

Wohnungsgesellschaft Freital mit beschränkter Haftung, Freital Lagebericht für 2021

1. Grundlagen der Gesellschaft

Die Wohnungsgesellschaft Freital mit beschränkter Haftung, Freital (im Folgenden „WGF“ oder „Gesellschaft“ genannt), ist im Rahmen ihres Gesellschaftsvertrages für die Errichtung, Betreuung, Bewirtschaftung und Verwaltung von Bauten, insbesondere Wohnungen, in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter auch Gewerberäume sowie Eigenheime/Eigentumswohnungen, die für breite Bevölkerungsschichten hinsichtlich deren Wohnbedürfnissen und Einkommensstruktur grundsätzlich geeignet sind, vornehmlich in der Großen Kreisstadt Freital, verantwortlich. Die Gesellschaft soll im Interesse ihrer Gesellschafterin, der Großen Kreisstadt Freital, vorrangig die Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung sicherstellen.

Die Tätigkeitsgebiete der Gesellschaft liegen im Rahmen des im Gesellschaftsvertrag festgelegten Unternehmensgegenstandes. Die Hauptgeschäftstätigkeit der Gesellschaft betrifft im Wesentlichen die Bewirtschaftung eigener Mietwohnungen.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen und branchentypische Entwicklungen 2021

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung war von Beginn des Jahres 2021 an von den politischen Auswirkungen der Corona-Krise geprägt. Der verhängte Lockdown dauerte über den Jahreswechsel 2020/21 fast bis zur Mitte des Jahres. Nach dem ersten zwangsweisen Herunterfahren der Wirtschaft (Lockdown) folgte ein weiterer Lockdown ab November 2021. Insgesamt ist für das Geschäftsjahr 2021 eine Stagnation der Wirtschaftsleistung zu verzeichnen. Verschiedene Branchen waren von den Maßnahmen mehr betroffen als andere. Besonders hart getroffen waren erneut die Freizeit- und Tourismuswirtschaft, der Einzelhandel, die persönlichen Dienstleistungen und die Gastronomie. Zu den direkten Auswirkungen der Maßnahmen kamen die Entscheidungen der „Hilfsprogramme“, wie das Aussetzen der Insolvenzantragspflicht oder im Immobilienbereich die Möglichkeiten, die Mieten zu stunden oder den Wegfall der Geschäftsgrundlage zu unterstellen. Viele Immobilieneigentümer im Gewerbebereich, insbesondere in bisher begehrten Innenstadtlagen, sehen sich weiterhin mit schwierigen Herausforderungen konfrontiert.

In der Bau- und Immobilienwirtschaft ergeben und ergaben sich durch die Situation neue Herausforderungen bei der Umsetzung und Durchführung von Bauvorhaben, insbesondere im bewohnten Bestand. Abstands- und Hygieneregeln wirken sich z.T. erheblich auf die Bauabläufe aus. Die Beschaffung von Material, insbesondere aus dem Ausland,

Anlage 4

war zeitweise schwierig bzw. mit langen Lieferfristen verbunden. Das Jahr 2021 hat insbesondere die Fragilität der internationalen Lieferketten aufgezeigt und die Grenzen der Globalisierung vor Augen geführt. Zeitweise konnten nur Maßnahmen in unbewohnten Wohnungen bzw. in unbewohnten Bereichen von Gebäuden durchgeführt werden.

Umsatzseitig spielten einige der vorgenannten Faktoren für die WGF im hiesigen Marktumfeld strukturbedingt bisher keine entscheidende Rolle. Bis auf Probleme bei einigen wenigen Mietern aus den vorgenannten Branchen gab es keine nennenswerten Ausfälle. Auswirkungen hatten und haben insbesondere die Baukapazitäten, Baupreise und die Lieferfähigkeit der Industrie. Maßgeblich waren 2021 insbesondere die Bestandspflege und die Sanierung. Die im Jahr 2020 verschobene Großmaßnahme konnte dank einer einschlägigen Vorbereitung ebenso wie alle anderen, wesentlichen Vorhaben realisiert werden. Die Wohnungsnachfrage war trotz der demographischen Herausforderungen insgesamt gut und hat in Verbindung mit der Wiederbezugsstrategie der WGF zu einer gesunkenen Leerstandsquote geführt. Die Finanz- und Liquiditätslage war jederzeit geordnet und stabil.

2.2 Geschäftsverlauf

Die WGF schließt das Geschäftsjahr 2021, wie in den Vorjahren, mit einem Jahresüberschuss ab. Dieser beträgt TEUR 1.223 (Vorjahr TEUR 1.918). Maßgeblich für die Erhöhung des Jahresüberschusses (der ursprünglich geplante Jahresüberschuss beträgt TEUR 779) sind gestiegene Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung, die Erhöhung der Bestandsveränderung für den Bestand an Unfertigen Leistungen (Erhöhung um TEUR 394 im Vergleich zum Vorjahr) sowie höhere sonstige betriebliche Erträge. Die Erhöhungen wurden zum Teil durch einen Anstieg der Aufwendungen für Hausbewirtschaftung kompensiert (ursprünglich geplante Aufwendungen in Höhe von TEUR 10.495), sie betragen zum 31.12.2021 insgesamt TEUR 11.267. Hier ist insbesondere ein starker Anstieg der Betriebskostenaufwendungen auf TEUR 5.799 (geplante Betriebskostenaufwendungen in Höhe von TEUR 5.150) zu verzeichnen.

Trotz der schwierigen Situation im 2. Jahr der Corona-Krise hat die WGF wieder die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung steigern können. Die Erhöhung gegenüber dem Vorjahr beträgt TEUR 376. Die Erhöhung der Vermietungserlöse umfasst dabei TEUR 329, die Erhöhung der Umsatzerlöse aus der Betriebskostenabrechnung beträgt TEUR 47. Für die Erlöse aus Betreuungstätigkeit ergab sich wegen der Abgabe von Fremdverwaltungstätigkeit eine Verringerung um TEUR 20.

Die Corona-Krise hat im Geschäftsjahr 2021 die gleiche Auswirkung auf die Vermietungserlöse gehabt wie im Geschäftsjahr 2020, nämlich, dass für einen Gewerbemietler die Miete gestundet und zum Teil erlassen werden musste. Die Ausbuchung erfolgte nach genauer Prüfung und sorgfältiger Abwägung durch die Geschäftsführung bei einem

einzelnen Härtefall. Prinzipiell erfolgen Ausbuchungen immer nach ausführlicher Einzelfallprüfung. Die coronabedingten Ausbuchungen umfassen per Bilanzstichtag TEUR 19. Weitere nennenswerte Auswirkungen der Pandemie auf die Mietzahlungen, ausgenommen zeitliche Verschiebungen bei der Mietzahlung, hat es auch in 2021 nicht gegeben.

Der Instandhaltungsaufwand im Geschäftsjahr 2021 beläuft sich auf TEUR 5.469 (Vorjahr: TEUR 4.599). Er wird auch im Geschäftsjahr 2021 im Wesentlichen durch den Neubezugsaufwand für Wohnungen in Höhe von TEUR 2.398 (Vorjahr TEUR 2.560) geprägt. Außerdem beinhaltet der Instandhaltungsaufwand 2021 Aufwendungen für das Projekt „Strangsanierung Weißiger Hang 3a bis 3e“ in Höhe von TEUR 1.381, welches auf Grund der Corona-Krise in der Ausführung um 1 Jahr verschoben werden musste. Weitere Maßnahmen, die den Instandhaltungsaufwand beeinflussen, waren die Dachsanierung diverser Objekte (TEUR 54), die Aufwendungen für die Umrüstung auf das Iloq-Schließsystem in Höhe von TEUR 106 sowie die Fortsetzung der Deckendämmungsmaßnahmen (TEUR 72). Die Aufwendungen für sonstige Kleininstandhaltungsmaßnahmen umfassen in 2021 insgesamt TEUR 712.

Im Geschäftsjahr 2021 sollte ursprünglich auch der Baubeginn für das neue Wohngebiet Windbergterrassen stattfinden, dafür war ein erster Investitionsbetrag von TEUR 6.000 geplant. Leider konnte wegen der fehlenden Baugenehmigung kein Baustart erfolgen. In Zusammenhang mit der Vorbereitung des Projektes sind im Geschäftsjahr 2021 weitere Aufwendungen in Höhe von TEUR 165 entstanden, so dass in den Anlagen im Bau zum 31.12.2021 TEUR 530 ausgewiesen werden.

Die WGF hat in 2021 ebenfalls wieder Balkone im Schachtstraßengebiet angebaut. Die dafür aufgewendeten Mittel umfassen TEUR 194. Außerdem wurde ein Gewerbeobjekt, die Lutherstraße 16, gekauft. Das Objekt wird derzeit an die Große Kreisstadt Freital vermietet. Perspektivisch ist vorgesehen, das Gebäude für die Unterbringung des Hausmeisterstützpunktes der WGF zu nutzen.

Im City-Center wurde im Geschäftsjahr die Sanierung des Parkdecks und die Komplexsanierung des Objektes Dresdner Straße 178 vollständig beendet. Daher sind alle maßgeblichen Baumaßnahmen nach dem Erwerb des City-Centers nun abgeschlossen. Zum Bilanzstichtag werden im City-Center 93,33 % der Wohnungen vermietet. Zu dieser sehr guten Vermietungsquote haben die umfangreich durchgeführten Sanierungsmaßnahmen erheblich beigetragen.

Die Umsatzerlöse aus Gewerbemieten haben sich weiter, um TEUR 51 im Vergleich zum Vorjahr, erhöht. Ein Grund hierfür ist die Erhöhung der Gewerbemiete auf Grund gewünschter Umbaumaßnahmen des Gewerbemieters. Ein neuer Gewerbemieter, die STEG Stadtentwicklung GmbH, konnte für die Anmietung einer Einheit in der Dresdner Straße 283 gewonnen werden. Außerdem ist die DEVK-Versicherung als neuer Gewerbemieter zum 01.06.2021 in das Objekt Dresdner Straße 171 eingezogen. Weiterhin

Anlage 4

wurde die Gewerbemiete der Gewerbemietler „Kasino“ und „Fahrradkette“ im City-Center angepasst.

Insgesamt gesehen ist das Geschäftsjahr 2021, trotz Corona-Krise und der damit verbundenen Einschränkungen, für die WGF wieder zufriedenstellend verlaufen.

2.2.1 Entwicklung der Bestände

Zum Bilanzstichtag 31.12.2021 verwaltet die WGF 3.512 Wohnungseinheiten mit einer Gesamtfläche von 196.295,41 m².

Die Anzahl der verwalteten Gewerbeeinheiten umfasst zum 31.12.2021 96 Einheiten mit einer Gewerbefläche von insgesamt 14.100,03 m².

Die verwalteten Bestände haben sich gegenüber dem Vorjahr nur geringfügig geändert, die Wohneinheiten verringerten sich um 4 Einheiten auf Grund von Flächenzusammenlegungen. Bei den Gewerbeeinheiten ergibt sich eine Erhöhung um eine Einheit, da die WGF im Geschäftsjahr 2021 das Objekt Lutherstraße 16 gekauft hat.

Objektveräußerungen mit vermieteten Wohn- und Geschäftsbauten haben in 2021 nicht stattgefunden, auch Ankäufe mit Wohn- und Geschäftsbauten hat es keine gegeben. Ein leerstehendes Objekt, welches ursprünglich zum Ärztehaus umgebaut werden sollte, die Dresdner Straße 288, wurde verkauft. Außerdem hat die WGF unbebaute Flurstücke verkauft. Durch diese Verkäufe wurden Verkaufserlöse von insgesamt TEUR 547 erzielt. In einem Fall erfolgte der Verkauf an die Große Kreisstadt Freital und der Kaufpreis wurde gegen das Gesellschafterdarlehen verrechnet.

Die Anzahl der fremdverwalteten Wohneinheiten in den Eigentümergemeinschaften hat sich im Geschäftsjahr 2021 nicht verändert. Es werden in diesem Bereich weiter 177 Wohneinheiten (WEG) fremdverwaltet.

Zusätzlich zu dieser Fremdverwaltung verwaltet die WGF für fremde Dritte 23 Wohneinheiten. Die verwalteten Bestände liegen in Pesterwitz (Dölzschener Straße) und in Altfranken (Altfrankener Dorfstraße). Die Fremdverwaltung umfasst damit insgesamt 200 Wohneinheiten (WEG: 177 WE + HV: 23 WE), jedoch kein Gewerbe. Die Fremdverwaltung hat sich durch die Aufgabe von Verwaltungstätigkeit deutlich reduziert, im Vorjahr wurden noch 266 Wohneinheiten fremdverwaltet, in 2019 waren es noch 319 fremdverwaltete Einheiten.

2.2.2 Entwicklung der Leerstandsquote

Der Gesamtleerstand zum Bilanzstichtag 31.12.21 für Wohnungen und Gewerbe beträgt 5,59 % (Vorjahr 6,48 %) und der vermietbare Leerstand 2,08 % (Vorjahr 2,71 %).

Sowohl die Gesamtleerstandsquote als auch die Quote für den vermietbaren Leerstand haben sich deutlich verbessert. Ursächlich hierfür ist, dass trotz Corona-Einschränkungen die Wohnungsbesichtigungen in uneingeschränktem Umfang und in höherer Anzahl als in 2020 stattgefunden haben. Außerdem konnte die WGF auf die gestiegene Nachfrage mit einem größeren vermietbaren Wohnungsangebot reagieren.

Zum 31.12.21 stehen von 3.608 Nutzungseinheiten 197 WE (Vorjahr: 231 WE) und insgesamt 5 GE (Vorjahr: 3 GE) leer.

Die Entwicklung stellt sich wie folgt dar: in 2017 standen 232 Nutzungseinheiten leer, in 2018 223 NE, in 2019 274 und in 2020 234 Nutzungseinheiten. Zum 31.12.21 stehen nur noch 202 Nutzungseinheiten leer. Damit ist die Entwicklung im Geschäftsjahr 2021, im Jahresvergleich zu 2020, für den Gesamtleerstand, trotz anhaltender Corona-Krise, positiv verlaufen.

Im Jahr 2021 haben 259 Mieter gekündigt, diese Kündigungen wurden durch 288 Neuvermietungen kompensiert.

Die WGF arbeitet weiter an der langfristigen Senkung der Leerstandsquote. Daher ist im Wirtschaftsplan 2022, wie im Vorjahr, ein hohes Budget für den Wiederbezug vorgesehen. TEUR 1.700 Jahresbudget für den Wiederbezug von Wohnungen sowie ein Sonderbudget in Höhe von TEUR 500 sind geplant. Zusätzlich gibt es, wie im Vorjahr, noch ein Budget von TEUR 100 für den Neubezugsaufwand bei Gewerbeeinheiten. Damit wird das sehr hohe Wiederbezugsbudget von 2021 auch für 2022 beibehalten. Es stehen im Geschäftsjahr 2022 insgesamt wieder TEUR 2.300 für Neubezugsmaßnahmen zur Verfügung.

Die Gesellschaft geht davon aus, dass die gegenwärtige Leerstandsquote auf Grund weiterer verstärkter Anstrengungen im Neubezug und der Vermietung zurückgehen wird. Der Stand der Leerstandsquote zum 31.12.2021 spiegelt diese Entwicklung bereits wider.

2.2.3. Entwicklung des Personalbestandes

In der WGF sind zum 31. Dezember 2021 insgesamt 38 Mitarbeiter und ein Geschäftsführer beschäftigt. Zusätzlich bildet die WGF einen Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft aus.

Im Jahr 2021 hat die WGF zum 01.10.2021 im Bereich Hausservice eine Hausmeisterstelle neu besetzt.

2.3. Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

2.3.1. Ertragslage

Die Ertragslage der Gesellschaft stellt sich wie folgt dar:

	2021		2020		Ergebnisver- änderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Betriebsleistung	17.923	100,0	17.202	100,0	721
Aufwendungen für die Betriebsleistung	-16.516	92,10	-14.865	86,4	-1.651
Betriebsergebnis	1.407	7,9	2.337	13,6	-930
Außerplanmäßige Abschreibungen	0		0		
Zuschreibungen	0		0		
Übrige Ergebniskomponenten	-184		-419		235
Jahresüberschuss	1.223		1.918		-695

Die Betriebsleistung hat sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 721 erhöht, ursächlich hierfür sind gestiegene Vermietungserlöse und höhere Erlöse aus der Betriebskostenabrechnung sowie eine sehr hohe positive Bestandsveränderung der Unfertigen Leistungen im Jahr 2021 in Höhe von TEUR 540 (Vorjahr: TEUR 146 Ertrag).

Die Erlöse aus Vermietung haben sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 329 auf TEUR 12.328 erhöht. Geplant waren TEUR 12.150, so dass die tatsächlich erzielten Vermietungserlöse mit TEUR 178 über dem Planbudget für 2021 liegen.

Die Aufwendungen für die Betriebsleistung haben sich erhöht, insgesamt um TEUR 1.651. Für diese Erhöhung sind die um TEUR 1.497 gestiegenen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung verantwortlich, wobei TEUR 628 auf den Anstieg der Betriebskosten und TEUR 869 auf den Anstieg der Instandhaltungskosten entfallen.

Durch die geschilderten Veränderungen hat sich das Betriebsergebnis um TEUR 930 verringert.

Das Zinsergebnis hat sich weiter verbessert, insgesamt um TEUR 18.

Die Unternehmensplanung ist für das Geschäftsjahr 2021 ursprünglich von einem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 779 ausgegangen, welches durch die Verbesserung der Betriebsleistung deutlich besser ausfällt als geplant. Mit der Auswertung der Entwicklung bis zum 30.09.2021 wurde daher der erwartete Jahresüberschuss 2021 bereits auf TEUR 1.146 angepasst.

2.3.2 Finanzlage

Der Finanzmittelbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 1.488 erhöht.

Die Erhöhung des Finanzmittelbestandes ergibt sich aus niedrigerem Mittelabfluss als geplant, da der Baubeginn für das neue Wohngebiet Windbergterrassen nicht erfolgen konnte.

Die Zahlungsfähigkeit der WGF war im Geschäftsjahr 2021 stets gegeben.

2.3.3. Vermögenslage

Die Bilanz wird weiterhin branchentypisch, wie bei allen Wohnungsunternehmen, vom Anlagevermögen bestimmt. Der Anteil des Anlagevermögens an der Bilanzsumme beträgt **87,92 %** (Vj. 90,05 %).

Auf der Passivseite erhöhte sich das Eigenkapital aufgrund des Jahresergebnisses 2021 um **TEUR 1.223**. Die Eigenkapitalquote beträgt **82,35 %**.

Die Verbindlichkeiten haben sich wegen der Verringerung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und niedrigerer erhaltener Anzahlungen (Vorauszahlungen für Betriebskosten) zum Bilanzstichtag um TEUR 1.211 reduziert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten wurden durch Tilgungsleistungen in Höhe von TEUR 989 verringert. Sondertilgungen gab es im Geschäftsjahr 2021 nicht.

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

3.1. Prognosebericht

Im Geschäftsjahr 2022 wird im Instandhaltungsbereich die Großmaßnahme der Umrüstung der elf 5-Geschosser-Blöcke in Freital Zuckerode (Strangsanierung) planmäßig fortgesetzt. Es wird 1 Objekt (Weißiger Hang 6a - 6e) in der Heizungs- und Warmwasserversorgung umgestellt, hierfür sind Mittel in Höhe von TEUR 1.750 eingeplant.

In 2022 wird außerdem die Elektro-Strangsanierung des Objektes Dresdner Straße 260 a-c, die kapazitätsbedingt von 2021 auf 2022 verschoben werden musste, nachgeholt. Zusätzlich wird die WGF eine Komplexsanierung des Gebäudes, Rotkopf-Görg-Str. 7, durchführen.

Im Jahr 2022 werden, entsprechend dem Wirtschaftsplan 2022, auch wieder verschiedene Einzelmaßnahmen umgesetzt, z.B. Dachsanierungen verschiedener Objekte (TEUR 50), weitere Umrüstung auf I-Loq-Schließsysteme (TEUR 130), Austausch von Friathermleitungen (TEUR 50).

Das Balkonanbauprogramm auf der Schachtstraße wird ebenfalls fortgesetzt (TEUR 210) und in 2024 planmäßig beendet. Zusätzlich sollen Balkone an den Giebelseiten der

Anlage 4

Objekte „Auf der Scheibe 7 und 9“ sowie am Objekt „Franz-Schubert-Straße 10“ angebaut werden.

Zur weiteren Verbesserung der Ausstattung der WGF sind Investitionen in die Betriebs- und Geschäftsausstattung und die immateriellen Vermögensgegenstände in Höhe von TEUR 200 geplant.

Die WGF hält auch im Jahr 2022 grundsätzlich an dem Neubauvorhaben Leskestraße (sogenannte Windbergterrassen), bei dem 39 Wohnungen und ca. 1.200 qm Gewerbefläche, geschaffen werden sollen, fest. Allerdings stehen derzeit noch Klärungen mit behördlichen Einrichtungen aus, um die Baugenehmigung für das Neubaugebiet zu erhalten.

Für das Geschäftsjahr 2022 ist ein Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 976 geplant.

3.2. Chancen- und Risikobericht

Eine dauerhaft erfolgreiche Geschäftstätigkeit erfordert die Identifikation, Wertung und Steuerung vorhandener Risiken aus dem laufenden Geschäftsprozess. Zur frühzeitigen Erkennung von Risiken existiert deshalb ein Risikosteuerungs- und Kontrollsystem, das die organisatorischen Rahmenbedingungen schafft, um im Vorfeld in der Lage zu sein, negativen Entwicklungen entgegenzuwirken. Dabei liegt die generelle Verantwortung für das Risikomanagementsystem bei der Geschäftsführung, die bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben von den Teamleitern unterstützt wird.

Im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit wird die Gesellschaft mit Risiken konfrontiert, die im markt- und branchenbedingten Umfeld liegen (Mietpreisentwicklung, Mietforderungsausfälle, Leerstandsentwicklung, demographischer Wandel). Dieser Entwicklung kann nur eingeschränkt entgegengewirkt werden. Da diese Risiken jedoch immense Auswirkungen auf die künftige Entwicklung haben können, werden sie ständig beobachtet und ausgewertet. Gegenwärtig erfolgt die genaue Beobachtung der Entwicklung der Leerstandsquote, die Geschäftsführung hat entsprechende Maßnahmen eingeleitet, diese zu verbessern. Eine genaue Beobachtung erfolgt auch hinsichtlich der Entwicklung der Mietforderungen, um eventuelle größere Mietausfälle (als Folge der Corona-Krise) frühzeitig zu erkennen. Die WGF bietet Mietern, die wegen des Lockdowns in Mietzahlungsschwierigkeiten geraten, Stundungen und Ratenzahlungsvereinbarungen an.

Neue Risiken ergeben sich nach Einschätzung der Gesellschaft aus der Veränderung der klimatischen Verhältnisse, in deren Folge Unwetter in Form von Hochwasser, Sturm- und Hagelschäden gehäuft und massiver auftreten können. Zur Absicherung dieses Risikos verfügt die WGF über ein umfangreiches Paket an Versicherungspolicen, die vor

allem auch Elementarschäden aus solchen Naturereignissen abdecken. Es kann zukünftig jedoch schwieriger werden, diese Risiken von Versicherungsgesellschaften abgedeckt zu bekommen. Außerdem werden die Versicherungsprämien deutlich steigen.

Zur Früherkennung von Krisensymptomen werden verschiedene Kennzahlen ausgewertet, die Auskunft darüber geben, ob die WGF in der Lage ist, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen bzw. erkennen lassen, dass sich Risikofelder ergeben könnten. Die Kennzahlen sind Anhaltspunkte, in welcher finanzwirtschaftlichen Lage sich das Wohnungsunternehmen befindet. Dabei wird auf die Gesamtbetrachtung der Risikolage und die Budgeteinhaltung Wert gelegt. Die ermittelten Kennziffern dienen als Frühwarnindikatoren und sind die Grundlage für ein aktives Risikomanagement. Die Gesellschaft berichtet darüber hinaus quartalsweise an Aufsichtsrat und Gesellschafter im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben.

Diese Auswertungen haben auch im Jahr 2021 keinerlei Hinweise auf eine aktuell bestehende Risikolage ergeben. Grundsätzliche ungünstige Entwicklungen, die sich negativ auf die gegenwärtige Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken, sind derzeit nur in geringem Umfang erkennbar. Die Annahme, dass die bisherige Entwicklung der Corona-Krise und damit verbundene Zahlungsausfälle im Vermietungsbereich sich zukünftig teilweise leicht negativ auswirken könnten, hat sich bisher nur in geringem Umfang bestätigt. Zurzeit werden zukünftig nur Ausfälle erwartet, die die WGF verkraften kann. Erheblich risikobehafteter ist der gesamte IT-Bereich, hier könnten Virus- oder Hackerangriffe möglich sein. Die Geschäftsführung hat entsprechende Vorkehrungen getroffen, um das Risiko zu minimieren.

Weitere Risiken, die über das branchenübliche Maß der Wohnungswirtschaft hinausgehen, bestehen nach Einschätzung der Gesellschaft gegenwärtig nicht.

Chancen werden für die WGF darin gesehen, durch Bestandserweiterung, die bereits stattgefunden hat (Zukäufe) und weiteren Neubau in Folgejahren die Ertragslage stabil zu halten bzw. zu verbessern. Ziel der WGF ist es, weiter ein wirtschaftlich stabiles und attraktives wohnungswirtschaftliches Unternehmen der Großen Kreisstadt Freital zu sein.

4. Angaben nach § 99 SächsGemO

Wir verweisen hierzu auf unsere Anlage zum Lagebericht.

Freital den 28. Februar 2022

Eismann
Geschäftsführer