



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

Lagebericht 2022

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 31.12.2022 stellen sich die finanziellen Beziehungen der Gesellschafter zur Wohnbau GmbH wie folgt dar:

| Gesellschafter | Stammkapital | | Bürgschaften |
|-----------------------------|---------------------|---------|---------------------|
| Landkreis Aichach-Friedberg | 8.314.500 € | 79,42 % | 426.144 € |
| Gemeinde Kissling | 2.084.200 € | 19,91 % | 279.013 € |
| Markt Mering | 70.100 € | 0,67 % | 0 € |
| Insgesamt | 10.468.800 € | 100 % | 705.157 € |

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.

Die regionale Verteilung unserer Wohnungen im Landkreis Aichach-Friedberg stellt sich zum 31.12.2022 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 2022 war die konjunkturelle Lage in Deutschland durch die anhaltende Corona-Pandemie gekennzeichnet. Dazu kamen seit Februar 2022 die negativen Auswirkungen des Ukraine-Kriegs.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2022 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) jedoch um 1,9 % höher als im Jahr 2021 (kalenderbereinigt betrug es 2,0 %). Die Verbraucherpreise stiegen im Jahresdurchschnitt im Jahr 2022 gegenüber 2021 um 7,9 %.

Die Arbeitslosenquote in Deutschland ist im Jahr 2022 um 0,4 Prozentpunkte auf jetzt 5,3 % gesunken.

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat im Juli 2022 zum ersten Mal seit 2011 den Leitzins für den Euroraum angehoben – um 0,5 Prozentpunkte, gefolgt von weiteren, deutlichen Zinserhöhungen. Derzeit liegt der Leitzins für den Euroraum bei 3,75 %. Die Zinserhöhungen wirkten sich negativ auf das Zinsniveau bei Kreditaufnahmen bzw. Prolongationen aus, jedoch auch positiv bei festverzinslichen Kapitalanlagen.

Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Von Januar bis November 2022 wurde in Deutschland der Bau von insgesamt 321.757 Wohnungen genehmigt. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) weiter mitteilt, waren das 5,7 % Baugenehmigungen von Wohnungen weniger als im Vorjahreszeitraum. In den ersten elf Monaten 2022 ist die Zahl der Baugenehmigungen für neue Mehrfamilienhäuser um 1,2 % gestiegen. Die Zahl der Baugenehmigungen für neue Zweifamilienhäuser sank um 10,1 %, die Genehmigungen für neue Einfamilienhäuser gingen um 15,9 % zurück.

Die Aussichten für 2023 haben sich geringfügig verbessert: Gemäß der ifo Konjunkturumfrage beurteilen die befragten Bauunternehmen die aktuelle Geschäftslage etwas weniger pessimistisch, mit den laufenden Geschäften sind sie etwas weniger zufrieden. Auch im Bauhauptgewerbe kam es bereits 2021 im Kielwasser der Coronakrise zu massiven Materialengpässen. Eine Folge dieser Krise waren Preiserhöhungen. Hinzu kam der am 24.02.2022 ausgebrochene Ukraine-Krieg, welcher die Energiepreise in die Höhe trieb. Die drohende Gasknappheit sowie hohe Inflation belasten die Konjunktur. Deutschland steht an der Schwelle zur Rezession.

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.

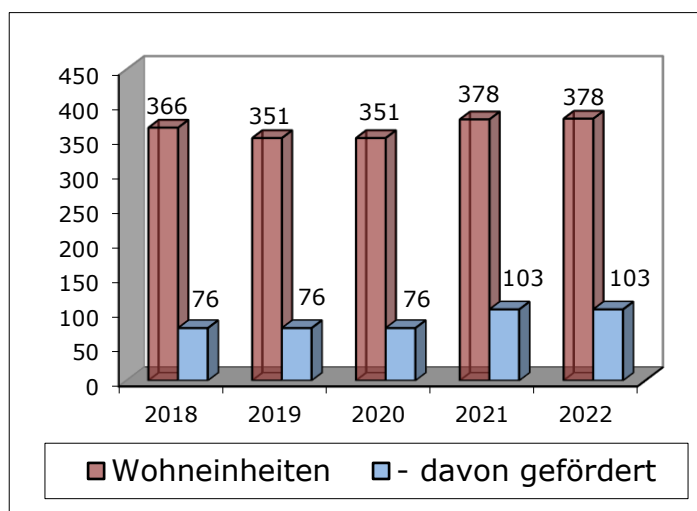
II. Geschäftsverlauf

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 Bestand zum 31.12.2022 umfasst nach der Aufnahme der Gemeinschaftsfläche im Betreuten Wohnung in Aindling 378 Wohnungen, 1 Gemeinschaftsraum, 1 Arztpraxis, 79 Garagen, 11 Carports und 207 Stellplätze mit einer Wohn- und Nutzfläche von 23.000,80 m² (Vj.: 22.953,41 m²).



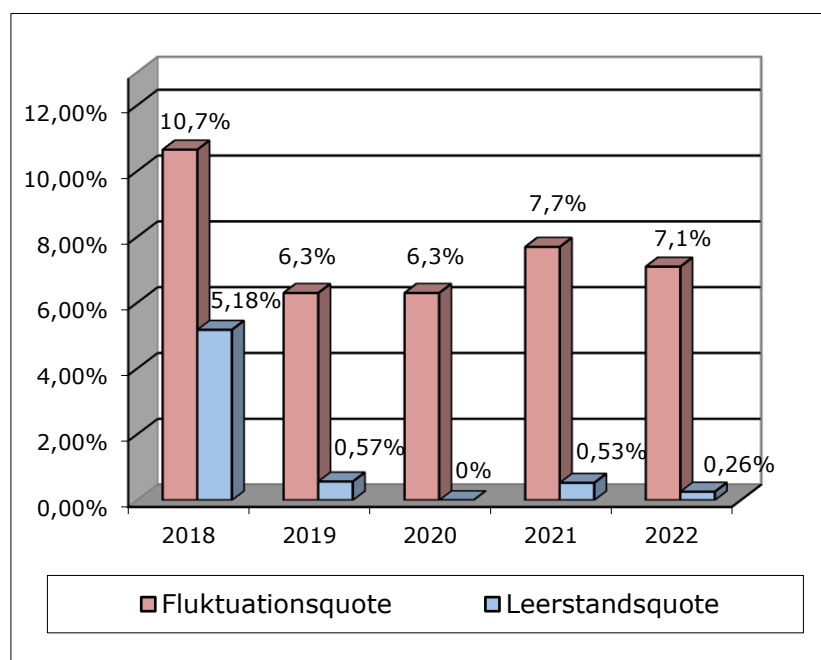
Von den 378 Wohnungen sind zum Bilanzstichtag 103 preisgebunden.

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.

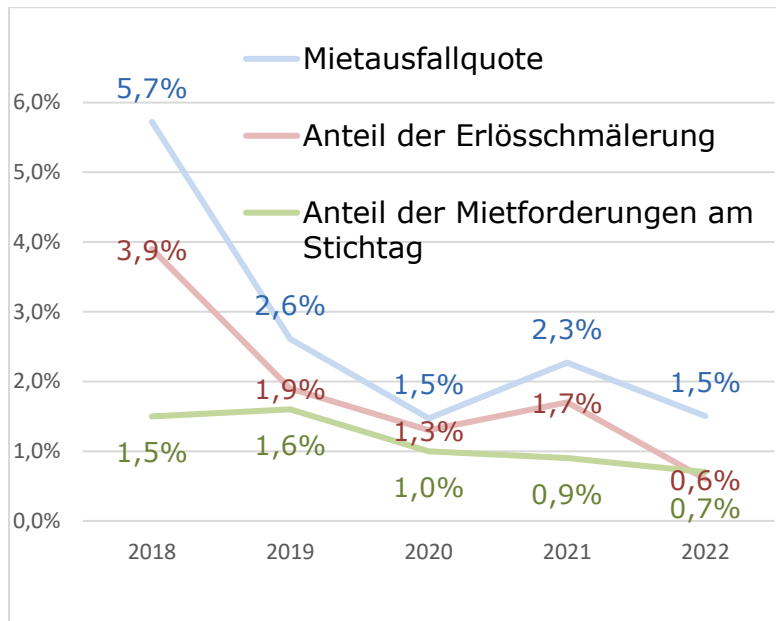
Die durchschnittliche Sollmiete für Wohnungen beträgt im Geschäftsjahr 2022: 6,60 €/m² (Vj: 6,49 €/m²). Somit liegen wir unter der Durchschnittsmiete der Verbandsmitglieder des VdW Bayerns mit 6,75 €/m².



Die Fluktuationsquote (27 Mieterwechsel) betrug im Berichtsjahr 7,1 % (Vj.: 7,7 %). Aufgrund des guten Standards unserer – überwiegend modernisierten Wohnanlagen ist die Vermietung aller Wohnungen in allen Preislagen problemlos möglich.

Zum Bilanzstichtag war eine Wohnung nicht vermietet. Die Leerstandsquote am 31.12.2022 betrug 0,26 %.

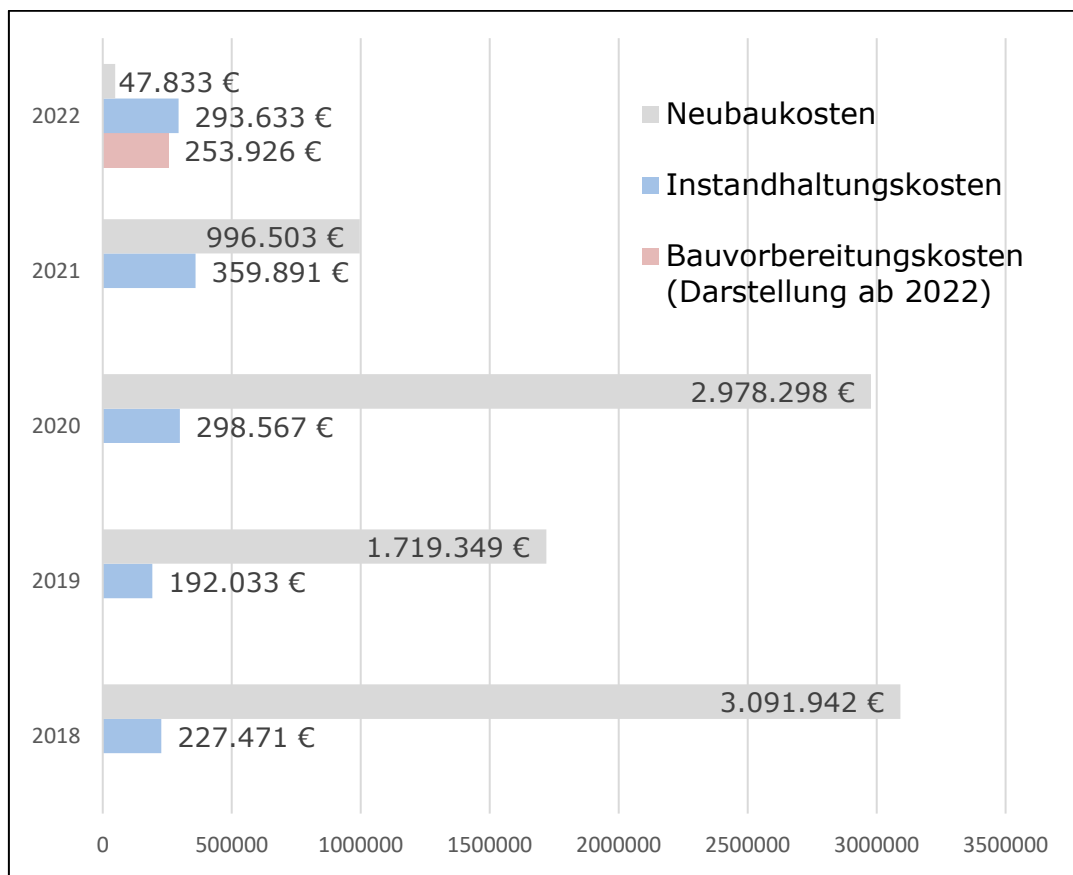
Die Mietausfallquote von 1,5 % ist im Vergleich zum Vorjahr (2,3 %) gesunken.



Den leicht gestiegenen Abschreibungen auf Mietforderungen und Wertberichtigungen sowie gestiegenen Kosten für Miet- und Räumungsklagen stehen geringere Erlösschmälerungen auf Sollmieten von 11 T€ (Vj.: 31 T€) gegenüber.

b) Investitionstätigkeit

Insgesamt sind im Jahr 2022 in den Wohnungsbestand rund 595 T€ (Vorjahr 1,36 Mio.€ ohne Bauvorbereitungskosten) investiert worden.



Nach Abschluss der Neubauvorhaben in Mering und Aindling steht als neues Wohnbauprojekt der Neubau Rosenaustraße 16a in Kissing an.



Die Wohnanlage hat 15 öffentlich geförderte Wohnungen mit ca. 1.147 m² 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 207 T€ angefallen.

Die Planungskosten im Zusammenhang mit der Projektentwicklung des Krankenhausareals in Aichach betragen im Jahr 2022 ca. 47 T€.

Neben den Rest- und Honorarkosten von rund 24 T€ für die in den letzten Jahren fertiggestellten Neubauten der Gesellschaft fielen Kosten in Höhe von 24 T€ für die Herstellung von Müllplätzen und Fahrradhäusern an den Bestandsobjekten an. Gegenläufig wurden für eine Neubaumaßnahme die Herstellungskosten um 113 T€ vermindert (vor allem aufgrund von gewährten Zuschüssen).

2. Verkaufstätigkeit

Im Berichtsjahr 2022 ist kein Verkauf von Anlagevermögen erfolgt. Für das Jahr 2023 ist der Verkauf einer Praxiseinheit in Aindling 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

1. Ertragslage

Umsatzentwicklung:

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind aufgrund der Neubauten, moderaten Mietanpassungen und Anpassungen der Umlagen für Betriebs- und Heizkosten auf 2.484 T€ gestiegen (Vorjahr: 2.334 T€).

Instandhaltungskostenentwicklung:

Die Instandhaltungskosten im Geschäftsjahr belaufen sich auf 293,6 T€ (Vj.: 359,9 T€). 2022 wurden sonstige Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen in Höhe von 63,2 T€ eingestellt.

Jahresergebnis:

Der Jahresüberschuss in Höhe von 475 T€ (Vj.: 269 T€) resultiert im Wesentlichen aus der Hausbewirtschaftung. Im Vergleich zur Planung für 2022, bei der mit einem Jahresergebnis von rund 63 T€ gerechnet wurde, hat sich das Ergebnis insbesondere durch geringere Instandhaltungskosten, geringere Fremdkapitalzinsen und vor allem durch die nicht im Zusammenhang mit der Übernahme des alten Krankenhauses in Aichach angefallenen Kosten deutlich verbessert.

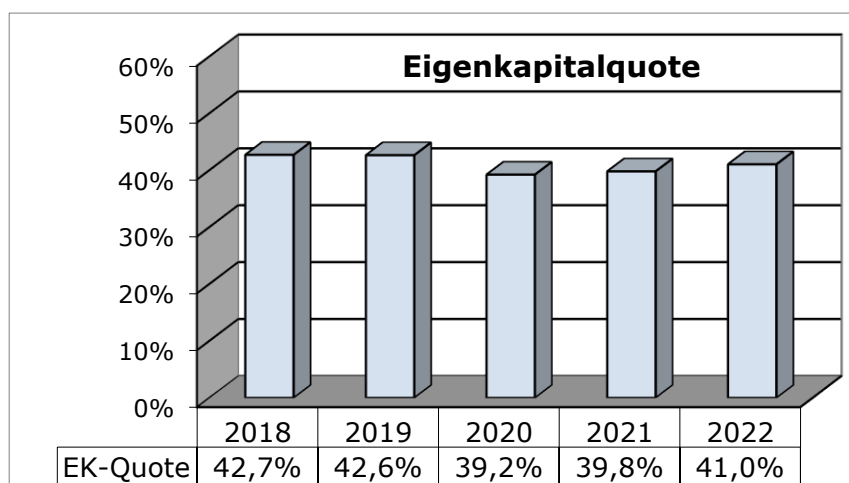
Zusammenfassende Aussage zur Ertragslage

Die Ertragslage ist zufrieden stellend.

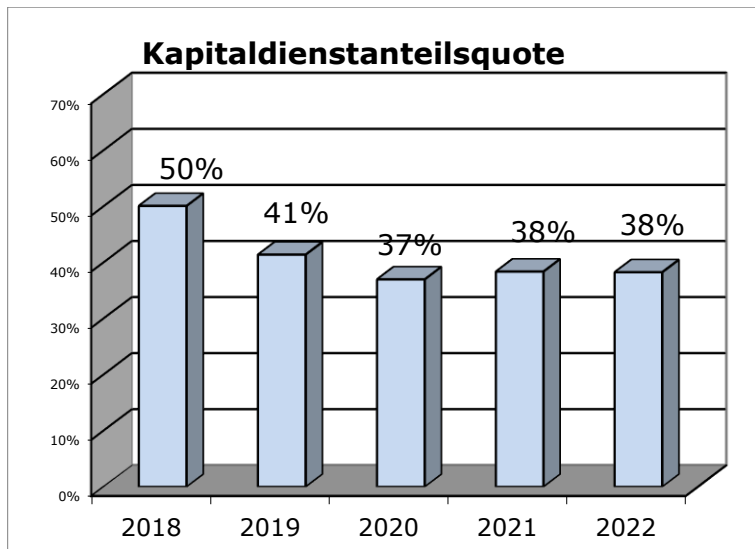
2. Finanzlage

a) Kapitalstruktur

Die Gesellschaft weist eine ausgewogene Kapitalstruktur mit einer Eigenkapitalquote von rd. 41,0 % (VJ.: 39,8 %) 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 gegenüber dem Vorjahr um 346 T€ vermindert. Den regulären Tilgungen und dem gewährten Tilgungszuschuss steht die restliche Valutierung von Fördermitteln zur Finanzierung eines Neubauprojektes gegenüber. Im laufenden Wirtschaftsjahr werden voraussichtlich weitere (Förder-) Darlehen in einer Größenordnung von 94 T€ valuiert werden.



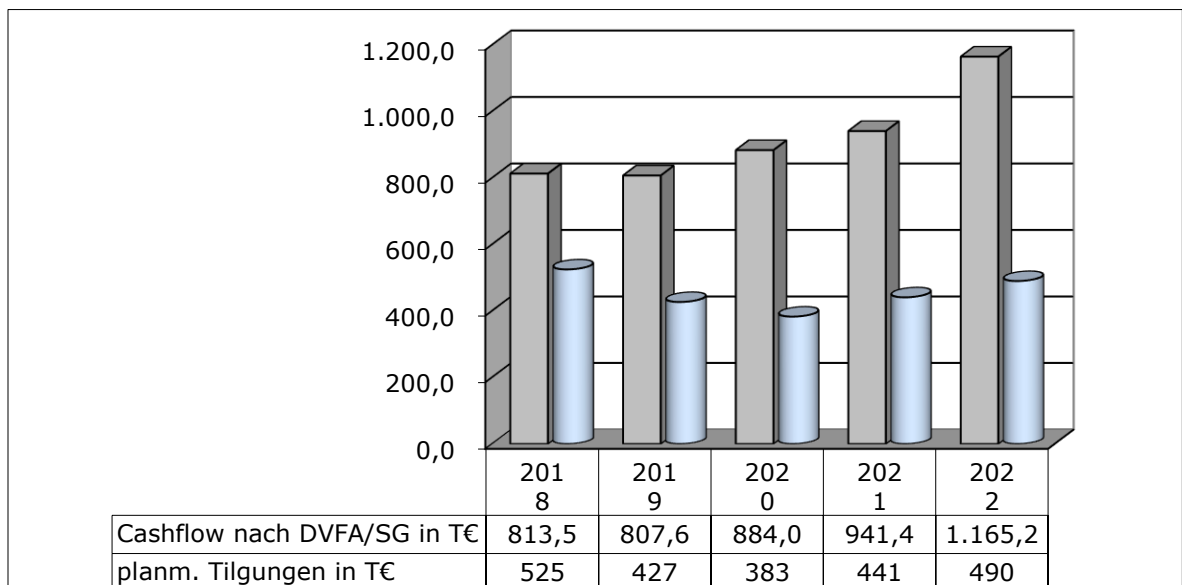
Die vom Unternehmen erzielten Nettomieterlöse waren im Geschäftsjahr 2022 zu 38 % durch Fremdkapitalzinsen und Tilgungen für Gesamtfinanzierungsmittel belastet.

b) Investitionen

Die wesentlichen Investitionen wurden in 2022 im Bereich Instandhaltung sowie der Bauvorbereitung für die Neubauprojekte in Kissing und Aichach getätigt.

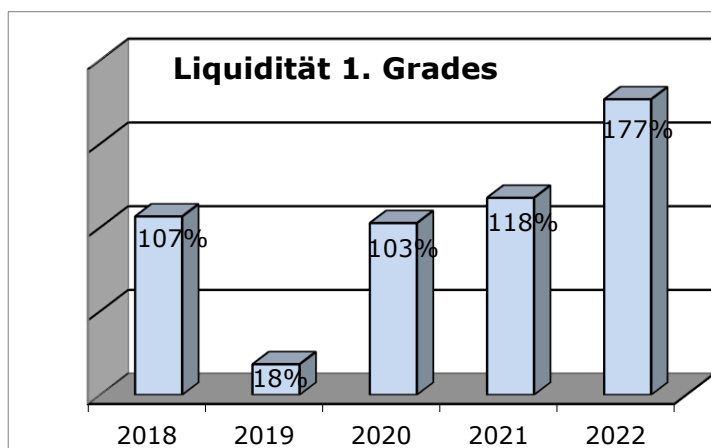
c) Liquidität

Der Cashflow nach DVFA/SG (Jahresergebnis bereinigt um Abschreibungen und Zuführungen zu langfristigen Rückstellungen) liegt im Geschäftsjahr 2022 bei rund 1.165,2 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 177 % durch liquide Mittel gedeckt.



Zusammenfassende Aussage zur Finanzlage

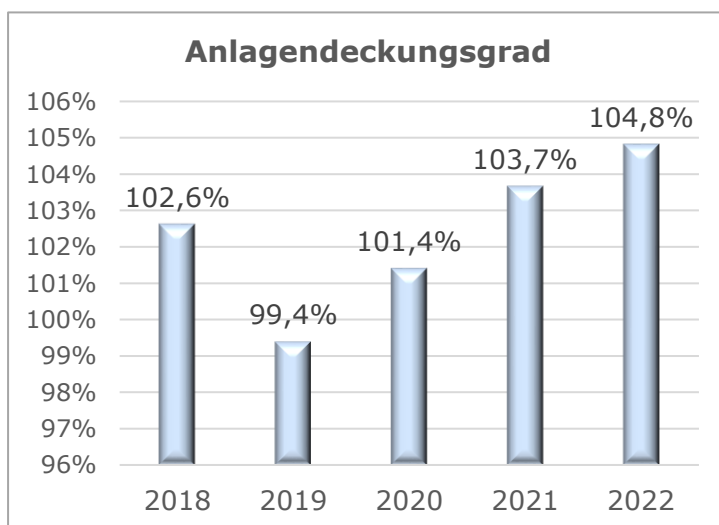
Die Liquiditätsverhältnisse des Unternehmens waren im Berichtsjahr geordnet. Die laufenden Zahlungsverpflichtungen konnten jederzeit erfüllt werden. Die Liquiditätslage unserer Gesellschaft ist zufrieden stellend; es sind derzeit und für die überschaubare Zukunft keine Engpässe zu erwarten. Die Finanzierung der Investitionen in 2023 ist gesichert. Das eingeplante Eigenkapital steht zur Verfügung.

3. Vermögenslage

Die Bilanzsumme ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 218 T€ auf 30.759 T€ angewachsen.

Anlagevermögen

Die Gesellschaft hat zum Bilanzstichtag ein Anlagevermögen von 28.056 T€ (Vj.: 28.536 T€). Dies entspricht einem Anteil von 91,2 % (Vj.: 93,4 %) der Bilanzsumme. Die Veränderungen des Anlagevermögens (-480 T€) sind im Wesentlichen auf die Abschreibungen zurückzuführen.



Das Anlagevermögen ist zu 104,8 % 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 2.631 T€ (Vj.: 1.932 T€) bilanziert; der Erhöhung der unfertigen Leistungen und Vorräte, der Sonstigen Vermögensgegenstände und den Flüssigen Mitteln (+ 538 T€) stehen geringere Forderungen aus der Vermietung gegenüber.

Eigenkapital

Das Eigenkapital hat sich durch den erzielten Jahresüberschuss des Geschäftsjahres auf 12.625 T€ erhöht.

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 236 T€ stehen insgesamt Abgänge in Höhe von 564 T€ gegenüber. Die planmäßige Tilgung betrug 490 T€. Es wurde ein Tilgungszuschuss in Höhe von 74 T€ gutgeschrieben.

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 und der konstanten Umsatzerlöse positiv.

C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

I. Prognosebericht

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2023 mit Unsicherheiten verbunden. Die offene Dauer des Ukraine-Kriegs macht es dabei schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen.

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

In den nächsten Jahren wird jedoch mit einer weiteren positiven wirtschaftlichen Entwicklung gerechnet, zudem die Einwohnerzahlen im Landkreis im Zeitraum bis 2041 weiter zunehmen werden und deshalb gerade auch die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum anwachsen wird. Aufgrund des un-

zureichenden 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 | Vorjahreswert 2021 | Prognosewert für 2022 | Ist-Wert 2022 | Prognosewert für 2023 |
|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Eigenkapitalquote | 39,8 % | 39 % | 41,0 % | 41,9 % |
| Eigenkapitalrentabilität | 2,2 % | 1,0 % | 3,8 % | 2,2 % |
| Ø Instandhaltungsaufwendungen | € 16,08 / m ² | € 16,21 /m ² | € 12,76 /m ² | € 16,19 /m ² |
| Leerstandsquote | 0,5 % | 0,5 % | 0,3 % | 0,5 % |
| Kapitaldienstanteilsquote | 38 % | 38 % | 38 % | 40 % |

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 360 T€ gegenüberstehen. Auf dieser Basis kann in den kommenden 5 Jahren mit einem Jahresüberschuss von durchschnittlich 400 T€ p.a. gerechnet werden. Aufgrund der geplanten Übernahme des Krankenhausareals in Aichach wurde im Wirtschaftsplan 2023 ein Betrag von 180 T€ für Personalaufwand, Planungsleistungen sowie Rechts- und Steuerberatung in den sonstigen sächlichen Verwaltungsaufwendungen eingestellt. Insgesamt schließt der Erfolgsplan 2023 mit einem voraussichtlichen Gewinn von rund 283 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 den Folgen des Ukraine-Kriegs 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. Mögliche Mietausfälle betreffen vor allem den Bereich von Gewerbemietflächen. 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 eine umfangreiche, auf die speziellen Bedürfnisse der Gesellschaft zugeschnittene Finanz- und Wirtschaftsplanung 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 nach wie vor ausgelastet. Bedingt durch Kaufkraftverlust, steigende Zinsen für Baukredite sowie die Unsicherheit bei den Arbeitsplätzen ist mit negativen Auswirkungen und einzelnen Ausfällen zu rechnen.

Im Jahr 2023 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 Energiepreisstärkerungen und verschärften Umweltauflagen ergeben. Bei Modernisierungen wirken sich die daraus resultierenden Investitionskostenmehrungen auf die Mieten aus, die durch das steigende Zinsniveau nicht 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 mittelfristig im Voraus vereinbarten Kreditlinien und vorhandenen freien Beleihungsspielräumen entgegen. Zusammen mit einer entsprechenden Ausstattung an liquiden Mitteln ist die Gesellschaft in der Lage, auf Kapitalanforderungen neuer Investments zu reagieren. Das Refinanzierungsrisiko ist nur bei bestehenden Kreditlinien und ausreichend vorhandenen Beleihungsreserven als gering einzuschätzen. Aufgrund der jüngsten Entwicklungen sieht die Geschäftsführung bei den Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken ein wachsendes 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 trifft vor allem Vermieter bezahlbarer Wohnungen und hat die Rahmenbedingungen für die energetische Modernisierung, den altersgerechten Umbau oder die Digitalisierung im Wohnbereich verschlechtert.

Wer mit Öl oder Gas heizt, muss seit 2021 eine zusätzliche Abgabe zahlen, die helfen soll, den CO₂-Ausstoß in Gebäuden zu senken.

Am 01.01.2023 trat das Gesetz in Kraft, das die Aufteilung der Kosten der CO₂-Abgabe zwischen Vermietern und Mietern nach einem Stufenmodell regelt. Das Stufenmodell der CO₂-Kosten sieht vor, 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, sollen prozentual weniger belastet werden. Ziel des Stufenplanes ist es, Anreize für Sanierungen und gute energetische Qualität von Wohnungen zu setzen.

Zum 01.01.2023 trat zusätzlich eine Änderung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) in Kraft, welches die Reduzierung des zulässigen Jahres-Primärenergiebedarfs im Neubau von bisher 75,0 % des Referenzgebäudes auf 55,0 % senkt.

Gleichzeitig war das Jahr 2022 geprägt durch viele (kurzfristige) Änderungen bei der Förderlandschaft. Auch für das Jahr 2023 wurden bereits weitere Änderungen bei der BEG-Förderung angekündigt.

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-Sicherung, 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.

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. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgt die Gesellschaft daher konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.

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 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 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 Abhängigkeit vom Energieträger Gas mildern. Infolgedessen erstellt die Wohnbau GmbH derzeit eine CO₂-Bilanz und wird daraus ihre Klimastrategie ableiten.

Ferner besteht ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen 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 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.

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 2041 wird der Landkreis Aichach-Friedberg in diesem Zeitraum um 11 % auf ca. 150.400 Einwohner zunehmen, 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 Rentner sowie die beträchtliche Anzahl von Transfereinkommensbeziehern sind auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen. Der Schwerpunkt unserer Geschäftstätigkeit wird deshalb in den nächsten Jahren weiterhin auf dem Neubau von geförderten Wohnungen liegen.

Energetische Sanierung und Neubautätigkeit

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.

Finanzierung und Liquidität

Chancen bestehen aufgrund der öffentlichen Wohnraumförderung, welche sich gegenwärtig weiterhin durch günstige Konditionen für Fremdfinanzierung sowie Baukostenzuschüsse kennzeichnet und die Umsetzung investiver Maßnahmen im geförderten Neubaubereich unterstützt.

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.

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. 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 2022 zu genehmigen und die Geschäftsführung für diesen Zeitraum zu entlasten.

Aichach, 22. Mai 2023



Robert Englmeier
Geschäftsführer