

# Geschäftsbericht

für das Jahr

# 2024



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

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 2024 zu genehmigen und die Geschäftsführung für diesen Zeitraum zu entlasten.

## Wohnbau GmbH für den Landkreis Aichach-Friedberg

Zum 31.12.2024 stellen sich die finanziellen Beziehungen der Gesellschafter zur Wohnbau GmbH wie folgt dar:

Gesellschafter	Stammkapital		Bürgschaften
Landkreis Aichach-Friedberg	8.314.500 €	79,42%	381.910 €
Gemeinde Kissing	2.084.200 €	19,91%	238.815 €
Markt Mering	70.100 €	0,67%	
Summe:	10.468.800 €	100,00%	620.725 €

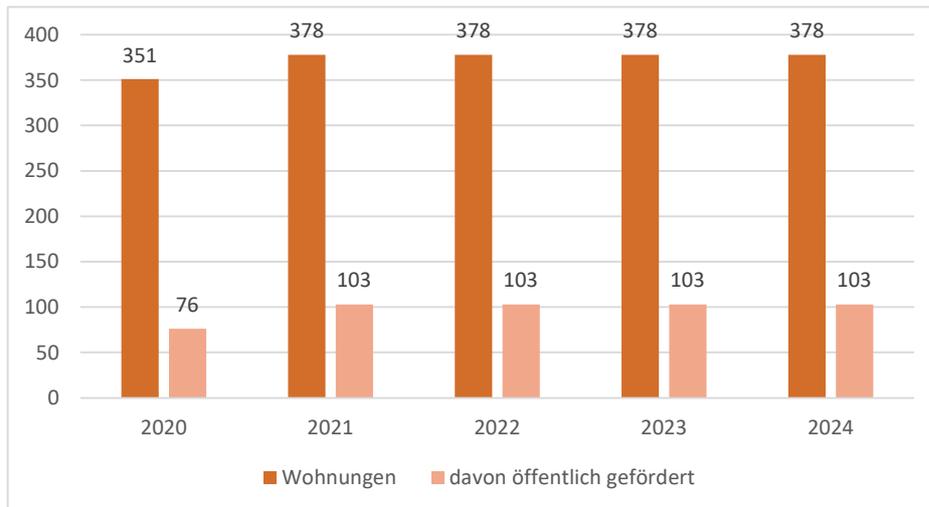
Die regionale Verteilung unserer Wohnungen im Landkreis Aichach-Friedberg stellt sich zum 31.12.2024 wie folgt dar:



# Bewirtschaftungstätigkeit

## 1. Wohnungsbestand

Der eigene Bestand umfasst unverändert 378 Wohnungen, einen Gemeinschaftsraum, eine Arztpraxis, 79 Garagen, elf 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.

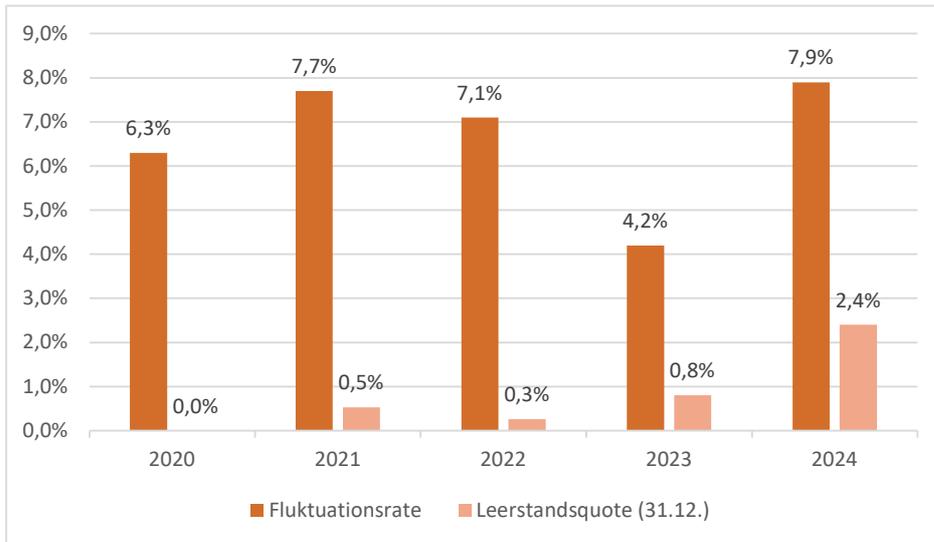
Die Miethöhe im nicht preisgebundenen Wohnraum liegt im unteren bis mittleren Bereich der örtlichen Vergleichsmieten. Mieterhöhungen werden in regelmäßigen Abständen zur Anpassung an die Kostenentwicklung vorgenommen. Beim preisgebundenen Wohnraum werden die Kostenmieten weitgehend erzielt.

## 2. Vermietungssituation

Die durchschnittliche Sollmiete für Wohnungen beträgt im Geschäftsjahr 2024: 6,98 €/m<sup>2</sup> (Vj: 6,77 €/m<sup>2</sup>). Somit liegen wir unterhalb der Durchschnittsmiete der Verbandsmitglieder des VdW Bayerns mit 7,01 €/m<sup>2</sup>.

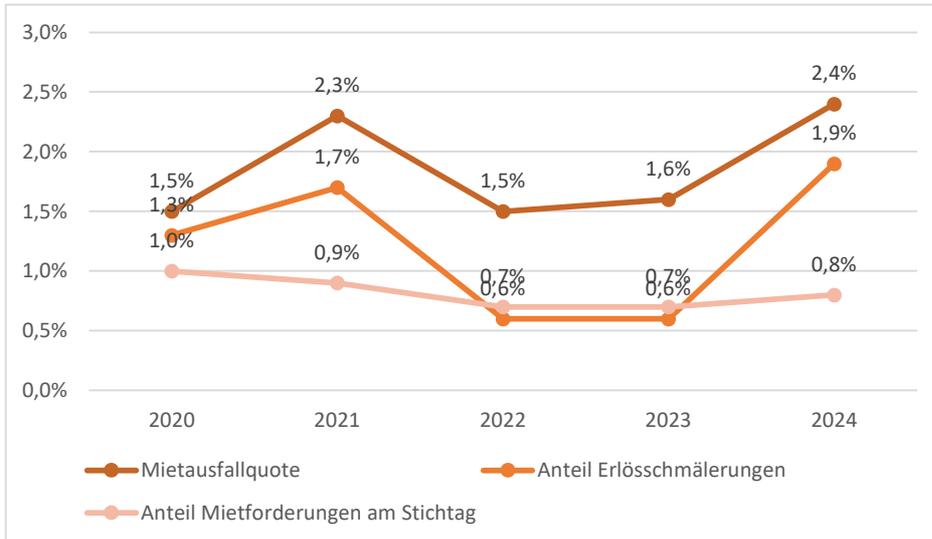
Die Fluktuationsquote (30 Mieterwechsel) betrug im Berichtsjahr 7,9 % (Vj.: 4,2 %). Aufgrund des guten Standards unserer – überwiegend modernisierten Wohnanlagen ist die Vermietung aller Wohnungen in allen Preislagen problemlos möglich.

Zum Bilanzstichtag waren neun Wohnungen nicht vermietet. Die Leerstandsquote am 31.12.2024 betrug 2,4 %.



Die Mietausfallquote von 2,4 % ist im Vergleich zum Vorjahr (1,6 %) angestiegen.

Den rückläufigen Abschreibungen auf Mietforderungen (Vj.: saldiert mit Reduzierung der Wertberichtigungen) stehen gestiegenen Kosten für Miet- und Räumungsklagen sowie gestiegene Erlösschmälerungen auf Sollmieten von 37,1 T€ (Vj.: 10,9 T€) gegenüber. Die Erlösschmälerungen auf Umlagen reduzierten sich auf 2,3 T€ (Vj.: 3,0 T€) gegenüber.



## Investitionen/Projekte

### 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. Da die Bauleitplanung noch nicht abgeschlossen ist, kann nicht mit dem Bau begonnen werden.

Für dieses Projekt sind bisher Bauvorbereitungskosten in Höhe von insgesamt 243,1 T€ angefallen.

Weitere Bauprojekte der Wohnbau GmbH sind zum einen die **Entwicklung des Areals 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 Realisierungswettbewerb wurde der Entwurf von NUWELA - Büro für Städtebau und Landschaftsarchitektur und WESTNER SCHÜHRER ZÖHRER ARCHITEKTEN UND STADTPLANER aus München mit dem 1. Preis ausgezeichnet.



Für das Projekt sind im Jahr 2024 erstmalig Bauvorbereitungskosten in Höhe von 13,5 T€ angefallen.

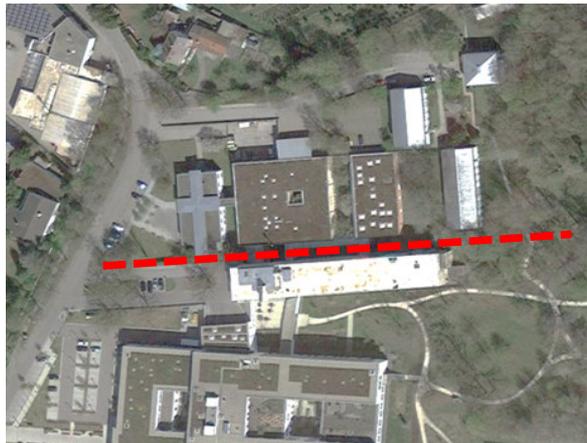
Derzeit läuft die Bauleitplanung durch die Stadt Friedberg. Der Bebauungsplan wird voraussichtlich bis Mitte 2026 rechtskräftig sein. Der Abbruch der alten Schule wird anschließend vorgenommen.

Zum anderen entwickelt die Wohnbau GmbH das **Areals des Alten Krankenhauses in Aichach** zusammen mit den Kliniken an der Paar.

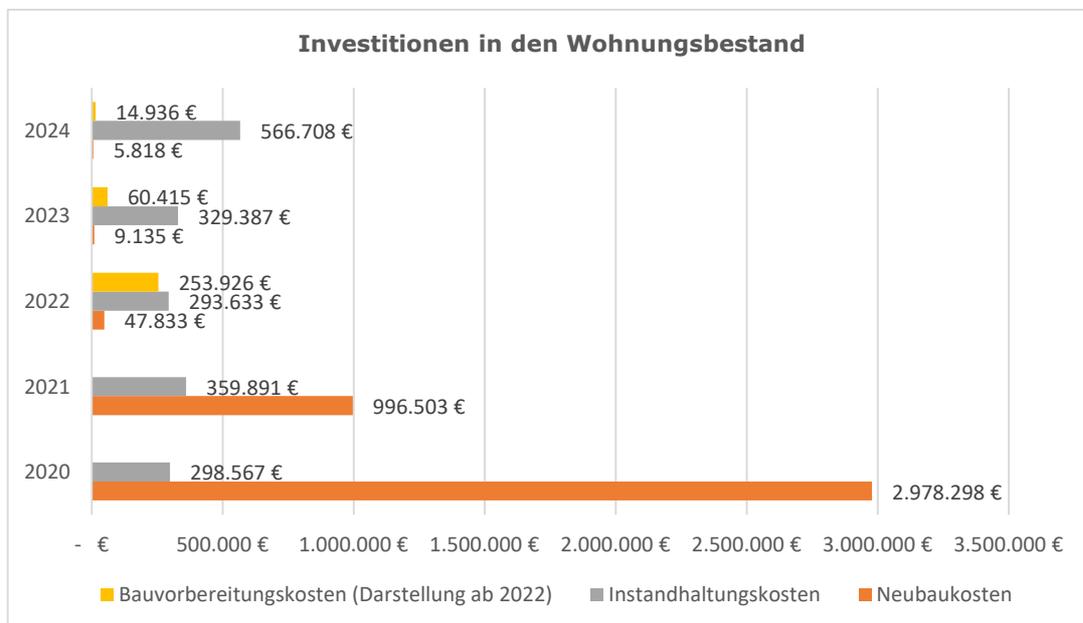
Auf einem Teilbereich des Areals soll bezahlbarer Wohnraum entstehen.

Für die Entwicklung des Projektes Krankenhausareal in Aichach sind im Berichtsjahr Bauvorbereitungskosten in Höhe von 2,3 T€ angefallen (bisher insgesamt 102,4 T€).

Aufgrund des hohen Investitionsvolumens der Vinzenz-Pallotti-Schule wurde die Entwicklung zeitlich etwas zurückgestellt.



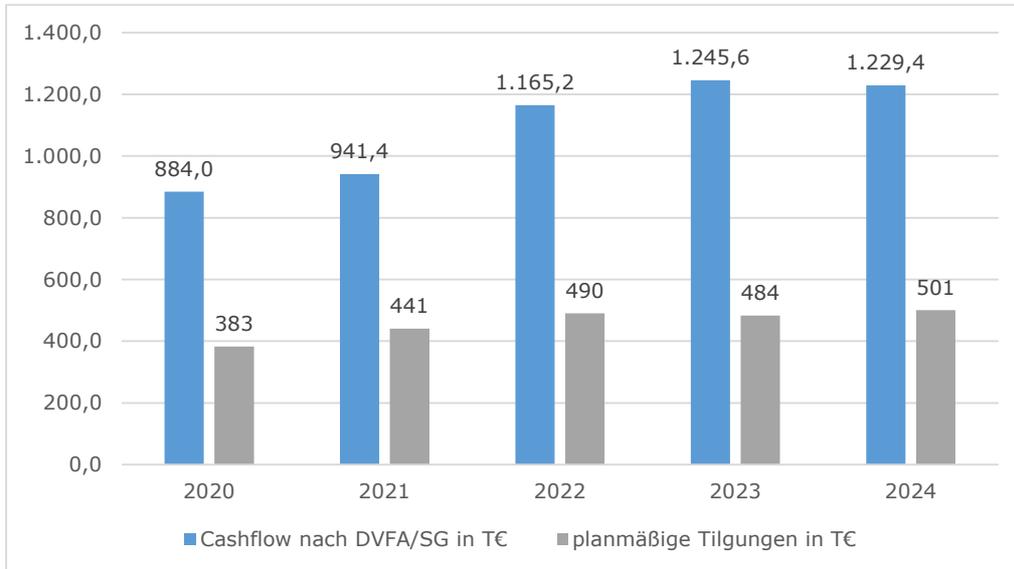
## 2. Rückblick/Übersicht:



## Kennzahlen

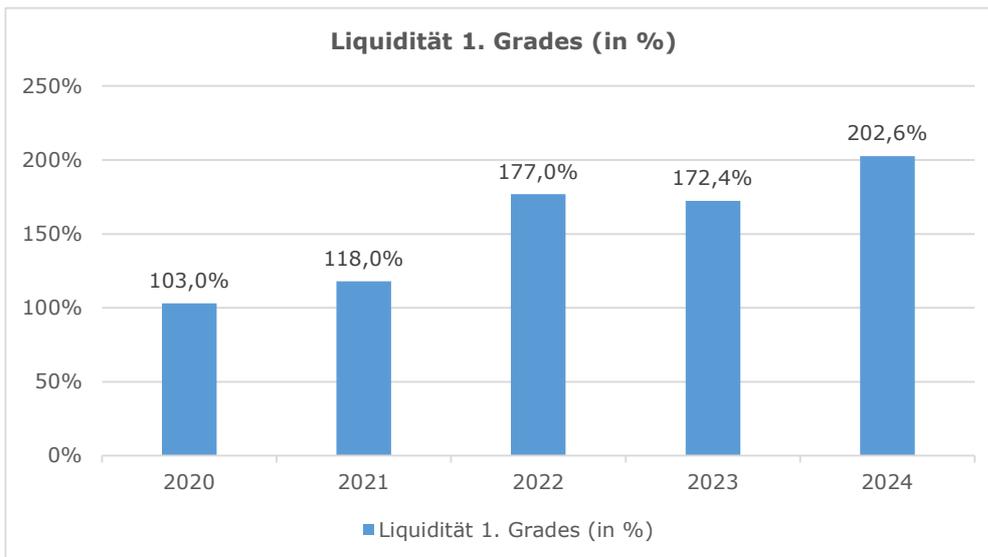
### 1. Liquidität/Cashflow

Der Cashflow nach DVFA/SG (Jahresergebnis bereinigt um Abschreibungen und Zuführungen zu langfristigen Rückstellungen) liegt im Geschäftsjahr 2024 bei rund 1.229,4 T€.



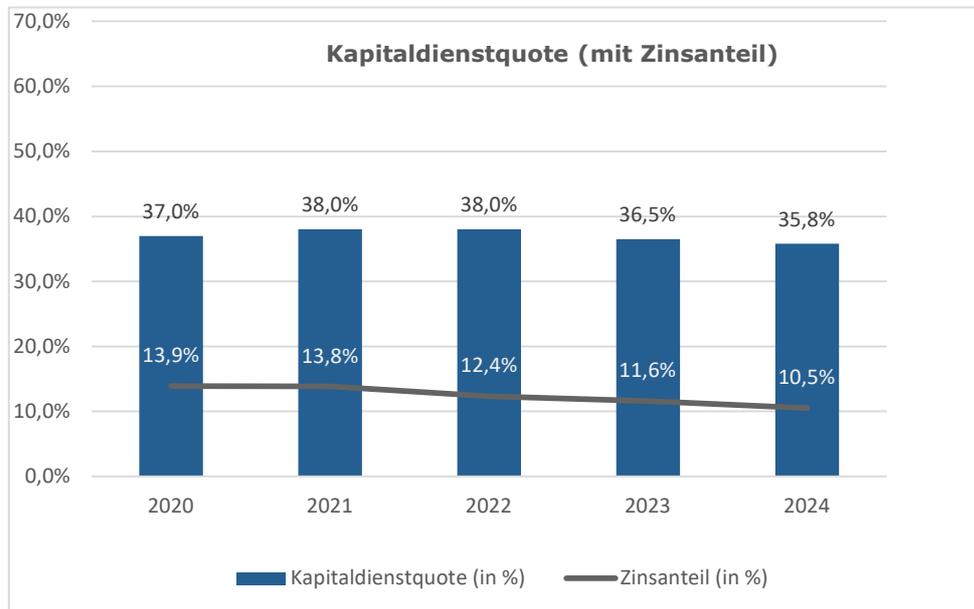
Der Cashflow ermöglicht über die Finanzierung der Tilgungsleistungen hinaus eine angemessene Aufbringung von Eigenmitteln für neue Investitionen, die dringend notwendig sind, um den Bedarf an bezahlbarem Wohnraum erfüllen zu können.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten der Gesellschaft sind zum Bilanzstichtag zu rd. 203 % durch liquide Mittel gedeckt.



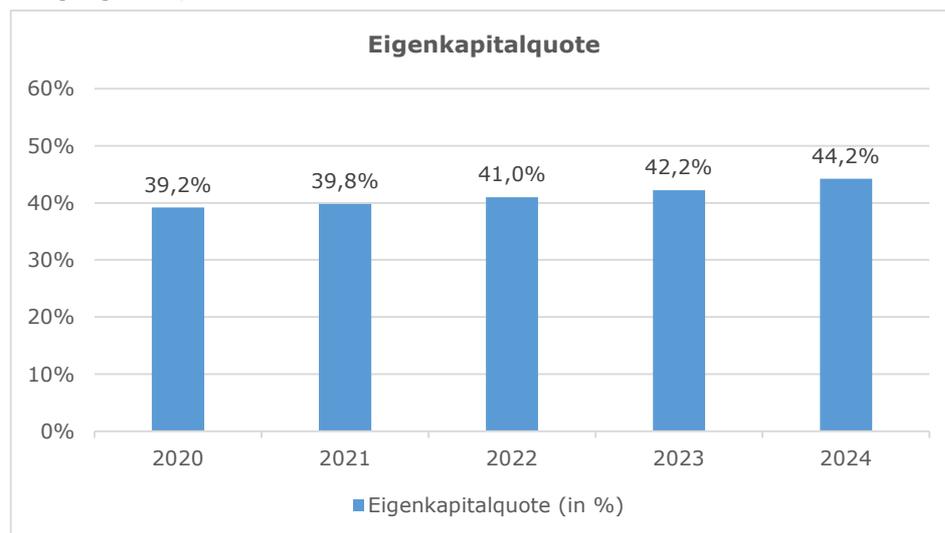
## 2. Kapaldienstquote

Die vom Unternehmen erzielten Nettomietlose waren im Geschäftsjahr 2024 zu rd. 36 % durch Fremdkapitalzinsen und Tilgungen für Gesamtfinanzierungsmittel belastet.



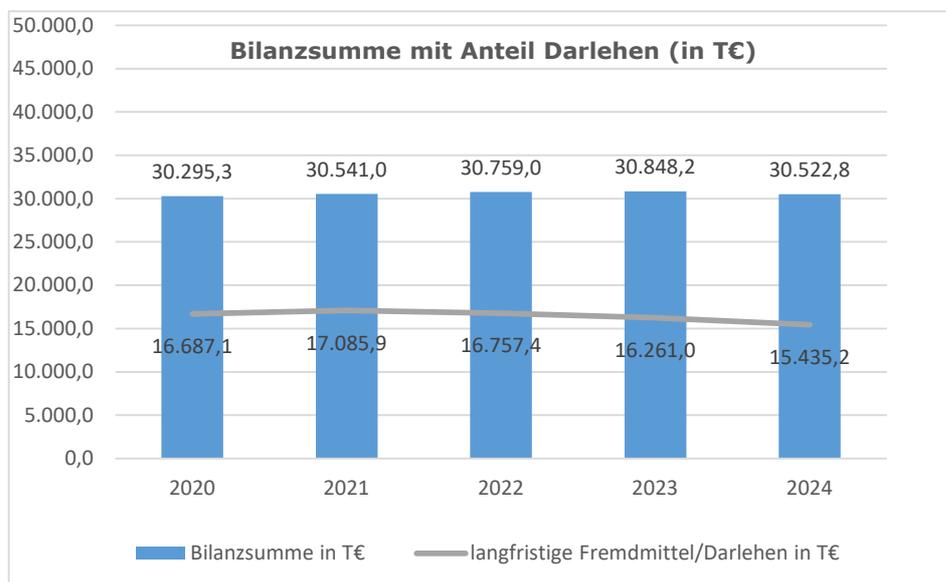
## 3. Eigen- und Fremdkapitalausstattung

Die Gesellschaft weist eine ausgewogene Kapitalstruktur mit einer Eigenkapitalquote von rd. 44,2 % (VJ.: 42,2 %) 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.



In den Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Finanzierungsmittel von Kreditinstituten und anderen Kreditgebern ausgewiesen, die ausschließlich den Objektfinanzierungsmitteln zuzurechnen sind.

Die Finanzierungsmittel verringerten sich durch planmäßige Tilgungen mit 500,9 T€ und außerplanmäßige Tilgungen (Rückzahlungen) mit 324,9 T€.

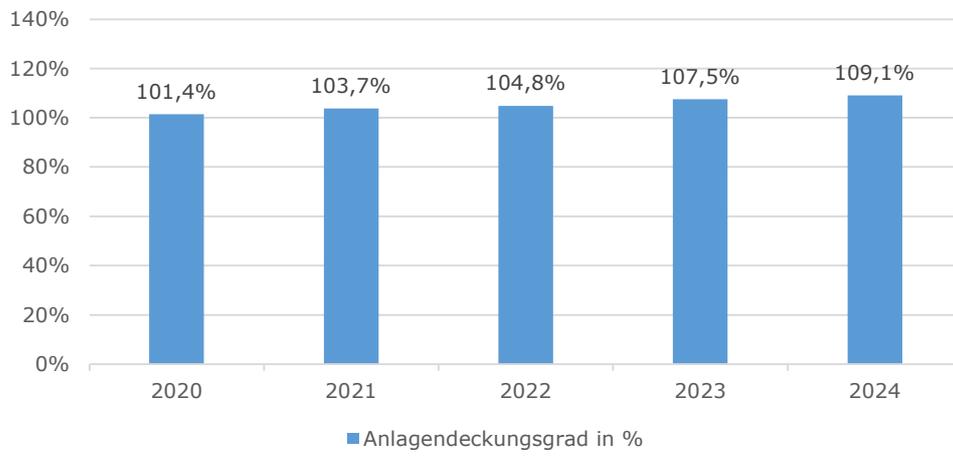
#### 4. Anlagevermögen/Anlagendeckungsgrad

Die Gesellschaft hat zum Bilanzstichtag ein Anlagevermögen von T€ 26.806 (Vj.: 27.461 T€). Dies entspricht einem Anteil von 87,8 % (Vj.: 89,0 %) der Bilanzsumme. Die Veränderungen des Anlagevermögens sind im Wesentlichen auf die Abschreibungen zurückzuführen.

Das Anlagevermögen ist zu 109,1 % 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 T€ 3.650,7 (Vj.: 3.316,9 T€) bilanziert.

### Anlagendeckungsgrad (in %)



# Lagebericht

für das Jahr

# 2024



**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.

## B. Wirtschaftsbericht

### I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

#### Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft hat nicht nur mit hartnäckigem konjunkturellen Gegenwind zu kämpfen, sondern muss sich auch an die sich ändernden strukturellen Rahmenbedingungen anpassen. Dies betrifft insbesondere die Industrie und belastet ihre Exportgeschäfte und Investitionen. Auf die länger anhaltende Schwäche der Wirtschaftsaktivität reagiert mittlerweile auch der Arbeitsmarkt merklich. Dies dämpft den privaten Konsum. Vor diesem Hintergrund stagnierte die deutsche Wirtschaft im Jahr 2024. Nach Einschätzung der Bundesbank wird sie erst im Verlauf des Jahres 2025 langsam beginnen, sich zu erholen.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2024 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 0,2 % niedriger als im Vorjahr.

Die Verbraucherpreise in Deutschland haben sich im Jahresdurchschnitt 2024 um 2,2 % gegenüber 2023 erhöht. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, fiel die Inflationsrate im Jahr 2024 damit deutlich geringer aus als in den drei vorangegangenen Jahren. Im Jahresdurchschnitt hatte sie 2023 bei +5,9 %, 2022 sogar bei +6,9 % und 2021 bei +3,1 % gelegen.

Die Arbeitslosenquote in Deutschland lag im Jahresdurchschnitt 2024 bei 6,0 % und ist demnach um 0,3 % ggü. dem Vorjahr gestiegen. Im Jahresdurchschnitt waren rd. 2,8 Millionen Menschen arbeitslos gemeldet, rund 178.000 mehr als vor einem Jahr.

Nach einer ersten Schätzung des Statistischen Bundesamtes (Destatis) stieg die jahresdurchschnittliche Zahl der Erwerbstätigen im Jahr 2024 gegenüber dem Vorjahr um 72 000 Personen (+0,2 %). Mit Ausnahme des Corona-Jahres 2020 wuchs die Erwerbstätigenzahl damit seit 2006 durchgängig. Allerdings verlor der Anstieg seit Mitte des Jahres 2022 deutlich an Dynamik und schwächte sich im Jahr 2024 weiter deutlich ab.

Die Europäische Zentralbank hat am 30. Januar 2025 zum fünften Mal seit der geldpolitischen Wende im vergangenen Jahr die Leitzinsen gesenkt. Demnach sinkt der Zinssatz für das Hauptrefinanzierungsgeschäft um 0,25 Prozentpunkte auf 2,9 %. Dabei bleibt der EZB-Rat zurückhaltend mit Prognosen zum zukünftigen Zinspfad. Das vorrangige Ziel bleibt, für eine nachhaltige Stabilisierung der Inflation beim mittelfristigen Zielwert von 2 % zu sorgen.

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 2024 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 213.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein, somit wurden 18 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Damit hat sich der dramatische Abwärtstrend des Vorjahres (-27 %) etwas abgeschwächt, zeigt aber weiterhin deutlich nach unten.

Derzeit gestalten sich die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau weiter schwierig. Trotz der erfolgten Zinskorrektur trifft ein hohes Preisniveau bei den Bauleistungen auf eine durch die Haushaltslage bedingte Unklarheit bezüglich der zukünftigen Förderkonditionen. Diese schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau schlugen sich 2024 sowohl bei Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern als auch im Geschosswohnungsbau nieder.

Die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen sank dabei ersten Schätzungen nach deutlich stärker (-30 %) als die Genehmigungen für neue Mietwohnungen (-14 %). Insgesamt wurden 2024 wohl rund 44.000 Eigentumswohnungen und 68.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt.

Für das Jahr 2025 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein weiterer Rückgang auf rund 218.000 neu errichtete Wohnungen zu erwarten. Auch 2026 wird sich dieser Trend fortsetzen, wenn auch deutlich abgeschwächt. Die Fertigstellungen dürften dann erstmals seit 2011 wieder unterhalb der 200.000-Marke liegen. Erst danach dürfte eine Trendwende zu wieder steigenden Fertigstellungen erkennbar werden.

Das ifo Institut sieht in seiner letzten Konjunkturprognose Deutschland am Scheideweg. Digitalisierung, Dekarbonisierung, Demografie und Deglobalisierung erfordern einen Umbau der Produktionsstrukturen, bei dem etablierte Geschäftsmodelle verschwinden und neue Produktionskapazitäten entstehen. Wirtschaftliche Analysen sind laut ifo in solchen Phasen mit einer hohen Diagnoseunsicherheit behaftet. Denn aus der Veränderung wirtschaftlicher Kennzahlen lässt sich nicht unmittelbar ablesen, ob es sich um vorübergehende und damit konjunkturelle Schwankungen oder um eine dauerhafte Neuausrichtung der Produktionskapazitäten und damit um eine strukturelle Anpassung handelt. Vor dem Hintergrund dieser Unsicherheiten zeigt das ifo Institut in seiner aktuellen Konjunkturprognose zwei Szenarien auf: Ein ernüchterndes Basisszenario und ein optimistischeres Alternativszenario. Für den Wohnungsbau konstatiert das ifo Institut dagegen, dass die Talsohle bereits in Sicht sei. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere in den Ballungsräumen, soll in Verbindung mit der Stabilisierung der Baupreise sowie der freien Kapazitäten der Wohnungsbauunternehmen zu einer allmählichen Erholung der Wohnungsbauinvestitionen ab

dem Jahr 2025 führen. Dabei nimmt das ifo Institut an, dass sich die Baukonjunktur im Basis- und im Alternativszenario identisch entwickeln wird.

Insgesamt wird für das Jahr 2024 ein Rückgang der Wohnungsbauinvestitionen um 5 % erwartet. Aufgrund des hohen statistischen Überhangs sollen sie in 2025 nochmals um 1,1 % zurückgehen, bevor im Jahr 2026 mit 2,2 % erstmals seit dem Jahr 2020 wieder mit einem Anstieg der Wohnungsbauinvestitionen zu rechnen ist.

## **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 der Planung von Neubaumaßnahmen von Mietwohnungen tätig.

Der eigene Bestand umfasst zum 31.12.2024 unverändert 378 Wohnungen, ein Gemeinschaftsraum, eine 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 2024 wurde die Planung der Neubaumaßnahmen in der Rosenstraße 16a in Kissing, des alten Krankenhaus-Areals in Aichach sowie des Areals der ehemaligen Vinzenz-Pallotti-Schule in Friedberg weiter vorangebracht.

Für die laufende Instandhaltung ist in 2024 (566,7 T€) mehr angefallen als im Vorjahr (329,4 T€).

### III. Lage der Gesellschaft

#### 1. Ertragslage

Es wurde im Jahr 2024 ein Jahresüberschuss in Höhe von 474,2 T€ erzielt.

Der erzielte Jahresüberschuss 2024 (T€ 474,2) ist höher als erwartet (T€ 430,0) aufgrund von geringeren sächlichen Verwaltungskosten. Den höheren Aufwendungen für Instandhaltung stehen deutlich höhere Versicherungserstattungen gegenüber. Zudem wurden höhere Zinserträge erzielt als geplant.

Die gesamten Umsatzerlöse betragen 2.719,7 T€ (Vj.: 2.654,8), von denen 2.706,2 T€ (Vj.: 2.643,7) auf die Bewirtschaftungstätigkeit entfallen.

Das Jahresergebnis resultiert in Höhe von 463,1 T€ aus der Hausbewirtschaftung, das sonstige Ergebnis in Höhe von 47,5 T€ resultiert vor allem aus Zinserträgen, die erwartete Ertragssteuerbelastung beträgt 36,4 T€.

Die Ertragslage ist zufriedenstellend.

#### 2. Finanzlage

##### a. Kapitalstruktur

	31.12.2024		31.12.2023	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital	13.504,8	44,2	13.030,6	42,2
Langfristiges Fremdkapital	15.732,3	51,6	16.498,3	53,5
kurzfristiges Fremdkapital	1.285,7	4,2	1.319,3	4,3
<b>Summe</b>	<b>30.522,8</b>		<b>30.848,2</b>	

Das Eigenkapital erhöhte sich aufgrund des erzielten Jahresüberschusses.

Die Eigenkapitalquote beträgt 44,2 % (Vj.: 42,2 %).

Das langfristige Fremdkapital verringerte sich vor allem durch Tilgungen (planmäßig und außerplanmäßig).

Beim kurzfristigen Fremdkapital verringerten sich vor allem die sonstigen Rückstellungen, denen insbesondere stichtagsbezogen höhere kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüberstehen.

## b. Investitionen

Für Neubaumaßnahmen in früheren Jahren sind in 2024 noch Nachtragskosten mit 5,8 T€ angefallen. Für künftige Neubaumaßnahmen in Kissing, Aichach und Friedberg sind Planungskosten in Höhe von 14,9 T€ zugegangen und für die laufende Instandhaltung sind 566,7 T€ angefallen.

## c. Liquidität

Entwicklung der liquiden Mittel (Kontokorrentverbindlichkeiten saldiert):

	2024 T€	2023 T€
Finanzmittelbestand am 1.1.	2.274,8	1.666,4
Cashflow aus der		
laufenden Geschäftstätigkeit	1.326,0	1.387,7
Investitionstätigkeit	36,7	-57,8
Finanzierungstätigkeit	-1.032,8	-721,5
Finanzmittelbestand am 31.12.	<b>2.604,7</b>	<b>2.274,8</b>

Die Finanzlage ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben.

## 3. Vermögenslage

	31.12.2024		31.12.2023	
	T€	%	T€	%
Langfristige Investitionen	26.871,1	88,0	27.525,8	89,2
Kurzfristiges Vermögen	3.651,7	12,0	3.322,4	10,8
<b>Summe</b>	<b>30.522,8</b>		<b>30.848,2</b>	

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

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

Die Vermögenslage ist geordnet.

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**

Bezüglich 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

Die am 25.03.2025 im Bundesgesetzblatt veröffentlichte Grundgesetzänderung mit einem Sondervermögen von 500 Mrd. € für Infrastruktur und Klimaschutz sowie Ausnahmen von der Schuldenbremse für die Länder und verteidigungsrelevante Ausgaben führt zur Erweiterung der finanzpolitischen Handlungsmöglichkeiten. Konkrete Pläne der Regierung sind noch nicht bekannt, weshalb zwar positive Effekte auf die Fördermittel für den Wohnungsbau und die energetische Sanierung wahrscheinlich, aber in der Höhe und Zeitpunkt noch nicht abschätzbar sind. Andererseits hat die Grundgesetzänderung zu einem leichten Zinsanstieg geführt, der voraussichtlich nicht wieder rückgängig werden wird. Ferner gehen wir von sich weiter dynamisch entwickelnden Lagen der internationalen Krisen aus, weshalb der Bedarf, weitere Flüchtlinge insbesondere aus der Ukraine unterzubringen, nicht unwahrscheinlich erscheint. Ferner gehen wir von weiter steigenden Preisen für Neubau und Modernisierung aus, deren Treiber wir in der Lohnentwicklung sowie in Effekten aus Zoll- und Handelsstreitigkeiten vermuten.

Für die Gesellschaft sind die demographische Entwicklung und die Zielsetzung eines klimafreundlichen Gebäudebestands Anlass, mit der eingeschlagenen Strategie fortzufahren.

Die Nachfrage für modernisierte und neu errichtete Wohnungen im Landkreis Aichach-Friedberg ist weiterhin groß und erscheint nachhaltig gefestigt.

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 2025	Ist-Wert für 2024	Plan-Wert für 2024	Ist-Wert für 2023
Eigenkapitalquote	%	43,4	44,2	41,7	42,2
Eigenkapitalrentabilität	%	3,2	3,8	3,2	3,1
Durchschnittliche Instandhaltungs- aufwendungen	€/m <sup>2</sup>	14,08	24,64	14,56	14,32
Leerstandsquote	%	0,6	2,4	0,5	0,8
Kapitaldienstdeckung	%	39,7	35,8	37,2	36,5

Auf Basis der Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämissen erwartet die Unternehmensleitung ein positives Jahresergebnis von rund T€ 560,0.

Für das Jahr 2025 werden dabei Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von T€ 435,0 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 sich uns bietenden Chancen zu nutzen.

### 2. Risiken

Aufgrund der geopolitischen Unsicherheiten im Zuge des anhaltenden Ukraine-Kriegs und des Gaza-Konflikts sowie der weiterhin hohen Energiepreise 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 deutlichen Kostensteigerungen sowie der Verzögerung von geplanten Einnahmen.

Darüber hinaus ist infolge des Zinsanstiegs 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, 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 Rentner 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, 16. Mai 2025



---

Robert Englmeier  
Geschäftsführer