



Bauerntanzgasse 1 - 86551 Aichach  
Telefon: 08251 - 8924-0 Fax: 08251 - 8924-25  
info@wohnbau-aichach.de

# Lagebericht 2021

## **GLIEDERUNG**

### **A) Grundlagen des Unternehmens**

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

### **B) Wirtschaftsbericht**

- I. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene und regionale Rahmenbedingungen
- II. Geschäftsverlauf
  - 1. Vermietungstätigkeit
    - a. Hausbewirtschaftung
    - b. Investitionstätigkeit
  - 2. Verkaufstätigkeit
- III. Lage
  - 1. Ertragslage
  - 2. Finanzlage
    - a. Kapitalstruktur
    - b. Investitionen
    - c. Liquidität
  - 3. Vermögenslage

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

- I. Prognosebericht
- II. Risikobericht
- III. Chancenbericht

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

### **E) Dank**

## 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 Kissling mit 44 Wohnungen als Sacheinlage der Gesellschaft beigetreten. Zum 1.1.2004 wurden 94 Wohnungen des Marktes Mering erworben; der Markt Mering hat einen Geschäftsanteil von 105.000 € vom Landkreis Aichach-Friedberg übernommen.

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

Zum 31.12.2021 stellen sich die finanziellen Beziehungen der Gesellschafter zur Wohnbau GmbH wie folgt dar:

<b>Gesellschafter</b>	<b>Stammkapital</b>		<b>Bürgschaften</b>
Landkreis Aichach-Friedberg	8.314.500 €	79,42 %	447.324 €
Gemeinde Kissling	2.084.200 €	19,91 %	298.739 €
Markt Mering	70.100 €	0,67 %	0 €
Insgesamt	10.468.800 €	100 %	746.063 €

Neben dem Geschäftsführer beschäftigt die Gesellschaft zum Bilanzstichtag zwei geringfügig Beschäftigte (1 Reinigungskraft und 1 Hausmeister).

### 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.

Die regionale Verteilung unserer Wohnungen im Landkreis Aichach-Friedberg stellt sich zum 31.12.2021 wie folgt dar:



## **B) Wirtschaftsbericht**

### **I. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene und regionale Rahmenbedingungen**

#### **Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen**

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch im Jahr 2021 war die konjunkturelle Lage in Deutschland durch die anhaltende Corona-Pandemie gekennzeichnet. Es ist weiterhin mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur durch Insolvenzen und Entlassungen sowie mit geringeren Investitionen der öffentlichen Haushalte aufgrund von finanziellen Belastungen bedingt durch die Coronavirus-Pandemie zu rechnen.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2021 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) jedoch um 2,7 % höher als im Jahr 2020 (auch kalenderbereinigt). Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie, war das BIP 2021 noch um 2,0 % niedriger. Die Verbraucherpreise stiegen im Jahresdurchschnitt im Jahr 2021 gegenüber 2020 um 3,1 %.

Die Arbeitslosenquote in Deutschland ist im Jahr 2021 um 0,7 Prozentpunkte auf jetzt 5,7 % gestiegen. Im Jahresdurchschnitt waren 2,6 Millionen Menschen arbeitslos gemeldet, rund 30.000 mehr als vor einem Jahr. Die Erwerbstätigkeit ist im November 2021 auf 45,0 Millionen Menschen gestiegen, das waren 380.000 mehr als im November 2020. Damit konnte die Erwerbstätigkeit gegenüber dem Vorjahr nochmals gesteigert werden. Im Landkreis Aichach-Friedberg lag die Arbeitslosigkeit im Dezember 2021 bei 2,2 % (Vj.: 2,6%).

Das Zinsniveau bewegt sich weiterhin auf einem historisch niedrigen Niveau. Der Leitzins der EZB beträgt nach der letzten Zinsanpassung der Europäische Zentralbank im März 2016 nach wie vor 0,0 %. Der erstmals im Juni 2014 eingeführte negative Einlagesatz wurde im März 2016 nochmals von -0,3 % auf -0,4 % abgesenkt. Die Zinssenkungen wirkten sich auch weiterhin positiv auf das Zinsniveau bei Kreditaufnahmen aus.

Die Wohnungswirtschaft hat sich in der Pandemie bisher allerdings als robust und widerstandsfähig erwiesen.

Aus der Corona-Pandemie ist weiterhin mit Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens zu rechnen. 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.

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach zunehmend zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es in Folge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u.a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

### **Branchenspezifische Rahmenbedingungen**

Von Januar bis November 2021 wurde in Deutschland der Bau von insgesamt 341.037 Wohnungen genehmigt. Darunter fallen alle Genehmigungen für Baumaßnahmen von neu errichteten sowie an bestehenden Wohn- und Nichtwohngebäuden. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) weiter mitteilt, waren das 2,8 % Baugenehmigungen von Wohnungen mehr als im Vorjahreszeitraum.

In den ersten elf Monaten 2021 ist die Zahl der Baugenehmigungen für neue Mehrfamilienhäuser um 0,5 % gestiegen. Die Zahl der Baugenehmigungen für neue Zweifamilienhäuser verzeichnete ein deutliches Wachstum um 24,6 %, wogegen die Genehmigungen für neue Einfamilienhäuser mit einem Wachstum von 1,2 % weniger stark Anstieg. Die Zahl der Neubaugenehmigungen für Wohnungen in Wohnheimen ist weiterhin deutlich rückläufig (-24,5 %).

Die Aussichten für 2022 haben sich verschlechtert: Gemäß der ifo Konjunkturumfrage beurteilen die befragten Bauunternehmen die aktuelle Geschäftslage weniger gut, ihre Erwartungen für die nahe Zukunft sind pessimistisch. Auch im Bauhauptgewerbe kam es im Kielwasser der Coronakrise zu massiven Materialengpässen. Eine Folge dieser Krise sind Preiserhöhungen. Dennoch rechnen die Unternehmen mit einer Auflösung der Engpässe 2022.

Der demografische Wandel in der Bevölkerung bedingt auch eine Vielzahl von bautechnischen Erfordernissen, die ebenfalls mit höheren Kosten für die Wohnungsunternehmen verbunden sind. Ein besonderer Fokus ist dementsprechend auf die Integration älterer Menschen, verbunden mit der Bezahlbarkeit von Wohnraum auch für Einkommensschwächere zu legen.

### **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.

### *Nachfrage*

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**

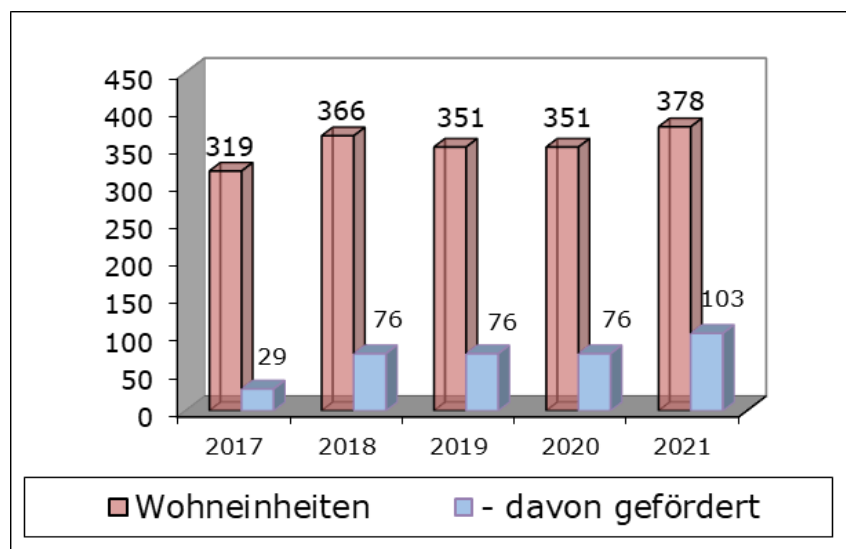
Mit Verlauf der Coronavirus-Krise in 2021 waren lediglich in geringem Umfang negative Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung zu verzeichnen. Sie betrafen in untergeordnetem Umfang Ausfälle bei Mietforderungen sowie in Einzelfällen Verzögerungen bei laufenden Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen.

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

### **1. Vermietungstätigkeit**

#### **a) Hausbewirtschaftung**

Der eigene Wohnungsbestand zum 31.12.2021 umfasst nach der Bezugsfertigstellung der Neubauten (Erstvermietung Wendelsteinstraße 9 ab 01.02.21 und Bussardweg 8 ab 01.11.2021) 378 Wohnungen, 1 Arztpraxis, 79 Garagen, 11 Carports und 207 Stellplätze (Vj.: 181) mit einer Wohn- und Nutzfläche von 22.953,41 m<sup>2</sup>. Von den 378 Wohnungen sind zum Bilanzstichtag 103 preisgebunden.



Die Verwaltung sämtlicher Wohneinheiten erfolgt durch die Baugenossenschaft Aichach eG.

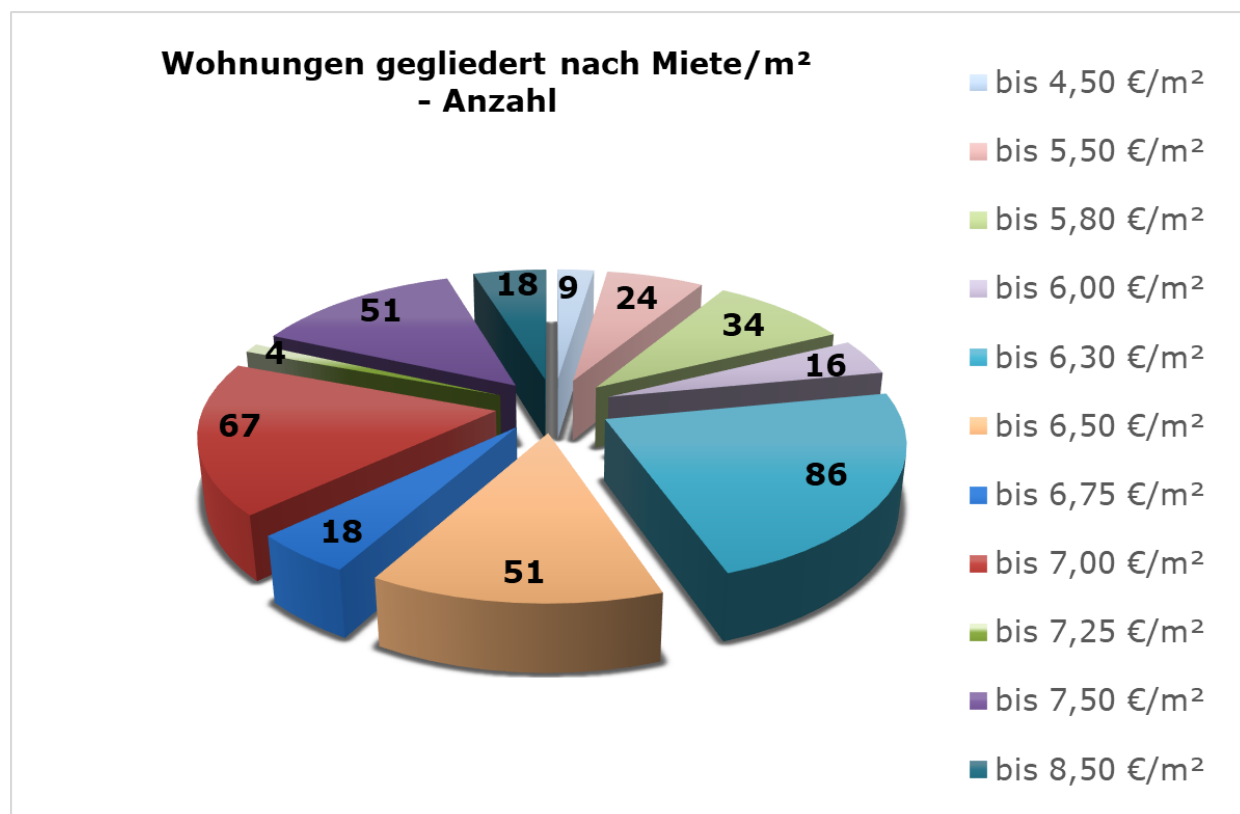
Die Vermietbarkeit aller Objekte ist auf absehbare Zeit ohne Probleme gegeben.

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.

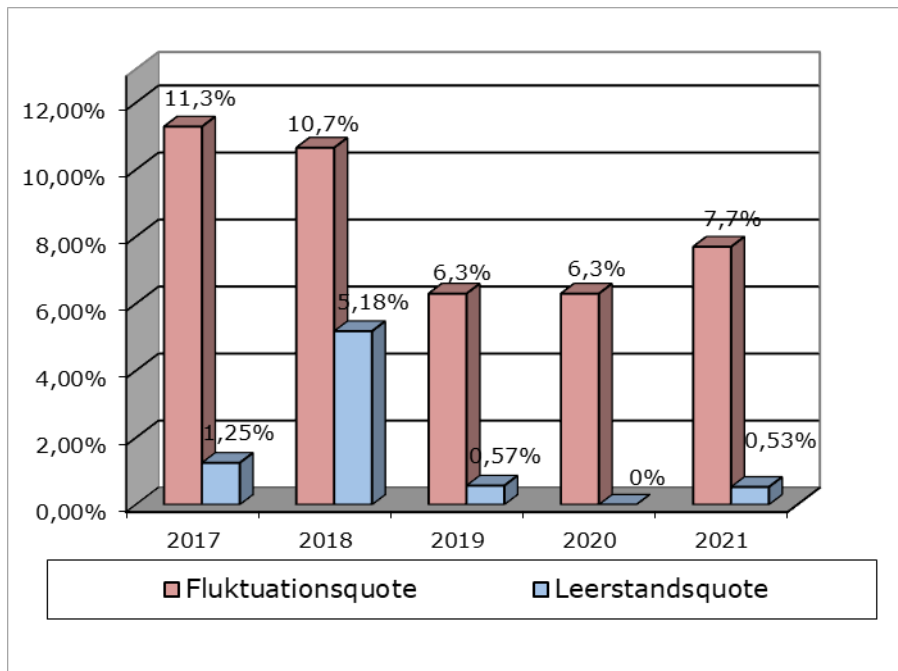
Die durchschnittliche Sollmiete für Wohnungen beträgt im Geschäftsjahr 2021: 6,49 €/m<sup>2</sup> (Vj: 6,30 €/m<sup>2</sup>). Somit liegen wir unter der Durchschnittsmiete des VdW Bayerns mit 6,59 €/m<sup>2</sup>.

Gerade in Zeiten stark steigender Mietpreise auf dem freien Wohnungsmarkt können wir mit unserem Wohnungsangebot einen zumindest lokalen Ausgleich herstellen.

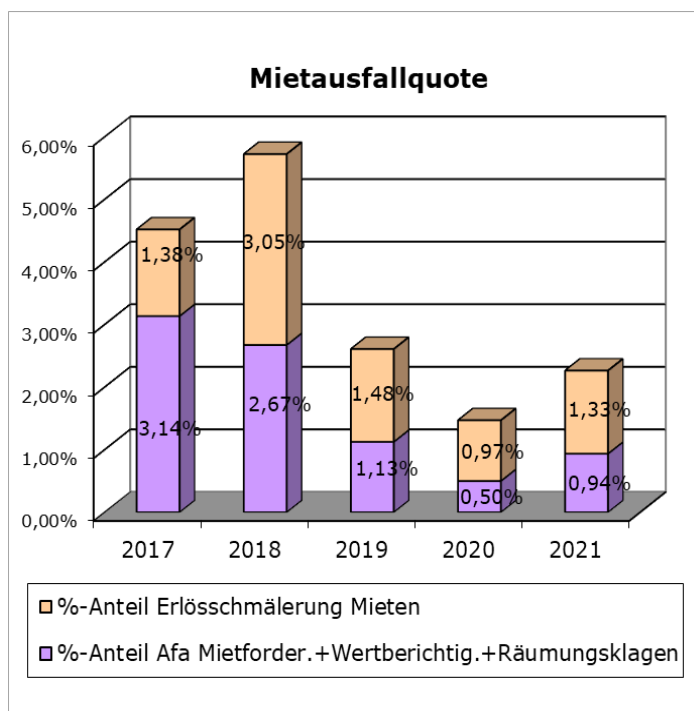


Die Fluktuationsquote (29 Mieterwechsel) betrug im Berichtsjahr 7,7 % (Vj.: 6,3 %). Aufgrund des guten Standards unserer – überwiegend modernisierten – Wohnanlagen ist die Vermietung aller Wohnungen in allen Preislagen problemlos möglich.





Zum Bilanzstichtag waren zwei Wohnungen nicht vermietet. Die Leerstandsquote am 31.12.2021 betrug 0,53 %. Beide Leerstände betrafen die Erstvermietung des zum 01.11.2021 bezugsfertigen Neubaus Bussardweg 8 in Aindling und konnten zeitnah in 2022 erstvermietet werden.

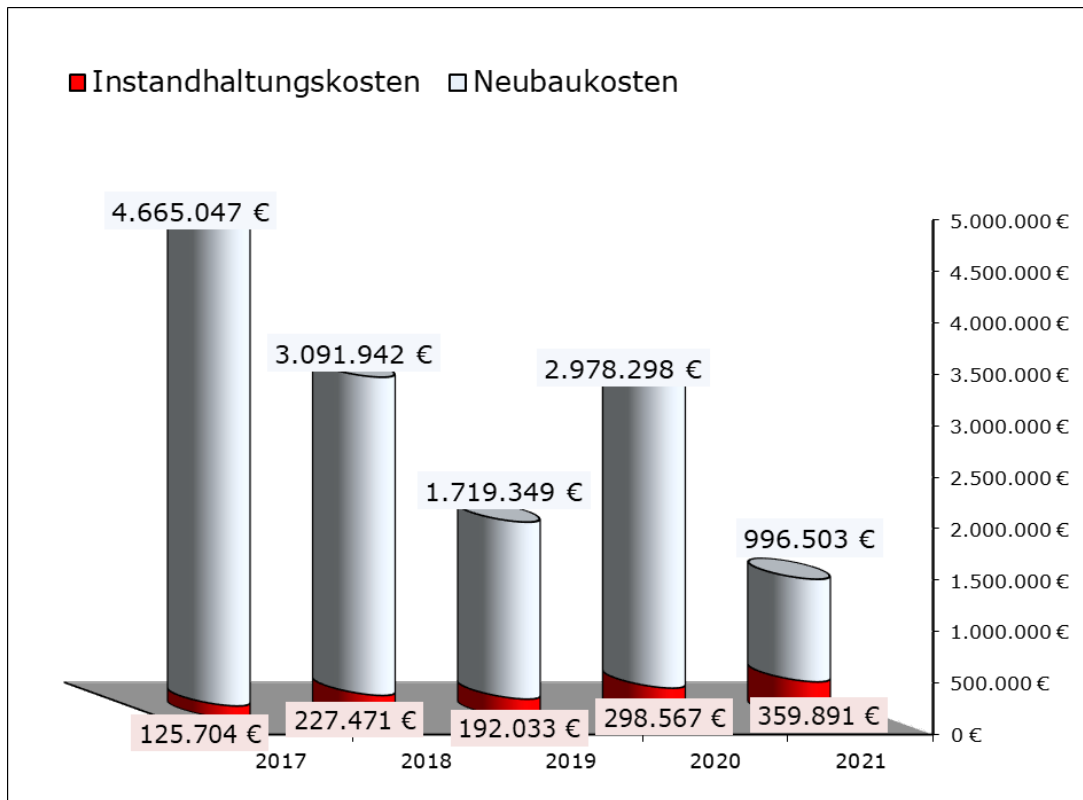


Die Mietausfallquote ist im Berichtsjahr 2021 leicht angestiegen, jedoch immer noch auf einem enorm niedrigen Stand.

Aufgrund höherer Abschreibungen auf Mietforderungen und Wertberichtigungen, sowie gestiegenen Erlösschmälerungen und Kosten für Miet- und Räumungsklagen beträgt die Mietausfallquote 2,27 % (Vj.: 1,47%).

## b) Investitionstätigkeit

Insgesamt sind im Jahr 2021 in den Wohnungsbestand rund 1,36 Mio.€ (Vorjahr 3,3 Mio.€) investiert worden.



Nach Abschluss der Modernisierungsphase sind in diesem Segment seit 2016 keine Kosten mehr angefallen, dafür liegen die Investitionsschwerpunkte nun beim wichtigen Neubau geförderter Wohnungen.

#### *Ersatzneubau Wendelsteinstr. 9 in Mering*



Im Geschäftsjahr 2021 wurde die im Herbst 2019 begonnene Neubaumaßnahme der Wohnbau GmbH in Mering, Wendelsteinstr. 9 mit 18 öffentlich geförderten Wohnungen (1.057,98 m<sup>2</sup> Wohnfläche) fertiggestellt. Mit dem KfW-Effizienzhaus 55-Standard entspricht diese Wohnanlage den anspruchsvollen energetischen Anforderungen. Der Bezug aller Wohneinheiten konnte

bereits einen Monat früher als geplant im Februar 2021 erfolgen. Auch die geplanten Baukosten von 3.695 T€ konnten erfreulicherweise um 87 T€ (-2,36%) unterschritten werden.

#### *Neubau Bussardweg 8 in Aindling*

Auf einem Erbbaurechtsgrundstück der Marktgemeinde Aindling entstand eine Wohnanlage mit 574,61 m<sup>2</sup> Wohnfläche und insgesamt 9 öffentlich geförderten Wohneinheiten (einkommensorientierte Förderung). Mit dem KfW-Effizienzhaus 40plus-Standard erfüllt die Wohnanlage sehr hohe energetische Anforderungen. Die nachhaltige Bauweise wurde durch eine Photovoltaik-Anlage auf dem Dach unterstrichen, die u.a. das Heizungssystem mit der Luftwärmepumpe sinnvoll unterstützt.

Aufgrund von Verzögerungen im Bauablauf verschob sich die Bezugsfertigkeit auf November 2021.



Die zu Beginn veranschlagten Baukosten von 1.899 T€ werden aufgrund von notwendigen Mehrleistungen, insbesondere im Bereich der Außenanlagen sowie durch einen aufgetretenen Schimmelschaden am Trockenbau voraussichtlich um 300 T€ überschritten. Die Mehrkosten in Höhe von rund 148 T€ aus dem Schimmelschaden werden voraussichtlich von der Haftpflichtversicherung des Architekturbüros gedeckt.

Der beschlossene Wirtschaftsplan 2022 sieht die Realisierung eines weiteren Neubaus an der Rosenstraße 16a vor. Das Baugrundstück wird als Erbbaurecht von der Gemeinde Kissing für den Bau von 15 öffentlich geförderten Wohnungen und einer Tiefgarage zur Verfügung gestellt. Aufgrund des laufenden Bebauungsplanverfahrens wird davon ausgegangen, dass mit dem Bau im Herbst 2022 begonnen werden kann.

Im Geschäftsjahr 2021 sind Bauvorbereitungskosten in Höhe von 13.051 € für Planungsleistungen im Zusammenhang mit der Übernahme des Areals des alten Krankenhauses angefallen. Die Übernahme des Areals des alten

Krankenhauses in Aichach von den Kliniken an der Paar ist grundsätzlich vorgesehen. Da weder die Konditionen, noch der zeitliche Ablauf fixiert sind, wurden im Wirtschaftsplan 2022 lediglich Kosten der Projektentwicklung für Personalaufwand, Planungs- und Beratungsleistungen berücksichtigt.

## 2. Verkaufstätigkeit

Im Berichtsjahr 2021 ist kein Verkauf von Anlagevermögen erfolgt. Auch für 2022 ist keine Verkaufstätigkeit vorgesehen.

### Zusammenfassende Aussage zum Geschäftsverlauf

Die Geschäftsführung der Wohnbau GmbH beurteilt den Verlauf des Berichtsjahres insbesondere aufgrund sehr geringer Leerstände und konstanter Umsatzerlöse positiv.

## III. Lage

Die Steuerung der Gesellschaft erfolgt neben weiteren, nicht quantifizierbaren Aspekten, insbesondere unter Beobachtung folgender Kennzahlen:

Kennzahlen	Vorjahreswert 2020	Prognosewert für 2021	Ist-Wert 2021	Prognosewert für 2022
Eigenkapitalquote	39,2 %	38,8 %	39,8 %	39 %
Eigenkapitalrentabilität	2,7 %	1,5 %	2,2 %	1,0 %
Ø Instandhaltungsaufwendungen	14,00 €/ m <sup>2</sup>	15,49 €/m <sup>2</sup>	16,08 €/m <sup>2</sup>	16,21 €/m <sup>2</sup>
Leerstandsquote	0 %	0,5 %	0,5 %	0,5 %
Kapitaldienstleistungsquote	37 %	37 %	38 %	38%

### Ertragslage

#### *Umsatzentwicklung:*

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind nach dem Erstbezug der Neubauten und moderaten Mietanpassungen auf 2.334 T€ gestiegen (Vorjahr: 2.212 T€). Wegen der späteren Bezugsfertigkeit der WA Bussardweg konnte der Prognosewert von 2.344 T€ nicht erreicht werden.

Die gestiegenen Erlösschmälerungen resultieren hauptsächlich aus der Erstvermietung der Neubauten.

Die Umsatzerlöse 2022 werden auf 2.444 T€ ansteigen, was auf die Vermietung der Neubauten sowie die in 2022 geplanten Mieterhöhungen zurückzuführen ist.

### *Instandhaltungskostenentwicklung:*

Die Instandhaltungskosten im Geschäftsjahr belaufen sich auf 359,9 T€ (Vj.: 298,6 T€). Die Prognose im Jahr 2021 belief sich auf 352 T€. In 2021 wurden sonstige Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen in Höhe von 17 T€ eingestellt.

### *Jahresergebnis:*

Der Jahresüberschuss in Höhe von 269 T€ (Vj.: 325 T€) resultiert im Wesentlichen aus der Hausbewirtschaftung. Im Vergleich zur Planung für 2021, bei der mit einem Jahresergebnis von rund 182 T€ gerechnet wurde, hat sich das Ergebnis insbesondere durch die nicht im Zusammenhang mit der Übernahme des alten Krankenhauses in Aichach angefallenen Kosten deutlich verbessert.

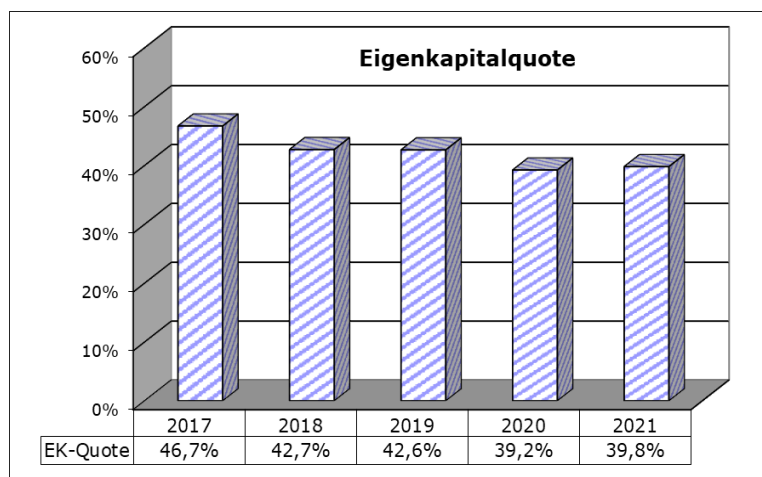
## **Zusammenfassende Aussage zur Ertragslage**

Die Ertragslage ist zufrieden stellend.

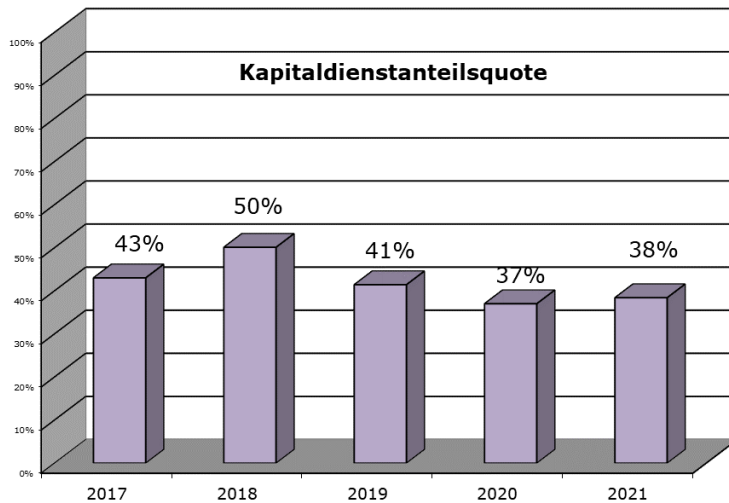
## **2. Finanzlage**

### **a) Kapitalstruktur**

Die Gesellschaft weist eine ausgewogene Kapitalstruktur mit einer Eigenkapitalquote von rd. 39,8 % (VJ.: 39,2 %) 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. Die Finanzverbindlichkeiten haben sich durch die Abrufe der Labo- und sonstigen Baudarlehen für die Neubaumaßnahme in Mering und die regulären Tilgungen gegenüber dem Vorjahr um 416 T€ erhöht. Im laufenden Wirtschaftsjahr werden voraussichtlich weitere (Förder-) Darlehen in einer Größenordnung von 343 T€ valuiert werden.



Die vom Unternehmen erzielten Nettomieterlöse waren im Geschäftsjahr 2021 zu 38 % durch Fremdkapitalzinsen und Tilgungen für Gesamtfinanzierungsmittel belastet. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahreswert beruht im Wesentlichen auf höhere Tilgungen.

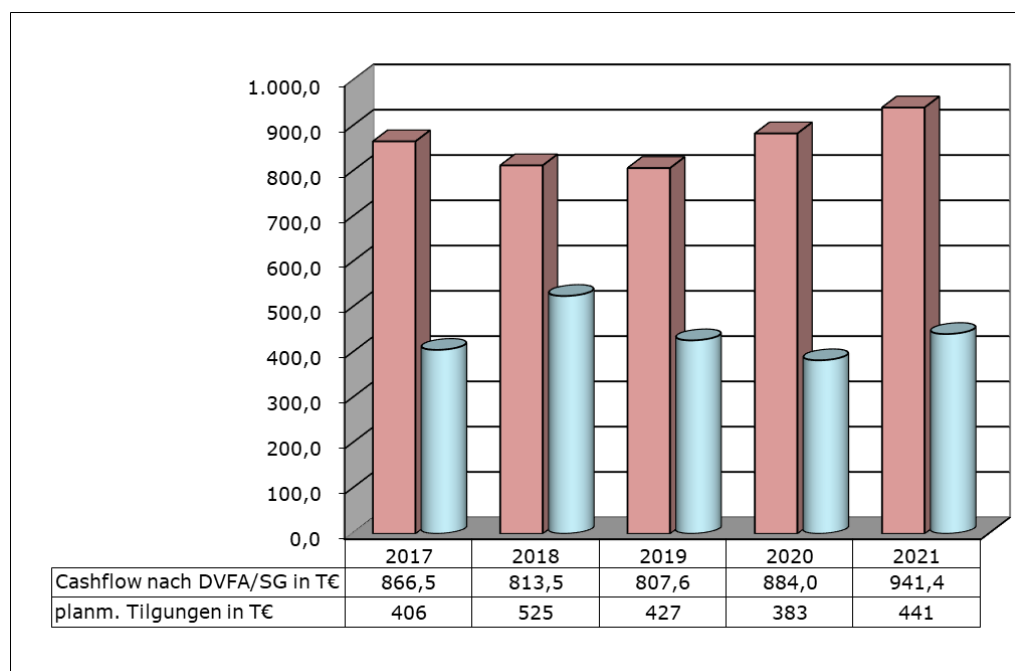
### a) Investitionen

Die wesentlichen Investitionen wurden in 2021 im Bereich der Neubauten in Mering und Aindling getätigt.

Am Abschlussstichtag bestehende wesentliche Investitionsverpflichtungen: Aus den im Berichtsjahr bereits laufenden Neubaumaßnahmen VE 145 Aindling, Bussardweg 8 bestehen insgesamt Verpflichtungen in Höhe von 324,5 T€. Für diese Maßnahmen stehen noch Darlehensvalutierungen in Höhe von 343,6 T€ und ein Tilgungszuschuss in Höhe von 74,3 T€ zur Verfügung.

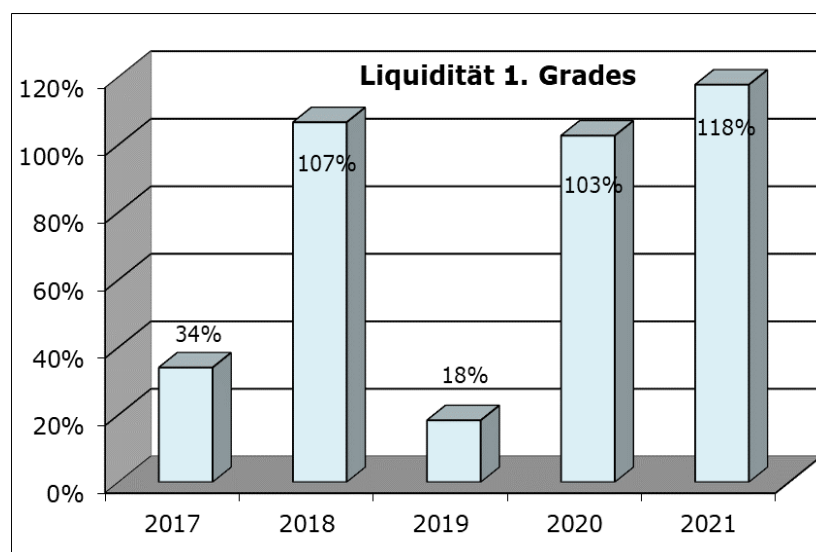
### b) Liquidität

Der Cashflow nach DVFA/SG (Jahresergebnis bereinigt um Abschreibungen und Zuführungen zu langfristigen Rückstellungen) liegt im Geschäftsjahr 2021 bei rund 941,4 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 118 % durch liquide Mittel gedeckt.

Die Liquiditätsverhältnisse des Unternehmens waren im Berichtsjahr geordnet. Die laufenden Zahlungsverpflichtungen konnten jederzeit erfüllt werden.

Die Liquiditätslage unserer Gesellschaft ist zufrieden stellend; es sind derzeit und für die überschaubare Zukunft keine Engpässe zu erwarten.

### **Zusammenfassende Aussage zur Finanzlage**

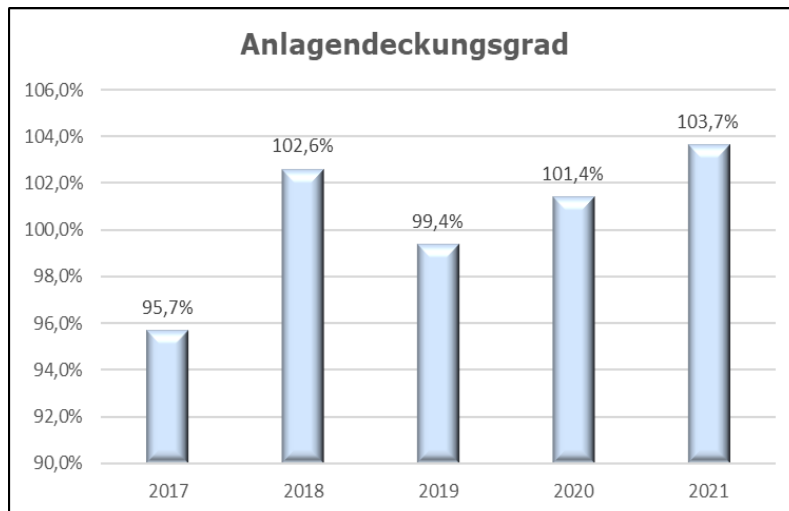
Die Finanzlage ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben. Die Finanzierung der Investitionen in 2022 ist gesichert. Das eingeplante Eigenkapital steht zur Verfügung.

### **3. Vermögenslage**

Die Bilanzsumme ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 246 T€ auf 30.541,0 T€ angewachsen.

#### *Anlagevermögen*

Die Gesellschaft hat zum Bilanzstichtag ein Anlagevermögen von 28.536 T€ (Vj.: 28.196 T€). Dies entspricht einem Anteil von 93,4 % (Vj.: 93,1 %) der Bilanzsumme. Die Veränderungen des Anlagevermögens (+340 T€) sind im Wesentlichen auf aktivierte Kosten der Neubauvorhaben zurückzuführen; ebenso hat sich das langfristige Fremdkapital erhöht.



Das Anlagevermögen ist zu 103,7 % mit Eigenkapital und langfristigem Fremdkapital finanziert, so dass eine äußerst stabile Finanzierungsbasis der Gesellschaft gegeben ist.

### *Umlaufvermögen*

Das Umlaufvermögen, das sich insbesondere aus „Unfertigen Leistungen“, „Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände“ und „Flüssigen Mitteln“ zusammensetzt, ist insgesamt mit 1.932 T€ (Vj.: 2.027 T€) bilanziert; der Erhöhung der unfertigen Leistungen und der Sonstigen Vermögensgegenstände steht die Verringerung der flüssigen Mittel (- 316 T€) gegenüber. Die sonstigen Vermögensgegenstände haben sich insbesondere durch die Forderung an Versicherungen 148 T€ aus dem Schimmelschaden VE 145 Bussardweg 8 in Aindling gegenüber dem Vorjahr erhöht.

### *Eigenkapital*

Aufgrund der Thesaurierung des Gewinns i.H.v. 242,4 T€ ist das Eigenkapital der Gesellschaft auf 12.150 T€ gestiegen.

### *Fremdkapital*

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 841 T€ stehen insgesamt Abgänge in Höhe von 506,3 T€ gegenüber. Diese setzen sich aus planmäßigen (441 T€) und außerplanmäßigen (1,4 T€) Tilgungen zusammen. Weiter ging ein Darlehen in Höhe von 63,9 T€ ab.

## **Zusammenfassende Aussage zur Vermögenslage**

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.

## **Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage**

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



## C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

### I. Prognosebericht

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2022 mit Unsicherheiten verbunden. Die offene Dauer sowie der Umfang der Maßnahmen der Bundesregierung zur Pandemiebekämpfung machen es dabei schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen.

Verlässliche Angaben zum Einfluss der anhaltenden **Coronakrise** auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts quantitativ daher nicht möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer der Beeinträchtigungen durch das Virus und die darauffolgende wirtschaftliche Erholung ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

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

In den nächsten Jahren wird jedoch mit einer weiteren positiven wirtschaftlichen Entwicklung gerechnet, zudem die Einwohnerzahlen im Landkreis im Zeitraum bis 2040 weiter zunehmen werden und deshalb gerade auch die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum anwachsen wird. Aufgrund des unzureichenden Angebots an öffentlich geförderten Wohnungen wird die Gesellschaft in den kommenden Jahren zusätzlichen Wohnraum in diesem Segment bereitstellen müssen.

Für die beobachteten **finanziellen Leistungsindikatoren** erwartet die Gesellschaft folgende Entwicklung:

Kennzahlen	Prognose-Wert für 2022
Eigenkapitalquote	39 %
Eigenkapitalrentabilität	1,0 %
Ø Instandhaltungsaufwendungen	16,21 €/m <sup>2</sup>
Leerstandsquote	0,5 %
Kapitaldienstanteilsquote	38 %

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Krieges auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und die darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

Die Entwicklung im Hauptgeschäftsfeld „Mietwohnungsverwaltung“ sowie der Bautätigkeit lässt deshalb steigende Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erwarten, denen aufgrund des weitgehend modernisierten Wohnungsbestands stabile Instandhaltungskosten von durchschnittlich 352 T€ gegenüberstehen. Auf dieser Basis kann in den kommenden 5 Jahren mit einem Jahresüberschuss von durchschnittlich 348 T€ p.a. gerechnet werden. Aufgrund der geplanten Übernahme des alten Krankenhauses in Aichach wurde im Wirtschaftsplan 2022 ein Betrag von 300 T€ für Personalaufwand, Planungsleistungen sowie Rechts- und Steuerberatung in den sonstigen sächlichen Verwaltungsaufwendungen eingestellt. Insgesamt schließt der Erfolgsplan 2022 mit einem voraussichtlichen Gewinn von rund 63 T€ ab.

## **II. Risikobericht**

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.

Die Gesellschaft sieht sich in dem angespannten Wohnungsmarkt vermehrt Herausforderungen gegenüber. Die anhaltende Zuwanderung macht die Erweiterung des Wohnungsbestandes durch verstärkte Neubautätigkeit erforderlich. Darüber hinaus müssen die im Rahmen der Hausbewirtschaftung erzielten Überschüsse ausreichen, den Wohnungsbestand zu erhalten und zu verbessern.

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

Aus der anhaltenden Corona-Pandemie ist mit Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf der Gesellschaft zu rechnen. Zu nennen sind mögliche Risiken aus der Verzögerung von Planungs- und Genehmigungsverfahren, bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit krisenbedingten Einschränkungen der eigenen Geschäftsprozesse und damit verbundene operative Risiken sowie ggf. mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen.

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. Dies betrifft auch Maßnahmen zur Anpassung von operativen Geschäftsprozessen unter Nutzung aktueller technologischer Möglichkeiten.

## **Bestandsgefährdende Risiken**

Für das Unternehmen sind keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. In den letzten Jahren wurde ein umfangreiches, auf die speziellen Bedürfnisse der Gesellschaft zugeschnittenes Wirtschaftsplanungstool entwickelt und implementiert.

## **Risiken mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage**

Das geplante Jahresergebnis könnte nicht erreicht werden, wenn die Instandhaltungsbudgets nicht eingehalten werden können oder wenn die Annahmen über die Mietentwicklung oder über die Entwicklung der Refinanzierungskosten nicht eintreten.

Nachfolgend werden die Risiken entsprechend ihrer Bedeutung aufgeführt, wobei die hohen Risiken zuerst genannt werden:

### *Bauwirtschaft*

Die Handwerkerkapazitäten in der Region sind weitgehend ausgelastet. Bedingt durch Fachkräftemangel arbeiten viele Betriebe an der Auslastungsgrenze. Probleme bei Termineinhaltung und Zuverlässigkeit traten bisher in Einzelfällen auf. Die Auftragsbücher bei den Handwerksbetrieben sind gut gefüllt.

Im Jahr 2022 wird mit weiteren Baupreissteigerungen gerechnet. In einzelnen Gewerken spielen Material- und Lohnpreissteigerungen eine große Rolle. In Kombination von Fachkräftemangel und Auslastung können sich bei einigen Gewerken überproportionale Preissteigerungen ergeben. Teilweise kommt es zu Anbieterengpässen und Lieferschwierigkeiten. Wir rechnen auch in Zukunft mit stärker anziehenden Baupreisen, die sich schon alleine aus den Energiepreissteigerungen und verschärften Umweltauflagen ergeben. Bei Modernisierungen wirken sich die daraus resultierenden Investitionskostenmehrungen auf die Mieten aus, die zurzeit durch das noch immer günstige Zinsniveau teilweise kompensiert werden können.

### *Personal*

Es besteht das Risiko, dass aufgrund kurzfristiger Fluktuation in Schlüsselpositionen nicht ausreichend qualifiziertes Personal zur Verfügung steht bzw. aufgrund des Fachkräftemangels nicht rechtzeitig nachbesetzt werden kann. Hieraus könnten sich moderate negative Konsequenzen für unsere Geschäftstätigkeit, unsere Finanz- und Ertragslage sowie unseren Cashflow ergeben. Dem wirken wir mit verstärkter Ausbildung und Personalentwicklungsmaßnahmen entgegen.

### *Finanzierung und Liquidität*

Das Liquiditätsrisiko besteht grundsätzlich darin, dass benötigte Zahlungsmittel ggf. nicht oder nur zu erhöhten Kosten beschafft werden können. Dem Liquiditätsrisiko wirkt die Gesellschaft mit vorhandenen freien Beleihungsspielräumen entgegen. Die Vereinbarung von Kreditlinien ist grundsätzlich möglich, wurde jedoch nicht in Anspruch genommen. Zusammen mit einer

entsprechenden Ausstattung an liquiden Mitteln ist die Gesellschaft in der Lage, jederzeit auf Kapitalanforderungen neuer Investments zu reagieren. Das Refinanzierungsrisiko ist aufgrund ausreichend vorhandener Beleihungsreserven als gering einzuschätzen. Insgesamt sieht die Geschäftsführung bei den Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken ein geringes Gewicht.

#### *Branche und Markt*

Der Deutsche Bundestag beschloss am 29.11.2018 das Gesetz zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache (Mietrechtsanpassungsgesetz) zum 01.01.2019. Die Einigung wird vor allem Vermieter bezahlbarer Wohnungen treffen und die Rahmenbedingungen für die energetische Modernisierung, den altersgerechten Umbau oder die Digitalisierung im Wohnbereich verschlechtern.

#### *CO2-Abgabe ab 01.01.2023*

Auch das von der Ampel-Koalition beschlossene Stufenmodell der CO2-Kosten, welches am 01.01.2023 kommen soll, plant, die Mieter stärker zu entlasten. Insgesamt wird angestrebt, dass Mieter über alle vermieteten Gebäude hinweg nicht mehr als die Hälfte der Kosten für die CO2-Bepreisung bezahlen. Vermieter, die bereits durch energetische Modernisierungen die CO2-Emissionen des Gebäudes gedämpft haben, sollten prozentual weniger belastet werden. Ziel des Stufenplanes sei es, Anreize für Sanierungen und gute energetische Qualität von Wohnungen zu setzen.

#### *Compliance und Recht*

Infolge der Unangemessenheit oder des Versagens von internen Verfahren, Menschen und/oder von Systemen können für die Gesellschaft Risiken entstehen. Die Gesellschaft hat zur Begrenzung dieser Risiken Maßnahmen ergriffen, welche insbesondere die Bereiche IT-Sicherheit, Compliance und Vertretungsregelungen sowie das Interne Kontrollsystem betreffen. Bei Bedarf werden je nach Risiko weitere Steuerungsmaßnahmen ergriffen. Die internen Prozesse unterliegen hierbei einer ständigen Kontrolle und Verbesserung. Mit der laufenden Überwachung unserer vertraglichen Verpflichtungen und der Einbindung von Rechtsexperten bei Vertragsangelegenheiten sollen darüber hinaus etwaige Rechtsrisiken minimiert werden. Für potenzielle Verluste aus schwebenden Verfahren wurden Rückstellungen gebildet.

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einzelpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Vorsorglich wurden bereits in 2022 die monatlichen Heizkostenvorauszahlungen entsprechend angepasst.

Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten und mithin Betriebskosten der Mieter führen. Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen.

Die Geschäftsführung beobachten 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 kurzfristige Maßnahmen zur Optimierung der Betriebsführung der Heizungsanlagen.

Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft derzeit überdacht werden muss. Es wird deutlich, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Klimastrategie überarbeiten bzw. anpassen.

Ferner besteht ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässen bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkung auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen und damit insbesondere zu einem Instandhaltungsstau kommen.

### **Zusammenfassende Einschätzung**

Das Risiko eines Verfehlens der Umsatzprognose ist gering, da nahezu der komplette Planumsatz durch die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung gegeben ist und auf Basis von Vergangenheitserfahrungen eine Basis-Nachfrage auch bei einem deutlichen Konjunkturabschwung gegeben ist. Wirtschaftliche und rechtliche bestandsgefährdende Risiken sind derzeit nicht zu erkennen, zudem es uns mit den Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen der letzten Jahre gelungen ist, unsere Stellung als führendes regionales Wohnungsunternehmen auszubauen und zu festigen, weil wir attraktiven und bezahlbaren Wohnraum in einer großen Breite anbieten können.

## **III. Chancenbericht**

### *Nachfrage nach Mietwohnungen*

Die Nachfrage nach Mietwohnungen - vor allem von zeitgemäß ausgestatteten 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.

### *Branche und Markt*

Das positive Wirtschaftswachstum und die steigende Zahl der Erwerbstätigen führen grundsätzlich zu steigenden Löhnen und Gehältern.

Nach der vom Bayer. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung veröffentlichten Bevölkerungsvorausberechnung bis 2040 wird der Landkreis Aichach-Friedberg in diesem Zeitraum um 8,7 % auf ca. 146.700 Einwohner zunehmen, so dass allein schon daraus eine deutliche Zunahme des Wohnraumbedarfs zu erwarten ist. Der Bau von geförderten Wohnungen ist somit

weiterhin unverzichtbar. Vor allem Geringverdiener, Alleinerziehende und Rentner sowie die beträchtliche Anzahl von Transfereinkommensbeziehern 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. Daraus ergeben sich große Herausforderungen – aber auch große Chancen für die Unternehmen der sozialorientierten Wohnungswirtschaft, mit neuen Strukturen und Wohnformen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, der Integration fördert und Segregation verhindert. Dies kann allerdings nur gelingen, wenn die Gemeinden ihrer Aufgabe und Verantwortung aus Art. 106 Abs. 2 der Bayer. Verfassung gerecht werden und sich über die Bereitstellung von Grundstücken und einer an den Bedürfnissen des sozialen Wohnungsbaus orientierten Bauleitplanung an der Lösung dieser Aufgabe aktiv beteiligen.

Der Schwerpunkt unserer Geschäftstätigkeit wird deshalb in den nächsten Jahren weiterhin auf dem Neubau von geförderten Wohnungen liegen, sofern dafür von den Kommunen die Rahmenbedingungen – wie oben beschrieben – geschaffen werden. Unabhängig davon wird sich auch im mittelfristigen Zeitraum die Möglichkeit ergeben, gemeinsam mit der Baugenossenschaft Aichach eG benachbarte Bestandsgrundstücke neu zu bebauen und somit neue zukunftsfähige Wohnquartiere zu schaffen. Weiter werden wir versuchen, auf Bestandsgrundstücken durch Nachverdichtung unseren Wohnungsbestand zu optimieren.

#### *Energetische Sanierung und Neubautätigkeit*

Durch nachhaltige Aktivitäten im Bereich der energetischen Sanierungen und barrierefreien Neubautätigkeit verfügt das Unternehmen auch bei einer nachlassenden Nachfrage über eine starke Marktsituation.

#### *Finanzierung und Liquidität*

Chancen bestehen aufgrund des Kapitalmarktes, welcher sich gegenwärtig weiterhin durch günstige Konditionen für Fremdfinanzierung kennzeichnet und die Umsetzung investiver Maßnahmen in den Wohnungsbestand fördert.

### **Gesamtaussage**

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.

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.

## **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. Die Guthaben bestehen ausschließlich bei der örtlichen Sparkasse bzw. der Geschäftsbank, über die der elektronische Zahlungsverkehr abgewickelt wird.

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 (BayernLaBo, örtliche Sparkasse, Versicherungsgesellschaft und regionale Genossenschaftsbank) mit unterschiedlichen Laufzeiten.

Rein spekulative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt. Derivative Finanzinstrumente (Swaps u.ä.) werden nicht eingesetzt.

## **E. 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 2021 zu genehmigen und die Geschäftsführung für diesen Zeitraum zu entlasten.

Aichach, 23. Mai 2022



Robert Englmeier  
Geschäftsführer