

# Geschäftsbericht

für das Jahr

# 2023



Bauerntanzgasse 1 - 86551 Aichach

Telefon: 08251 - 8924-0

[info@wohnbau-aichach.de](mailto:info@wohnbau-aichach.de)

[www.wohnbau-aichach.de](http://www.wohnbau-aichach.de)

## **Vielen Dank!**

Die Geschäftsführung dankt allen Geschäftspartnern, Behörden und Institutionen für die Unterstützung ihrer Arbeit, die gute Zusammenarbeit und für das entgegengebrachte Vertrauen.

Allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Baugenossenschaft Aichach eG danke ich für ihr Engagement bei der Betreuung und Verwaltung unserer Wohnanlagen.

Ein ganz besonderer Dank gilt den Mitgliedern des Aufsichtsrates mit Herrn Landrat Dr. Metzger an der Spitze für die konstruktive Unterstützung und das entgegengebrachte Vertrauen.

Die Gesellschafterversammlung wird gebeten, den Jahresabschluss 2023 zu genehmigen und die Geschäftsführung für diesen Zeitraum zu entlasten.

## Wohnbau GmbH für den Landkreis Aichach-Friedberg

Zum 31.12.2023 stellen sich die finanziellen Beziehungen der Gesellschafter zur Wohnbau GmbH wie folgt dar:

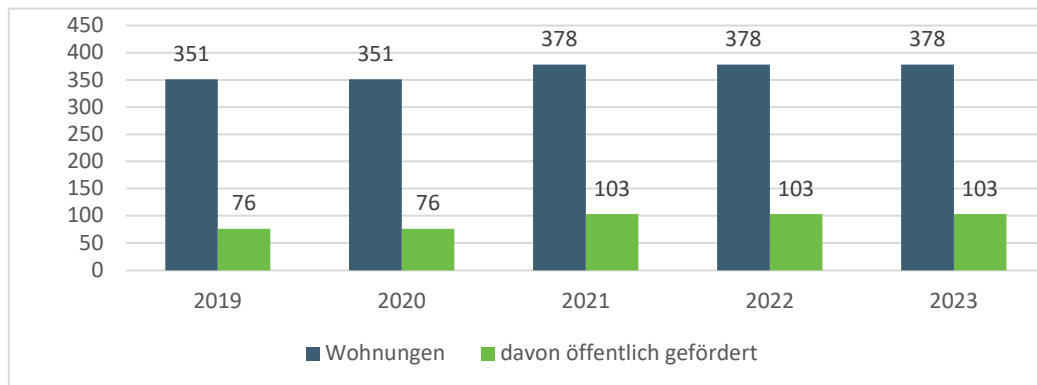
Gesellschafter	Stammkapital		Bürgschaften
Landkreis Aichach-Friedberg	8.314.500 €	79,42%	404.346 €
Gemeinde Kissing	2.084.200 €	19,91%	259.039 €
Markt Mering	70.100 €	0,67%	
Summe:	10.468.800 €	100,00%	663.385 €

Die regionale Verteilung unserer Wohnungen im Landkreis Aichach-Friedberg stellt sich zum 31.12.2023 wie folgt dar:



## 1. Wohnungsbestand

Der eigene Bestand umfasst unverändert 378 Wohnungen, 1 Gemeinschaftsraum, 1 Arztpraxis, 79 Garagen, 11 Carports und 207 Stellplätze mit einer Wohn- und Nutzfläche von 23.000,80 m<sup>2</sup> (Vj.: 23.000,80 m<sup>2</sup>).



Die Verwaltung sämtlicher Wohneinheiten erfolgt durch die Baugenossenschaft Aichach eG.

Die Vermietbarkeit aller Objekte ist auf absehbare Zeit ohne Probleme gegeben.

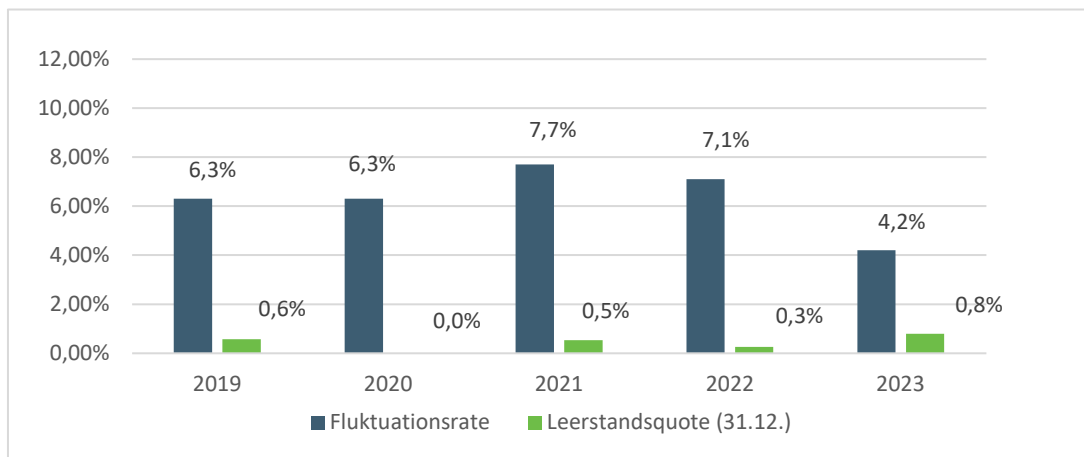
Die Miethöhe im nicht preisgebundenen Wohnraum liegt im unteren bis mittleren Bereich der örtlichen Vergleichsmieten. Mieterhöhungen werden in regelmäßigen Abständen zur Anpassung an die Kostenentwicklung vorgenommen. Beim preisgebundenen Wohnraum werden die Kostenmieten weitgehend erzielt.

## 2. Vermietungssituation

Die durchschnittliche Sollmiete für Wohnungen beträgt im Geschäftsjahr 2023: 6,77 €/m<sup>2</sup> (Vj: 6,60 €/m<sup>2</sup>). Somit liegen wir unterhalb der Durchschnittsmiete der Verbandsmitglieder des VdW Bayerns mit 7,01 €/m<sup>2</sup>.

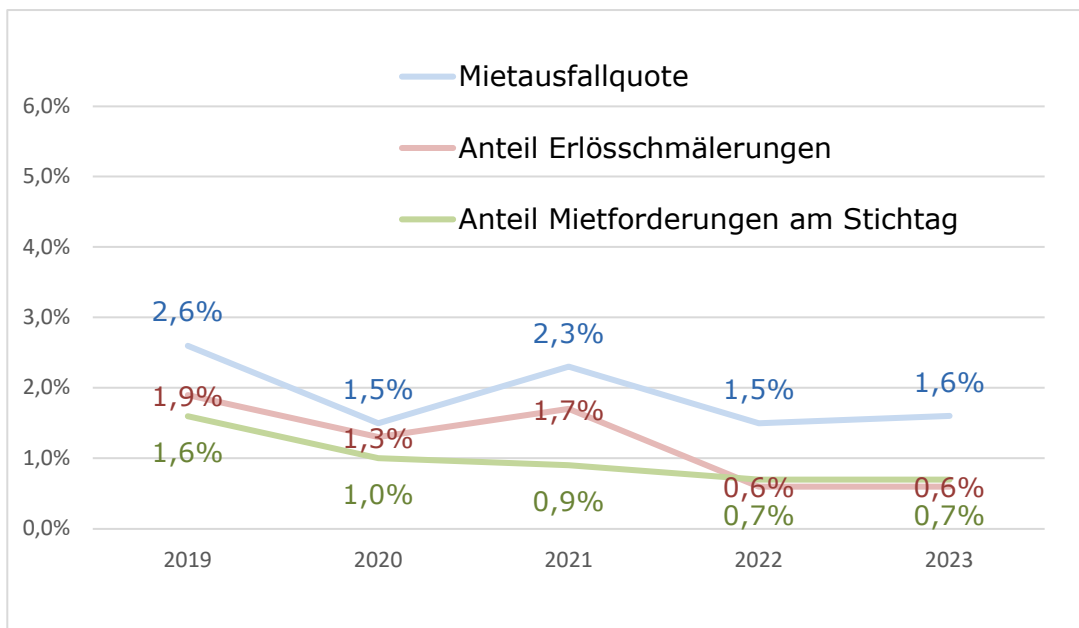
Die Fluktuationsquote (16 Mieterwechsel) betrug im Berichtsjahr 4,2 % (Vj.: 7,1 %). Aufgrund des guten Standards unserer – überwiegend modernisierten Wohnanlagen ist die Vermietung aller Wohnungen in allen Preislagen problemlos möglich.

Zum Bilanzstichtag waren drei Wohnungen nicht vermietet. Die Leerstandsquote am 31.12.2023 betrug 0,8 %.



Die Mietausfallquote von 1,6 % ist im Vergleich zum Vorjahr (1,5 %) leicht gestiegen.

Den gestiegenen Abschreibungen auf Mietforderungen (saldiert mit Reduzierung der Wertberichtigungen) sowie gestiegenen Kosten für Miet- und Räumungsklagen stehen geringere Erlösschmälerungen auf Sollmieten von 10,9 T€ (Vj.: 11,2 T€) und Umlagen von 3,0 T€ (Vj.: 4,6 T€) gegenüber.



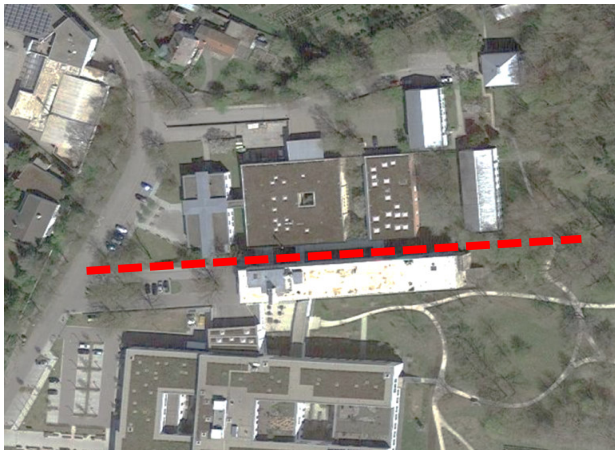
### 1. In der Planung befindliche Projekte:

Einige Wohnbauprojekte stehen an. Als erstes der Neubau Rosenstraße 16a in Kissing:

Die Wohnanlage hat 15 öffentlich geförderte Wohnungen mit ca. 1.147 m<sup>2</sup> Wohnfläche und eine Tiefgarage. Die einkommensorientierte Förderung durch den Freistaat Bayern wurde bereits durch die Regierung von Schwaben als Bewilligungsbehörde genehmigt.



Das Baugrundstück wird als Erbbaurecht von der Gemeinde Kissing zur Verfügung gestellt. Für dieses Projekt sind im Berichtsjahr Bauvorbereitungskosten in Höhe von 20,2 T€ angefallen (bisher insgesamt 243,9 T€).



Weitere Bauprojekte der Wohnbau GmbH sind zum einen die Entwicklung des Areals des Alten Krankenhauses in Aichach zusammen mit den Kliniken an der Paar. Hier sollen neben Sonderbauten auch bezahlbarer Wohnraum entstehen.

Für die Entwicklung des Projektes Krankenhausareal in

Aichach sind im Berichtsjahr Bauvorbereitungskosten in Höhe von 40,3 T€ angefallen (bisher insgesamt 100,1 T€).

Zum anderen soll das Grundstück der ehemaligen Vinzenz-Pallotti-Schule in Friedberg, das sich im Eigentum des Landkreises Aichach-Friedberg befindet, entwickelt werden.

Geplant ist die Bebauung mit ca. 150 - 180 Wohneinheiten durch die Wohnbau GmbH, davon ca. 50 % öffentlich gefördert. In einem städtebaulichen Realisierungs-wettbewerb wurde der Entwurf von NUWELA - Büro für Städtebau und Landschaftsarchitektur und WESTNER SCHÜHRER ZÖHRER ARCHITEKTEN UND STADTPLANER aus München mit dem 1. Preis

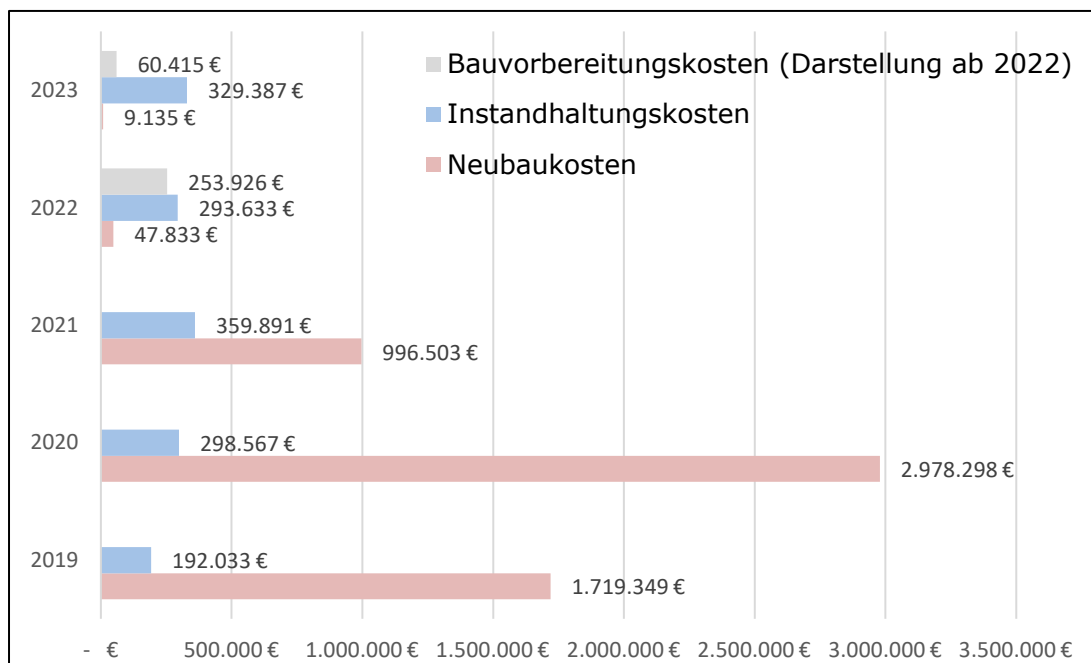
Für das Projekt sind im Jahr 2023 noch keine Bauvorbereitungskosten angefallen.



## 2. Rückblick/Übersicht:

Für die in den letzten Jahren fertiggestellten Neubauten der Gesellschaft fielen Rest- bzw. Honorarkosten in Höhe von 9,1 T€ an.

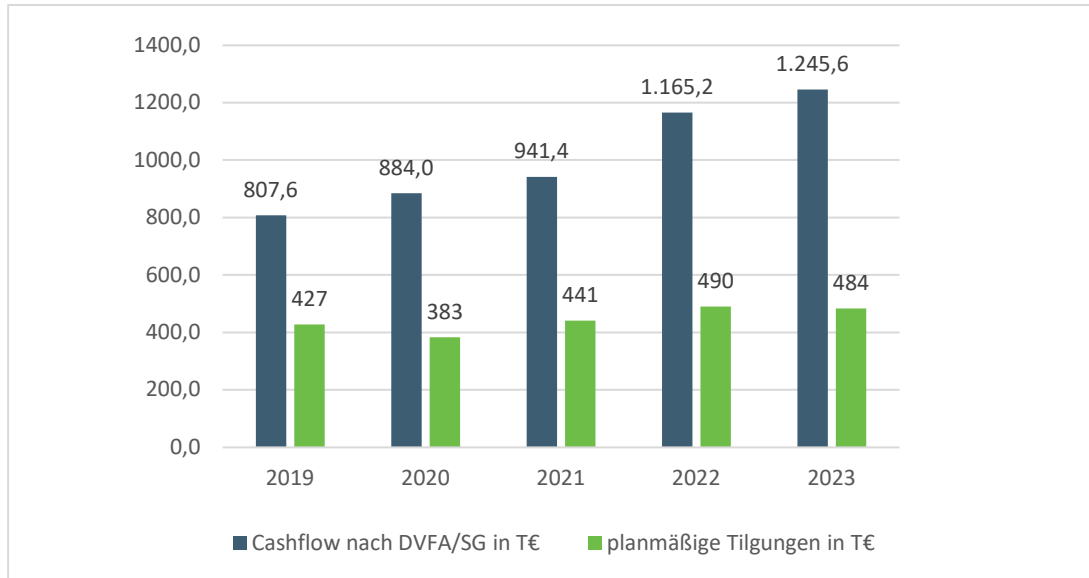
Insgesamt sind im Jahr 2023 in den Wohnungsbestand rund 399 T€ (Vorjahr 595 T€) investiert worden.





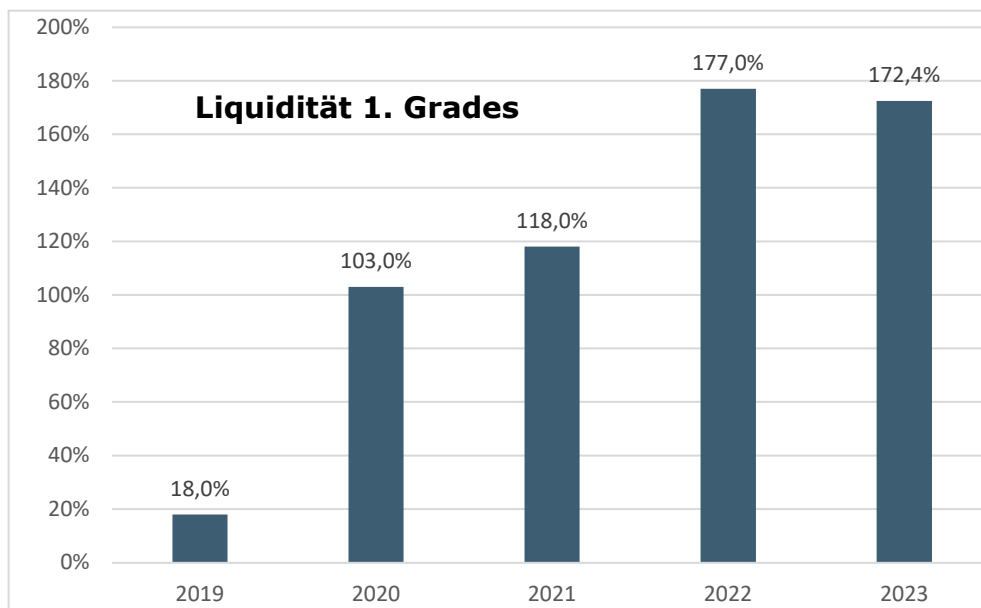
## 1. Liquidität/Cashflow

Der Cashflow nach DVFA/SG (Jahresergebnis bereinigt um Abschreibungen und Zuführungen zu langfristigen Rückstellungen) liegt im Geschäftsjahr 2023 bei rund 1.245,6 T€.



Der Cashflow ermöglicht über die Finanzierung der Tilgungsleistungen hinaus eine angemessene Aufbringung von Eigenmitteln für neue Investitionen, die dringend notwendig sind, um den Bedarf an bezahlbarem Wohnraum erfüllen zu können.

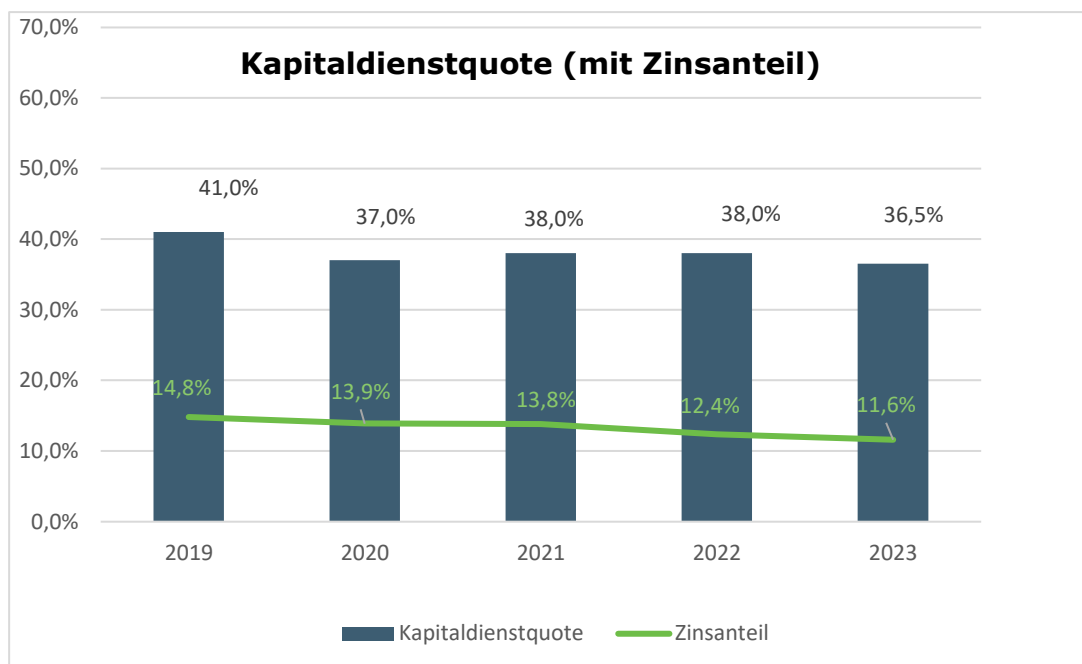
Die kurzfristigen Verbindlichkeiten der Gesellschaft sind zum Bilanzstichtag zu rd. 172 % durch liquide Mittel gedeckt.





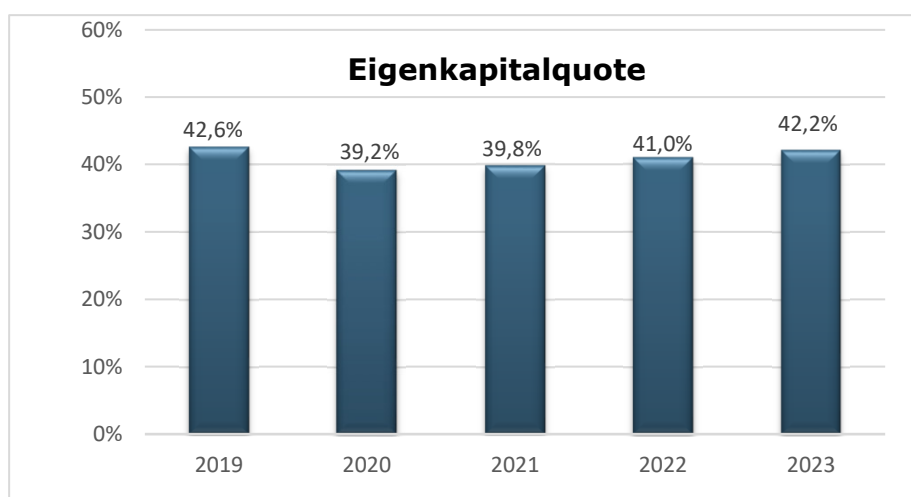
## 2. Kapitaldienstquote

Die vom Unternehmen erzielten Nettomieterlose waren im Geschäftsjahr 2023 zu rd. 36 % durch Fremdkapitalzinsen und Tilgungen für Gesamtfinanzierungsmittel belastet.

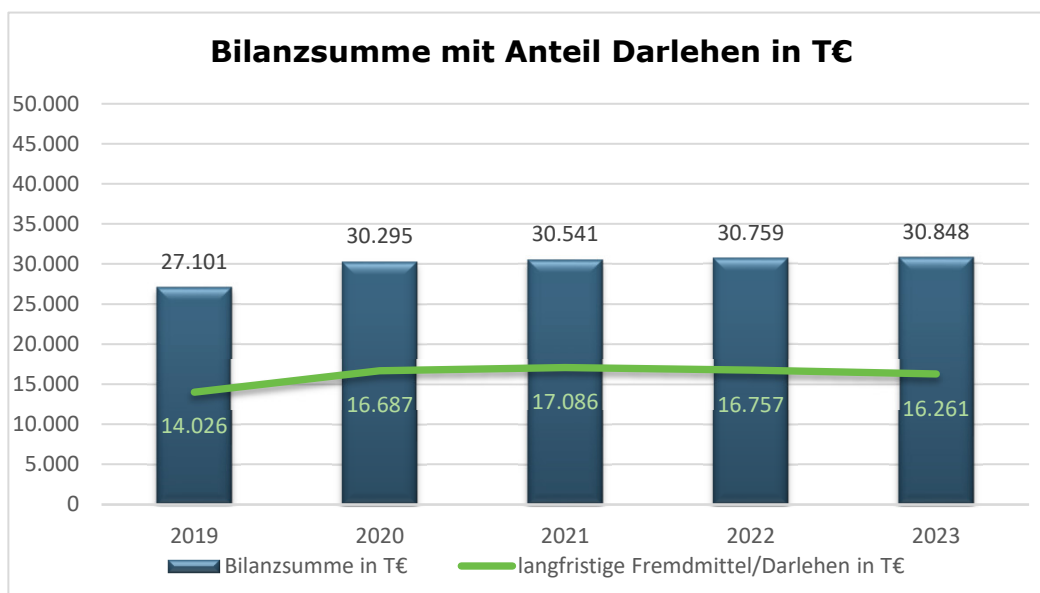


## 3. Eigen- und Fremdkapitalausstattung

Die Gesellschaft weist eine ausgewogene Kapitalstruktur mit einer Eigenkapitalquote von rd. 42,2 % (VJ.: 41,0 %) aus, wobei investitionsbedingt in den kommenden Jahren ein Rückgang der Quote zu erwarten ist.



Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern betreffen nahezu ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen. Die Zinsen für langfristige Darlehen werden i.d.R. mindestens zehn Jahre – teilweise auch bis zu 30 Jahre – gesichert.

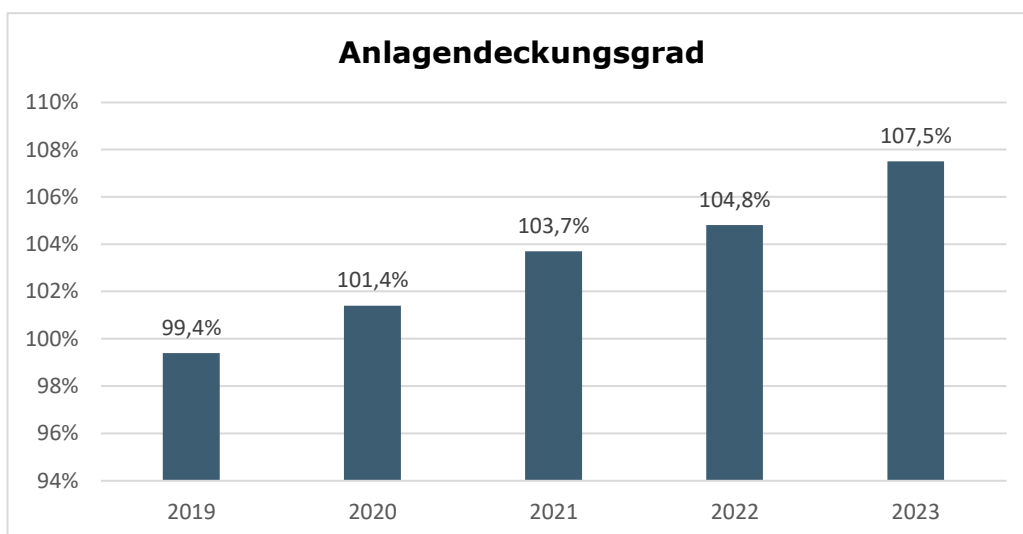


In den Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Finanzierungsmittel von Kreditinstituten und anderen Kreditgebern ausgewiesen, die ausschließlich den Objektfinanzierungsmitteln zuzurechnen sind. Dem Zugang an Finanzierungsmitteln aus Neuvaluierungen in Höhe von 94,5 T€ stehen planmäßige Tilgungen mit 483,5 T€ und außerplanmäßige Tilgungen mit 107,4 T€ gegenüber.

#### 4. Anlagevermögen/Anlagendeckungsgrad

Die Gesellschaft hat zum Bilanzstichtag ein Anlagevermögen von 27.461 T€ (Vj.: 28.056 T€). Dies entspricht einem Anteil von 89,0 % (Vj.: 91,2 %) der Bilanzsumme. Die Veränderungen des Anlagevermögens sind im Wesentlichen auf die Abschreibungen zurückzuführen.

Das Anlagevermögen ist zu 107,5 % mit Eigenkapital und langfristigem Fremdkapital finanziert, so dass eine äußerst stabile Finanzierungsbasis der Gesellschaft gegeben ist.



Das Umlaufvermögen, das sich insbesondere aus „Unfertigen Leistungen“, „Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände“ und „Flüssigen Mitteln“ zusammensetzt, ist insgesamt mit 3.316,9 T€ (Vj.: 2.631 T€) bilanziert; es erhöhten sich die Unfertigen Leistungen und Vorräte, die Forderungen aus Vermietung und die Sonstigen Vermögensgegenstände sowie vor allem die Flüssigen Mitteln (+ 608,4 T€).

# Lagebericht

für das Jahr

## 2023



**Wohnbau GmbH**  
FÜR DEN LANDKREIS AICHACH-FRIEDBERG

### Gliederung

#### **A. Grundlagen des Unternehmens**

- I. Geschäftsmodell des Unternehmens
- II. Ziele und Strategien

#### **B. Wirtschaftsbericht**

- I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen
- II. Geschäftsverlauf
- III. Lage der Gesellschaft
  - 1. Ertragslage
  - 2. Finanzlage
    - a. Kapitalstruktur
    - b. Investitionen
    - c. Liquidität
  - 3. Vermögenslage
- IV. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

#### **C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht**

- I. Prognosebericht
- II. Risikobericht
  - 1. Risikomanagementsystem
  - 2. Risiken
- III. Chancenbericht

#### **D. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten**

## **A. Grundlagen des Unternehmens**

### **I. Geschäftsmodell des Unternehmens**

Die Wohnbau GmbH für den Landkreis Aichach-Friedberg ist mit Urkunde Nr. 987 des Notars Volkmar Diez am 28.6.1991 vom Landkreis Aichach-Friedberg gegründet und am 14.11.1991 in das Handelsregister beim Amtsgericht Augsburg unter Nr. 12181 eingetragen worden.

Zum 1.1.1999 ist die Gemeinde Kissing mit 44 Wohnungen als Sacheinlage der Gesellschaft beigetreten. Zum 1.1.2004 wurden 94 Wohnungen des Marktes Mering erworben.

Gesellschafter sind der Landkreis Aichach-Friedberg, die Gemeinde Kissing sowie der Markt Mering mit einem Stammkapital von € 10.468.800,00.

Organe der Gesellschaft sind die Gesellschafterversammlung, der Aufsichtsrat und der Geschäftsführer.

Neben dem Geschäftsführer beschäftigt die Gesellschaft zum Bilanzstichtag eine geringfügig Beschäftigte.

### **II. Ziele und Strategien**

Nach dem Gesellschaftsvertrag hat die Gesellschaft die Aufgabe, eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Bevölkerung des Landkreises zu gewährleisten. Dementsprechend ist die Bewirtschaftung und Entwicklung des eigenen Wohnungsbestands das Kerngeschäft der Gesellschaft. In diesem Rahmen ist es Ziel der Gesellschaft, den Wohnungsbestand marktfähig zu erhalten und nachhaltig zu bewirtschaften sowie an die demografische Entwicklung durch generationengerechten Neubau anzupassen.

### I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

#### Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam im Jahr 2023 in einem nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Zwar hat im Verlauf des Jahres die Inflation nachgelassen und sich der Anstieg der Lohneinkommen im Vergleich zum Vorjahr beschleunigt. Allerdings blieb die Erholung beim privaten Konsum bislang aus. In realer Rechnung sind die Einkommen in Deutschland über längere Zeit zurückgegangen.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2023 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 0,3 % niedriger als im Vorjahr. Im Vergleich zu 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie, war das BIP 2023 um 0,7 % höher.

Die Verbraucherpreise in Deutschland haben sich im Jahresdurchschnitt 2023 um 5,9 % gegenüber 2022 erhöht. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, fiel die Inflationsrate für 2023 damit geringer aus als im Jahr zuvor.

Die Arbeitslosenquote in Deutschland lag im Jahresdurchschnitt 2023 bei 5,7 % und ist demnach um 0,4 % ggü. dem Vorjahr gestiegen. Im Jahresdurchschnitt waren 2,6 Millionen Menschen arbeitslos gemeldet, rund 191.000 mehr als vor einem Jahr.

Nach einer Serie von zehn Zinsanhebungen seit Juli 2022 im Kampf gegen die hohe Inflation hat die Europäische Zentralbank (EZB) erstmals im Oktober 2023 pausiert und den Leitzins seitdem unverändert belassen. Der Refinanzierungssatz für den Euroraum verharrt aktuell bei 4,5 %. Im Hinblick auf zukünftige Zinssenkungen äußert sich der EZB-Rat vorsichtig. Vor dem Hintergrund der anhaltend erhöhten Inflation soll der Leitzins so lange wie erforderlich auf ein ausreichend restriktives Niveau festgelegt werden, um sich dem 2,0 %-Ziel weiter anzunähern. Experten rechnen mit einer ersten Leitzinssenkung im Frühsommer 2024.

Wegen des anhaltenden Ukraine-Kriegs können weiterhin Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens nicht ausgeschlossen werden. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle, mit krisenbedingten Einschränkungen der eigenen operativen Prozesse sowie ggf. mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen.

## **Branchenspezifische Rahmenbedingungen**

Im Jahr 2023 dürften nach letzten Schätzungen des GdW die Genehmigungen für rund 260.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 27 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Damit setzt sich der bereits im Vorjahr begonnene Abwärtstrends im Wohnungsbau (2022: -7 %) dramatisch verstärkt fort.

Aktuell ist die Gemengelage für den Wohnungsbau äußerst schwierig: Ein historischer Preisanstieg bei den Bauleistungen trifft auf deutlich gestiegene Bauzinsen und eine durch die Haushaltslage bedingte Unklarheit bezüglich der gültigen Förderkonditionen. Diese schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau schlugen sich 2023 sowohl bei Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern als auch im Geschosswohnungsbau nieder. Dabei ging die Zahl der neu genehmigten Ein- und Zweifamilienhäuser (-41 %) noch deutlich stärker zurück als die genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (-25 %).

Die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen sank dabei ersten Schätzungen des GdW etwas weniger stark (-22 %) als die Genehmigungen für neue Mietwohnungen (-27 %). Insgesamt wurden 2023 wohl rund 64.000 Eigentumswohnungen und 79.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt. Auch bei den Wohnungsfertigstellungen kam es im Jahr 2023 zu einem deutlichen Rückgang um -14 % auf voraussichtlich rund 255.000 Wohneinheiten.

Für 2024 zeichnet sich laut GdW keine Umkehr dieses Negativtrends aus: Für die Jahre 2024 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein noch stärkerer Einbruch zu erwarten. Die Fertigstellungen dürften dann um weitere 18 % auf rund 208.000 neu errichtete Wohnungen einbrechen. Auch 2025 wird sich dieser Trend fortsetzen, wenn auch deutlich abgeschwächt. Die Fertigstellungen dürften dann erstmals seit 2011 wieder unterhalb der 200.000-Marke liegen.

Das ifo Institut rechnet für 2024 mit einer weiteren Abkühlung der Baukonjunktur. Vor allem im Wohnungsbau dürfte seiner Einschätzung nach die Auftragslage angespannt bleiben, da die Baupreise nach wie vor hoch sind und die Kreditzinsen nur sehr langsam sinken. Dementsprechend pessimistisch zeigten sich die befragten Unternehmen des Bauhauptgewerbes in der ifo Konjunkturumfrage im Januar 2024.

Die Herausforderung, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, hat sich jüngst durch Materialknappheit und Fachkräftemangel noch zugespitzt. Dabei wird klar, dass die Bezahlbarkeit von Bauen und Wohnen nicht alleine steht, sondern nur in Verbindung mit Klimaschutz und Nachhaltigkeit, Barrierearmut und Innovation wirksam und zukunftsfähig verfolgt werden kann.



## **Regionale Rahmenbedingungen**

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage des Landkreises Aichach- Friedberg im Zentrum des Wirtschaftsraums München – Augsburg – Ingolstadt ist die Nachfrage nach Wohnraum – sowohl im Eigentums- als auch im Mietwohnungssegment – unverändert hoch. Zeitgemäß ausgestattete Bestandswohnungen werden verstärkt nachgefragt. Unverändert hoch ist der Bedarf nach qualitativ hochwertig modernisierten Wohnungen. Nach einfach ausgestatteten Wohnungen besteht eine geringe Nachfrage. Der Trend zu größerem Wohnraum ist ungebrochen. Die Nachfrage nach Wohnraum zu bezahlbaren Mietpreisen nimmt deutlich zu.

Die Gesellschaft vermietet ihre Wohnungen im Wesentlichen an im Landkreis Aichach-Friedberg wohnende Personen. Nach wie vor gibt es eine sehr hohe Nachfrage von Mietinteressenten, insbesondere nach bezahlbaren und barrierefreien Wohnungen, die durch das bestehende Wohnungsangebot weitaus nicht gedeckt werden kann. Aufgrund des stetigen Nachfrageüberhangs ist der Neubau bedarfsgerechter, öffentlich geförderter Wohnungen in Gemeinden mit guter Infrastruktur weiterhin dringend notwendig.

## **II. Geschäftsverlauf**

Die Gesellschaft war im Berichtszeitraum im Wesentlichen mit der Bewirtschaftung und Instandhaltung ihres Gebäudebestandes sowie dem Neubau von Mietwohnungen tätig.

Der eigene Bestand umfasst zum 31.12.2023 unverändert 378 Wohnungen, 1 Gemeinschaftsraum, 1 Arztpraxis, 79 Garagen, 11 Carports und 207 Stellplätze mit einer Wohn- und Nutzfläche von 23.000,80 m<sup>2</sup> (Vj.: 23.000,80 m<sup>2</sup>).

Die Verwaltung sämtlicher Wohneinheiten erfolgt durch die Baugenossenschaft Aichach eG.

Im Jahr 2023 wurde die Planung der Neubaumaßnahmen in der Rosenstraße 16a in Kissing, der Krankenhausstraße in Aichach sowie des Areals der ehemaligen Vinzenz-Pallotti-Schule in Friedberg weiter vorangebracht.

Für die laufende Instandhaltung ist in 2023 (329,4 T€) mehr angefallen als im Vorjahr (293,6 T€).

## **III. Lage der Gesellschaft**

### **1. Ertragslage**

Es wurde im Jahr 2023 ein Jahresüberschuss in Höhe von 405,9 T€ erzielt.

Der erzielte Jahresüberschuss 2023 ist höher als erwartet aufgrund von geringeren Instandhaltungsaufwendungen sowie sächlichen Verwaltungskosten.

Die gesamten Umsatzerlöse betragen 2.654,8 T€ (Vj.: 2.494,4 T€), von denen 2.643,7 T€ (Vj.: 2.483,7 T€) auf die Hausbewirtschaftung entfallen.

Der Anstieg der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung resultiert aus moderaten Mietanpassungen sowie höheren Umlagen für Betriebs- und Heizkosten.

Das Jahresergebnis resultiert in Höhe von 523,1 T€ aus der Hausbewirtschaftung, das sonstige Ergebnis in Höhe von -117,2 T€ resultiert vor allem aus Zuführungen zur Pensionsrückstellung.

Die Ertragslage ist zufrieden stellend.

## 2. Finanzlage

### a. Kapitalstruktur

	31.12.2023		31.12.2022	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital	13.030,6	42,2	12.624,7	41,0
Langfristiges Fremdkapital	16.498,3	53,5	16.846,2	54,8
kurzfristiges Fremdkapital	1.319,3	4,3	1.288,1	4,2
<b>Summe</b>	<b>30.848,2</b>		<b>30.759,0</b>	

Das Eigenkapital erhöhte sich aufgrund des erzielten Jahresüberschusses.

Eigenkapitalquote beträgt 42,2 % (Vj.: 41,0 %).

Das langfristige Fremdkapital verringerte sich durch Tilgungen (planmäßig und außerplanmäßig), Darlehensvalutierungen stehen in geringerem Umfang gegenüber.

Beim kurzfristigen Fremdkapital erhöhten sich vor allem die Vorauszahlungen der Mieter für Betriebs- und Heizkosten.

### b. Investitionen

Für Neubaumaßnahmen in früheren Jahren sind in 2023 noch Nachtragskosten mit 9,1 T€ angefallen. Für künftige Neubaumaßnahmen in Kissing und Aichach sind Planungskosten in Höhe von 60,4 T€ zugegangen und für die laufende Instandhaltung sind 329,4 T€ angefallen.

### c. Liquidität

Entwicklung der liquiden Mittel (Kontokorrentverbindlichkeiten saldiert):

	2023	2022
Finanzmittelbestand am 1.1.	1.666,4	1.109,7
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	1.387,7	1.307,4
Investitionstätigkeit	-57,8	-266,9
Finanzierungstätigkeit	-721,5	-483,8
Finanzmittelbestand am 31.12.	<b>2.274,8</b>	<b>1.666,4</b>

Die Finanzlage ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben.

### 3. Vermögenslage

	31.12.2023		31.12.2022	
	T€	%	T€	%
Langfristige Investitionen	27.525,8	89,2	28.122,2	91,4
Kurzfristiges Vermögen	3.322,4	10,8	2.636,8	8,6
<b>Summe</b>	<b>30.848,2</b>		<b>30.759,0</b>	

Die langfristigen Investitionen haben sich verringert, da die planmäßigen Abschreibungen die Zugänge, insbesondere von Bauvorbereitungskosten, übersteigen.

Das kurzfristige Vermögen erhöhte sich vor allem durch die gestiegenen liquiden Mittel.

Die Vermögenslage ist geordnet.

### Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage

Die Geschäftsführung der Wohnbau GmbH beurteilt die wirtschaftliche Lage des Unternehmens aufgrund der soliden Kapitalstruktur und der konstanten Umsatzerlöse positiv.

### IV. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Bzgl. der zur Steuerung der Gesellschaft beobachteten finanziellen Leistungsindikatoren verweisen wir auf die allgemeinen Ausführungen hierzu unter III. Lage der Gesellschaft sowie auf C.I. Prognosebericht.

## C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

### I. Prognosebericht

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren geopolitischen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2024 mit wirtschaftlichen Unsicherheiten verbunden. Die offene Dauer des Ukraine-Kriegs sowie das Risiko einer Ausweitung des Kriegs zwischen Israel und der Hamas auf die Nachbarländer machen es dabei schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen.

Verlässliche Angaben zum Einfluss der geopolitischen Risiken auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts vor diesem Hintergrund nicht möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer der benannten Konflikte und der darauffolgenden wirtschaftlichen Erholung ab. Es kann daher zu negativen Abweichungen bei einzelnen Kennzahlen kommen.

Aufgrund des nicht ausreichenden Angebots an preisgünstigen, freifinanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen, will die Gesellschaft in den kommenden Jahren zusätzlichen Wohnraum durch Neubauten bereitstellen.

Für die beobachteten finanziellen Leistungsindikatoren erwartet die Gesellschaft folgende Entwicklung:

		Prognose- Wert für 2024	Ist-Wert für 2023	Plan-Wert für 2023	Ist-Wert für 2022
Eigenkapitalquote	%	41,7	42,2	41,9	41,0
Eigenkapital- rentabilität	%	3,2	3,1	2,2	3,8
Durchschnittliche Instandhaltungs- aufwendungen	€/m <sup>2</sup>	14,56	14,32	16,19	12,76
Leerstandsquote	%	0,5	0,8	0,5	0,3
Kapitaldienstdeckung	%	37,2	36,5	40	38

Auf Basis der Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämissen erwartet die Unternehmensleitung ein positives Jahresergebnis von rund T€ 430,0.

Für das Jahr 2024 werden dabei Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von T€ 335,0 erwartet.

## II. Risikobericht

### 1. Risikomanagementsystem

Das Risikomanagementsystem setzt sich aus drei Hauptsäulen zusammen: Das interne Kontrollsystem, das Controlling und das Risikofrühwarnsystem.

Das interne Kontrollsystem beinhaltet Maßnahmen zur Einhaltung des Vier-Augenprinzips und des Prinzips der Funktionstrennung (beim Geschäftsbesorger).

Ein Risikofrühwarnsystem ist im Unternehmen eingerichtet und in Funktion. Aufgrund der Größenordnung der Gesellschaft sind interne und externe Risiken schnell erkennbar; der Aufsichtsrat wird vierteljährlich über die Entwicklung der wirtschaftlichen Lage und der wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen informiert.

Das **Risikomanagement der Gesellschaft** ist ein laufender Prozess, 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.

### 2. Risiken

Die deutsche Wirtschaft sah sich im vergangenen Jahr Belastungen in Folge geopolitischer Konflikte (Ukraine; Israel/ Hamas), einer hohen Inflation und hohen Energiepreisen gegenüber. Trotz der bremsenden Faktoren erwarten Experten im laufenden Jahr 2024 eine Stabilisierung der Wirtschaftslage. Die Geschwindigkeit der geopolitischen Entwicklungen macht es jedoch schwierig, Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen. Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Gesellschaft können nicht ausgeschlossen werden. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs- sowie Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus kann ein Anstieg der Mietausfälle auftreten.

Die Geschäftsführung beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Davon umfasst sind auch, sofern im Einzelfall erforderlich, Maßnahmen zur Anpassung von operativen Geschäftsprozessen unter Nutzung neuer technologischer Möglichkeiten.

In der mittel- bis langfristigen Gesamtperspektive kann grundsätzlich ein Risiko aus im Vergleich zu den steigenden Kosten für Neubau, Sanierung und Instandhaltung nicht äquivalent steigenden Erlösen entstehen. Unter Würdigung aller Einzelrisiken und einem möglichen kumulierten Effekt sieht die Unternehmensleitung allerdings das gegenwärtige Gesamtrisiko der Gesellschaft begrenzt. Gravierende Risiken für die zukünftige Entwicklung oder den Fortbestand der Gesellschaft sind nicht erkennbar.

### **III. Chancenbericht**

Die Nachfrage nach Mietwohnungen - vor allem nach zeitgemäß ausgestatteten und bezahlbaren Bestandswohnungen - ist auf dem für die Gesellschaft relevanten Markt nach wie vor groß. Der große Überhang an Mietinteressenten ist durch den derzeitigen Wohnungsbestand weitaus nicht gedeckt.

Die positive Bevölkerungsentwicklung im Landkreis wird auch in den nächsten Jahren weiter anhalten, wodurch die Mieten überproportional - stärker als die Löhne und Gehälter - ansteigen. Der Bau von geförderten Wohnungen ist somit weiterhin unverzichtbar. Vor allem Geringverdiener, Alleinerziehende und Rentnern sowie die beträchtliche Anzahl von Transfereinkommenbeziehern sind auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen.

Weitere grundlegende Faktoren, die den Wohnungsmarkt beeinflussen, sind der demografische Wandel und sich verändernde gesellschaftliche Strukturen, wie z.B. eine Zunahme von Single-Haushalten.

Durch außergewöhnliche Aktivitäten im Bereich der energetischen und barrierefreien Bestandssanierung und innovativer, zukunftsorientierter Neubautätigkeit verfügt das Unternehmen auch bei einer nachlassenden Nachfrage über eine starke Marktsituation.

## D. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Grundsätzlich zielt das Management darauf ab, Risiken aus der Verwendung von Finanzinstrumenten zu vermeiden. Die originären Finanzinstrumente auf der **Aktivseite der Bilanz** umfassen im Wesentlichen kurzfristige Forderungen und Flüssige Mittel. Soweit bei den Vermögenswerten Ausfallrisiken erkennbar sind, werden diese durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Durch Streuung der angelegten Finanzmittel auf Geschäftsbanken und Sparkassen werden die verschiedenen Sicherungssysteme voll genutzt. Die Gesellschaft verfügt über ausreichende flüssige Mittel.

Auf der **Passivseite der Bilanz** bestehen originäre Finanzinstrumente insbesondere in Form von Bankverbindlichkeiten, die nahezu ausschließlich Objektfinanzierungen betreffen. Wesentliche Risiken ergeben sich bezüglich der Bankverbindlichkeiten insbesondere aus Finanzierungsrisiken (Zinsanpassungsrisiken, Liquiditätsrisiken). Aufgrund festverzinslicher Darlehen ist die Gesellschaft für die Darlehenslaufzeit jedoch keinem Zinsänderungsrisiko ausgesetzt. Die Entwicklung der Zinsen wird laufend überwacht und bei anstehenden Zinsanpassungen rechtzeitig eine Verlängerung bzw. ein Neuabschluss angestrebt, um die Zinsanpassungsrisiken so gering wie möglich zu halten. Zur Vermeidung eines sogenannten "Klumpenrisikos" verteilen sich die Darlehensverbindlichkeiten der Gesellschaft auf verschiedene Darlehensgeber mit unterschiedlichen Laufzeiten.

Rein spekulative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt. Die Entwicklung auf den Finanzmärkten wird im Rahmen unseres Risikomanagementsystems äußerst aufmerksam verfolgt, um Risiken möglichst frühzeitig zu erkennen und diesen somit rechtzeitig begegnen zu können.

Aichach, 17. Mai 2024



Robert Englmeier  
Geschäftsführer