadtwerken wurde sich aus diesem Grund bereits seit längerem mit dem Thema auseinandergesetzt und mögliche Handlungsoptionen geprüft. Durch die zahlreichen gemeinsamen Aufgabengebiete und die vielseitigen Mehrwerte, die sich aus der Zusammenarbeit beider Unternehmen ergeben, wurde bereits zu Beginn klar, dass diese enge räumliche Verknüpfung auch zukünftig erhalten bleiben soll. Als mögliche Erweiterungsfläche konnten Gastronomieflächen in der Ringstraße 3 identifiziert werden. Eine erste Machbarkeitsanalyse hatte bereits Ende 2022 ergeben, dass innerhalb der bestehenden Räumlichkeiten ausreichend Platz vorhanden ist, um diese zu Büroflächen umzubauen. Die durch den Umbau freiwerdenden Flächen in der Ringstr. 5 können im Anschluss an die Baumaßnahmen wieder von der SWF genutzt werden.

Durch die neuen Räumlichkeiten wird die Weiterentwicklung der WDF konsequent weiterverfolgt und den zahlreichen Aufgabenstellungen sowie dem seit Gründung angewachsenen Personalbestand Rechnung getragen. Dazu kommen die vielfältigen Synergieeffekte für WDF und SWF, die sich nur dann ergeben, wenn beide Unternehmen räumlich verbunden bleiben und sich beispielsweise Personal für vergleichbare Tätigkeiten, Besprechungsräume, IT- Infrastruktur, Kantine und Fahrzeuge teilen können.

Der Umbau der Räumlichkeiten hat im Frühjahr 2024 begonnen und soll bis Anfang 2025 abgeschlossen sein.

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 Geflüchteten in der Anschlussunterbringung zu erfüllen. Im Jahr 2023 war im Jahresverlauf ein anhaltender Anstieg der Aufnahmequote zu verzeichnen. Durch das große Engagement der Mitarbeitenden und die vorausschauenden Planungen konnte die Aufnahmequote im Jahr 2023 sogar übertroffen werden.



2023

war im Jahresverlauf ein anhaltender Anstieg der Aufnahmequote zu verzeichnen.

Zur Bewältigung des Flüchtlingsstroms wurden durch die WDF an verschiedenen Standorten Unterbringungskapazitäten, u.a. durch die Anmietung einer ehemaligen Büroimmobilie sowie einer weiteren Gewerbeimmobilie geschaffen. Aufgrund der prognostizierten Zuweisungszahlen wurde im vergangenen Jahr mit einer Reihe von Maßnahmen begonnen um die Aufnahme der Geflüchteten bewältigen zu können. In der Tournonstr. konnte im Februar eine Wohncontaineranlage in Betrieb genommen werden. Diese bietet insgesamt Platz für ca. 90 Personen. Eine ehemalige Büroimmobilie in der Welfenstr. konnte nach Durchführung umfangreicher Umbaumaßnahmen im August in Betrieb genommen werden und bietet Platz für ca. 95 Personen. Im Frühjahr 2024 soll nach Abschluss der Baumaßnahmen in der Bruckstr. (ehemalige Wohnsitzlosenunterkunft) eine weitere Unterbringung für ca. 90 Personen zur Verfügung stehen.

Aktuell ist davon auszugehen, dass die Zuweisungszahlen konstant hoch bleiben und diese Aufgabe weiterhin einen großen Umfang in der Geschäftstätigkeit der WDF einnehmen wird.

Verwaltungstätigkeit

Die Entwicklungsgesellschaft Fellbach mbH & Co. KG hat in der Stadtmitte in Schmiden 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 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 in den vergangenen Jahren umfangreiche Untersuchungen zum Ist-Zustand und zur Verbesserung der CO₂-Bilanz durch Kern- und Teilsanierungen vorgenommen. Die beschlossene 10-Jahresplanung sieht vor, die CO₂-Emissionen in den kommenden zehn Jahren zu halbieren und somit den Wohnungsbestand nachhaltig aufzustellen.

Neben diesem Kernthema konnte im Jahr 2023 erstmalig ein digitaler Geschäftsbericht veröffentlicht werden. Dieser ersetzt das bisherige Format des Geschäftsberichts in Papierform.

Für das Jahr 2024 ist vorgesehen, die Planungen für eine umfangreiche Nachhaltigkeitsberichterstattung voranzutreiben. Der Umfang der Berichterstattung wird davon abhängig sein, ob noch eine landesrechtliche Regelung beschlossen wird, die ausdrücklich keine Pflicht zur Nachhaltigkeitsberichterstattung nach der CSRD vorsieht.

Aktuell wäre eine Nachhaltigkeitsberichterstattung nach der CSRD verpflichtend, da nach landesrechtlichen Vorschriften zur Landeshaushaltsordnung und den Gemeindeordnungen bzw. Kommunalverfassungen

der Jahresabschluss und auch der Lagebericht nach den Vorschriften für "große Kapitalgesellschaften" aufzustellen ist.

Marketing

Die WDF hat sich im Jahr 2023 mit verschiedenen Marketingthemen beschäftigt. Dazu gehören u.a. ein Image-Roll-Up, überarbeitete Informations- und Ausbildungsflyer, sowie ein neues Design von persönlichen Visitenkarten, Briefbögen, Briefumschlägen, Notizblöcken und Terminzetteln. Darüber hinaus wurde an zwei öffentlichen Veranstaltungen teilgenommen, um das Unternehmen mit einem Stand zu repräsentieren und insbesondere als Arbeitsgebermarke zu positionieren. Hierfür waren zusätzlich Marketingmaßnahmen wie u.a. ein großer Pavillon, einheitliche WDF-Polos und Jacken notwendig. Des Weiteren wurde das Mietermagazin komplett überarbeitet und mit einem neuen Namen, einem neuen Design und einem neuen Inhalt versehen.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Unternehmenssteuerung erfolgt im Jahr 2023 durch Soll-Ist-Vergleiche gegenüber den Wirtschaftsplanen.

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 21 T€ und im Vorjahr 23 T€ ausgegeben.

3. DARSTELLUNG DER LAGE DES UNTERNEHMENS

Der Wirtschaftsplan sah für 2023 einen Jahresüberschuss von 5.804 € vor. Das tatsächlich erzielte Ergebnis weist einen Verlust von 851.896,26 € (Vorjahr: Verlust 241.991,50 €) aus. Der Jahresfehlbetrag wird als Verlust vorgetragen.

Bereits in der Beschlussfassung über den Jahresabschluss für das Jahr 2022 wurde darüber informiert, dass das Planergebnis nicht erreicht werden kann und das Ergebnis für das Jahr 2023 deutlich negativer ausfallen wird. Diese Erkenntnis und die negativen Ergebnisse der Vorjahre wurden zudem im Rahmen der 10-Jahresplanung nochmals analysiert und berücksichtigt. Aus diesem Grund werden Teile der bereits im Jahresabschluss des Jahres 2023 enthaltenen Aufwendungen (u.a. anhaltend hohe Instandhaltungsaufwendungen sowie der Personalkostenaufwand für die bautechnische Abteilung) ab dem Jahr 2024 durch die jährliche Kapitalzuführung der Gesellschafterin kompensiert. Dies allerdings nicht als ergebniswirksamer Zuschuss, sondern über eine Kapitalzuführung in die Kapitalrücklage. Die Beseitigung des vorhandenen Instandhaltungsstau im Gebäudebestand hat zur Folge, dass die Gesellschaft auch zukünftig im Planungshorizont der 10-Jahresplanung negative Jahresergebnisse ausweisen wird. Die Höhe des Jahresergebnisses wird dabei maßgeblich vom Umfang der ergebniswirksamen Instandhaltungs- und Teilsanierungsmaßnahmen sowie den Erlösschmälerungen aus Leerstand durch Sanierungsmaßnahmen und den Maßnahmen zur Ertragssteigerung der Gesellschaft abhängen.



Diese Ergebnisverschlechterung im Vergleich zum Vorjahresergebnis resultiert aus mehreren Gründen. Während im Vorjahr noch Sondereffekte in Höhe von 420.000 € durch Mietnachzahlungen sowie die Rückerstattung des Verwaltungskostenbeitrags für Vorjahre im Ergebnis enthalten waren, entfallen diese im Jahr 2023. Aufgrund der anstehenden Kernsanierungen von Gebäuden und Leerstandszeiten von Einzelwohnungen sind die Erlösschmälerungen im Vergleich zum Vorjahr um 107.349 € angestiegen. Neben den genannten Positionen resultiert das negative Jahresergebnis aus den anhaltend hohen Instandhaltungsaufwendungen, gestiegenen Personalaufwendungen und einem höheren Beratungsaufwand. Dieser ergibt sich aus der 10-Jahresplanung und der hierfür notwendigen CO₂ Bilanzierung sowie steuerlichen und beihilferechtlichen Prüfungen.

2023

hat das operative Geschäft das Jahresergebnis geprägt.

3.1 ERTRAGSLAGE

Das operative Geschäft hat das Jahresergebnis geprägt. Für das Geschäftsjahr 2023 haben sich Umsatzerlöse inkl. JA-Posten aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 7.213 T€ (Vorjahr: 6.092 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 798 T€.

Den Umsatzerlösen stehen Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 4.767 T€ (Vorjahr: 2.783 T€) und aus anderen Lieferungen und Leistungen in Höhe von 701 T€ (Vorjahr: 440 T€) gegenüber.

Aus der Saldierung der Umsatzerlöse mit den Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen ergibt sich ein positiver Ergebniseffekt von 1.745 T€ (Vorjahr: 2.869 T€). Dieser wird im Wesentlichen durch Personalaufwendungen 1.548 T€ (Vorjahr: 1.194 T€), Abschreibungen 1.293 T€ (Vorjahr: 1.194 T€) und sonstiger betrieblicher Aufwendungen 525 T€ (Vorjahr: 525 T€) vermindert. Den Zinsaufwendungen von 320 T€ (Vorjahr: 167 T€) stehen im Berichtsjahr keine Zinserträge gegenüber.

Die Senkung der Instandhaltungsaufwendungen durch mehr Eigenleistungen des Regiebetriebs haben erneut zu einer Verringerung der Aufwendungen auf 550 T€ (Vorjahr: 574 T€) geführt.

3.2 FINANZLAGE

Unsere Finanzierungsstrategie sieht vor, dass die Finanzierung der Geschäftstätigkeit der WDF durch

das Eigenkapital, anlassbezogene Kapitalzuführungen der Gesellschafterin, 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 in diesem Jahr auf 21.474 T€ (Vorjahr: 16.841 T€) angestiegen, davon haben 17.037 T€ (Vorjahr: 12.877 T€) eine Laufzeit von mehr als fünf Jahren. Zum Jahresende bestehen nicht abgerufene Kredite in Höhe von 5.063 T€).

3.3 VERMÖGENSLAGE

In der Vermögenslage ergibt sich eine Bilanzsumme von 86.192 T€. Diese hat sich gegenüber dem Vorjahr (80.909 T€) um 5.283 T€ erhöht. Dabei hat sich das Eigenkapital mit 57.657 T€ (Vorjahr: 58.509 T€) um 852 T€ verringert.

Die Eigenkapitalquote liegt bei 66,89 % und ist gegenüber dem Vorjahr 2022 (72,31 %) leicht gesunken.

Die unfertigen Leistungen betreffen noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten von 1.654 T€ (Vorjahr: 798 T€).

Aus der operativen Tätigkeit sind Forderungen aus der Betreuungstätigkeit von 2.124 T€ (Vorjahr: 2.995 T€) entstanden.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betragen 3.020 T€ (Vorjahr: 1.641 T€).

Die flüssigen Mittel haben sich auf 338 T€ (Vorjahr: 2.289 T€) verringert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten belaufen sich auf 21.474 T€ (Vorjahr: 16.841 T€). Die Erhöhung ergibt sich überwiegend aus im Jahr 2023 aufgenommene Darlehen für das Projekt Wiesenäcker. Des Weiteren stehen für das Projekt Wiesenäcker noch weitere nicht abgerufene Mittel in Höhe 5.063 T€ zur Verfügung.

3.4 GESAMTAUSSAGE

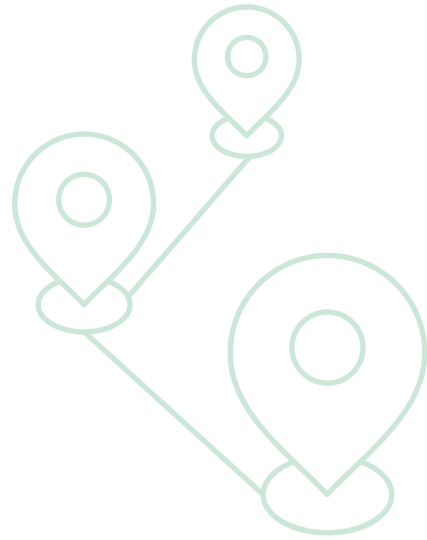
Die Unternehmens- und Kapitalstruktur der WDF befindet sich in geordneten Verhältnissen.

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

Der im Wirtschaftsplan 2023 prognostizierte Jahresüberschuss konnte aufgrund der unter Ziffer 3 beschriebenen Faktoren nicht erreicht werden.



_PROGNOSE,- RISIKO- UND CHANCENBERICHT



1. PROGNOSEBERICHT

Mit der Fertigstellung des Neubaus „Wiesenäcker“ wurde eine weitere Maßnahme zur Generierung von Wohnraum fertiggestellt und insgesamt 106 Wohneinheiten realisiert. 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 2024 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-Vergleichen analysiert und eng überwacht.

Im Rahmen der Unternehmensentwicklung ist geplant, ein Controllingsystem aufzubauen und die im letzten Jahr begonnene Prozessmodellierungen fortzuführen. Darüber hinaus sollen im Jahr 2024 weitere Funktionalitäten des ERP-Systems Wodis Yuneo im Unternehmen implementiert und die Anzahl der digital abgebildeten Prozesse erweitert werden. In diesem Zusammenhang ist die Implementierung der mobilen Wohnungsverwaltung und die digitale Archivierung der vorhandenen Papierakten geplant.

Im organisatorischen Bereich ergeben sich durch die deutlich gestiegene Anzahl von Flüchtlings- und Obdachlosenunterkünften erweiterte Anforderungen an das Bestands- und Unterkunftsmanagement sowie das Rechnungswesen.

Ziel ist es, die bestehenden Abrechnungs- und Buchungsthemen weiter zu vereinfachen und die Leistungen in diesem Bereich transparent abzubilden. Dabei soll eine deutlichere Abgrenzung zur Bewirtschaftung des Eigenbestandes erfolgen. Die hierfür notwendigen organisatorischen Weiterentwicklungen sind für das Jahr 2024 vorgesehen.

Die beschlossene 10-Jahresplanung mit den Maßnahmenpaketen aus Neubauten, Komplett- und Teilsanierungen, Quartiersentwicklungen sowie Verkäufen wird die Weiterentwicklung der Gesellschaft maßgebend prägen und den Bestand zukunftsorientiert aufzustellen. Durch jährliche Kapitalzuführungen der Gesellschafterin ist die Realisierbarkeit der Maßnahmen sichergestellt.

Die Gesellschaft erwartet weiterhin ein negatives Jahresergebnis welches sich, analog dem Vorjahr, bei -850.000 € bewegen wird.

Bezüglich der Ergebniserwartungen für das Jahr 2024 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. Insbesondere die Anzahl der im Jahr

2024 durchgeführten und ergebniswirksamen Teil-sanierungsmaßnahmen kann das Ergebnis zusätzlich belasten.

Die Gesellschaft beschäftigt sich kontinuierlich mit einer Optimierung der Ertragslage und der vorhandenen Prozesse.

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 perspektivisch ausreichen, den Wohnungsbestand zu erhalten und zu verbessern als auch die Wohnbestände auf einen zeitgemäßen Wohnstandard zu bringen. Der im Bestand vorhandene hohe Instandhaltungsstau wird die Gesellschaft weiterhin vor große Herausforderungen stellen. Zudem ergeben sich durch die beschlossene 10 Jahresplanung weitere Herausforderungen, die sich insbesondere finanziell aber auch in der Umsetzung einer Vielzahl von Projekten zeigen werden. Für die Realisierung der beschlossenen Ziele wurden die organisatorischen Weichen in den vergangenen beiden Jahren gestellt.

Einen längerfristigen strukturellen Leerstand erwartet die Gesellschaft aufgrund der Marktlage nicht. Zukünftige Leerstände sind überwiegend durch Wohnungswechsel und die damit verbundenen Instandsetzungsarbeiten sowie die Kernsanierung von Gebäuden im unbewohnten Zustand 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 seit dem Jahr 2022 stark angestiegenen Fremdkapitalzinsen dar welche bei Neubauvorhaben aber auch bei Sanierungsmaßnahmen erhebliche Auswirkungen auf die zur Refinanzierung notwendigen Mieten haben.

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.

Angesichts der zunehmenden Digitalisierung und der damit verbundenen Abhängigkeit von Informationstechnologien bestehen potenzielle Sicherheitsrisiken. Dazu zählen unter anderem Cyberangriffe, Datenverluste, Datenschutzverletzungen sowie die Unterbrechung geschäftskritischer Systeme durch technische Störungen oder externe Einflüsse. Um diesen Risiken wirksam zu begegnen, liegt ein IT-Sicherheitskonzept



2030

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



**DIE WEITERHIN POSITIVE BEVÖLKERUNGS-
ENTWICKLUNG DER STADT FELLBACH FÜHRT
ZU EINER ZUNEHMENDEN NACHFRAGE
NACH ATTRAKTIVEM, ABER AUCH SOZIAL-
VERTRÄGLICHEM WOHNRAUM.**



vor, das regelmäßig überprüft und an aktuelle Bedrohungsszenarien angepasst wird. Zusätzlich ist für das Jahr 2024 im IT-Bereich ein ISMS (Informations-Sicherheits-Management-System) in Planung welches mit einer ISO-Zertifizierung abgeschlossen und als dauerhafter Prozess im Unternehmen integriert werden soll.

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. Zum Jahresende 2023 befanden sich in der internen Interessentendatenbank 847 aktive Datensätze mit insgesamt 2223 Wohnungssuchenden. Auch künftig ist davon auszugehen, dass der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum weiterwächst und durch die im Jahr 2023 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.

Der kontinuierliche Anstieg des Mietniveaus wird auch durch den im November veröffentlichten Mietspiegel bestätigt. Dieser weist für Fellbach einen Anstieg der ortsüblichen Vergleichsmiete um 16,5 % gegenüber 2019 aus. Auch für die Zukunft erwarten wir eine günstige Vermietungssituation mit steigenden Mieten.

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*innen sind auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen.

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

Die vielfältigen wohnbegleitenden Dienstleistungen der WDF in Form von Beratungsangeboten des Sozial- und Bestandsmanagements, Nachbarschaftstreffs sowie Veranstaltungen in den Quartieren werden auch in den kommenden Jahren die Lebensqualität in den Quartieren weiter verbessern und die nachbarschaftlichen Strukturen unterstützen.

Zusammenfassend sind keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden könnten. 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, 17. Mai 2024 | Wohnungs- und Dienstleistungsgesellschaft Fellbach mbH

Daniel Plaz, Geschäftsführer