



Städtische  
Wohnungsbaugesellschaft  
Friedrichshafen mbH

## Lagebericht 2021

### A) Grundlagen des Unternehmens

Die Städtische Wohnungsbaugesellschaft Friedrichshafen mbH ist eine juristische Person des privaten Rechts. Sie wurde am 4. Dezember 1989 gegründet und ist beim Amtsgericht Ulm unter der HRB-Nr. 630973 geführt. Ihre Geschäftstätigkeit konzentriert sich auf das Stadtgebiet von Friedrichshafen, auf dem sich auch der Wohnungsbestand der SWG befindet.

Zweck der Gesellschaft ist vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung.

Das Kerngeschäft der Gesellschaft besteht in der Erhaltung und Sicherung der eigenen Wohnungsbestände und deren Bewirtschaftung. Aufgrund der angespannten Marktsituation, insbesondere im Bereich des preisgünstigen Wohnens, wurde die Neubautätigkeit verstärkt.

Die Städtische Wohnungsbaugesellschaft Friedrichshafen ist Alleingesellschafterin der SWG-ImmoService GmbH mit Sitz in Friedrichshafen.

### B) Wirtschaftsbericht

#### I) Gesamtwirtschaftliche Lage, Bauwirtschaft und Wohnungsbau

Auch 2021 beeinflusste die Covid-19-Pandemie die wirtschaftliche Entwicklung weltweit negativ.

Nachdem die Wirtschaftsleistung in Baden-Württemberg im 1. Halbjahr 2021 preisbereinigt um 5,5 % gestiegen war, hat die Wirtschaftsleistung im dritten Quartal 2021 nur noch um 1,7 % zugelegt; für das vierte Quartal wird nur noch mit einer schwachen Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts gerechnet. Grund hierfür ist das wieder zunehmende Infektionsgeschehen, dass die über den Sommer erfolgte Erholung abermals bremst. Insgesamt ergab sich für Gesamt-Deutschland 2021 ein Anstieg des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 2,7 %. Damit hat das BIP das Vorkrisenniveau noch nicht wieder erreicht und liegt immer noch um 2,0 % unter dem des Jahres 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie.

Trotz der Corona-Pandemie zeigte sich der Arbeitsmarkt robust. Die Arbeitslosenquote betrug in Baden-Württemberg im Dezember 2021 3,4 % (Dezember 2020: 4,2 %). Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2021 auf 212.300 Personen, während im Dezember 2020 noch 264.521 Arbeitslose gemeldet waren. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat sich 2021 leicht um 7.000 Beschäftigte auf 44,9 Mio. im Jahresdurchschnitt erhöht.

Die Teuerungsrate nach dem Verbraucherpreisindex stieg im Dezember 2021 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresmonat um 5,0 % und erreichte damit eine seit Jahren nicht gekannte Höhe. Vor allem die Preise für Heizöl (+ 36,7 %) und Kraftstoffe (+ 35,2 %) lagen deutlich über der Gesamtteuerung. Neben den Basiseffekten durch die sehr niedrigen Energiepreise im November 2020 wirkte sich auch die zu Jahresbeginn eingeführte CO<sub>2</sub>-Abgabe und die temporäre Senkung der Mehrwertsteuersätze im 2. Halbjahr 2020 preiserhöhend aus. Neben den temporären Basiseffekten aus dem Vorjahr entfalten zunehmend krisenbedingte Effekte, wie Lieferengpässe und deutliche Preisanstiege auf den vorgelagerten Wirtschaftsstufen ihre Wirkung auf die Preisentwicklung.

Problematisch für Wohnungsunternehmen ist die Baupreisentwicklung. So stiegen die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Baden-Württemberg im November 2021 um 14,5 % gegenüber dem Vorjahresmonat. Den stärksten Anstieg gab es dabei bei den Zimmer- und Holzbauarbeiten, die wegen gestiegener Bauholzpreise um 47,2 % teurer geworden sind. Die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 14,0 %. Auf den Anstieg der Baupreise wirkten sich neben dem Basiseffekt durch die befristete Mehrwertsteuersenkung im 2. Halbjahr 2020 zusätzlich die stark gestiegenen Materialpreise aus.

Dagegen stiegen die Nettokaltmieten nach dem Mietpreisindex des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg im Jahresdurchschnitt 2021 nur um 1,8 %.

Die Europäische Zentralbank hat mit ihrer Geldpolitik noch nicht auf den Preisanstieg reagiert. Deshalb liegen die Zinssätze für Baufinanzierungen immer noch günstig bei knapp einem Prozent bei 10jähriger Zinsfestschreibung. Experten erwarten für 2022 einen Anstieg der Zinsen für Baufinanzierungen um 0,25 bis 0,5 Prozentpunkte.

In Baden-Württemberg lebten 2020 rund 11,17 Mio. Personen. Die Zahl dürfte sich 2021 nur unwesentlich verändert haben. Nach der Prognose des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg soll die Bevölkerung bis zum Jahr 2035 auf 11,36 Mio. Personen anwachsen. Der Anteil der Personen, die älter als 60 Jahre sind, soll sich von 3,05 Mio. Personen im Jahr 2020 auf 3,68 Mio. Personen im Jahr 2035 erhöhen (+ 20,6 %). Damit wird der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung von derzeit 27,3 % bis 2035 auf voraussichtlich 32,4 % ansteigen. Der Anteil der 20- bis 60-Jährigen wird sich dagegen von 6,0 Mio. (53,8 % der Gesamtbevölkerung) auf 5,5 Mio. (48,7 % der Gesamtbevölkerung) vermindern.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2017 fast 5,3 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausschätzung des Statistischen Landesamtes

Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2045 um annähernd 300.000 auf knapp 5,6 Mio. ansteigen, erst danach wird ein leichter Rückgang erwartet. Die Haushaltszahl im Jahr 2050 könnte damit immer noch um fast 290.000 höher liegen als 2017.

Bei einer solchen Entwicklung der Haushalte werden die Wohnungsmärkte auch in den nächsten Jahren angespannt bleiben. Selbst wenn sich die Fertigstellungszahlen in den kommenden Jahren steigern ließen, stellt sich die Frage nach einer bedarfsgerechten Wohnraumversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung, die sich Neubaumieter von 12 bis 14 Euro pro Quadratmeter nicht leisten können. Die richtige Antwort hierauf könnten die institutionellen, ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen geben. Mit Fördermitteln des Landeswohnraumförderprogramms und unter Verwendung eigener Finanzierungsressourcen können sie einen wichtigen Beitrag zur Wohnraumversorgung leisten und damit die Wohnungsmärkte entlasten. Die Finanzierungskonditionen sind weiterhin sehr günstig. Was fehlt sind baureife und bezahlbare Grundstücke, beschleunigte Genehmigungsverfahren, die Bereitschaft zur baulichen Verdichtung und eine Entlastung des Wohnungsbaus von investitionshehmenden Normen und Vorschriften.

## II) Geschäftsverlauf

### Haus- und Grundstücksbewirtschaftung

Die SWG bewirtschaftete zum Ende des Berichtsjahres einen Eigenbestand von 1.262 Mietwohnungen, 19 gewerblichen Einheiten und 824 Garagen und Tiefgaragen-Stellplätzen. Die zur Vermietung bereitgestellte Wohn- und Nutzfläche belief sich auf insgesamt 96.895 m<sup>2</sup>.

Die Vermietungssituation war ganzjährig von einer sehr guten Mietnachfrage geprägt. Der Belegungsgrad aller vermieteten Wohnungen und gewerblich genutzten Einheiten lag bei durchschnittlich 99,6 Prozent. Die Höhe der Sollmieten belief sich auf rund 8.644 T Euro (Vorjahr 8.491 T Euro).

Für die Instandhaltung und Modernisierung des eigenen Wohnungsbestandes hat das Unternehmen im Jahr 2021 insgesamt rund 2.220 T EUR (Vorjahr: ca. 2.016 T EUR) aufgewendet. Davon entfielen auf

- |  |               |
|--|---------------|
| ▪ die ehemals städtischen Gebäude und Wohnungen                                | ca. 286 T EUR |
| ▪ die von der Gesellschaft hinzuerworbenen<br>Altbauten (Barbarossastr. 16/18) | ca. 7 T EUR   |
| ▪ die ehemaligen „Franzosenwohnungen“<br>in der Heinrich-Heine-Siedlung        | ca. 433 T EUR |

▪ die ehemaligen „Franzosenwohnungen“ in der Sandöschstraße	ca. 14 T EUR
▪ die von der Gesellschaft neu erstellten Mietwohnungen	ca. 275 T EUR
▪ das Verwaltungsgebäude Heinrich-Heine-Str. 9	ca. 19 T EUR
▪ die Wohnanlage „Röntgenstraße“	ca. 1.152 T EUR
▪ nicht direkt zuordenbare Maßnahmen	ca. 34 T EUR

Die Modernisierung der ehemaligen "Franzosenwohnungen" in der Heinrich-Heine-Siedlung ist seit nunmehr 20 Jahren wesentlicher Bestandteil der langfristigen Portfolioplanung. Diese sichert über bedarfsgerechte Wohnwertverbesserungen eine nachhaltige Vermietbarkeit bei gleichzeitiger Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit preiswertem Wohnraum. Unter Ausnutzung der Mieterfluktuation konnten im Berichtsjahr vier Wohnungen in die Modernisierung genommen und der Anteil der abgeschlossenen Maßnahmen auf insgesamt 225 (Vorjahr: 221) Wohnungen erhöht werden.

Mit dem Ziel der Erhaltung und Sicherung der Bestandsqualität hat die SWG im Geschäftsjahr die Parkgarage der Wohnanlage Röntgenstraße aufgrund von Tausalzschäden in der Bodenplatte sowie Undichtigkeiten in der Flachdachkonstruktion umfassend saniert und modernisiert. So wurde neben der Betonsanierung die gesamte Stellplatzfläche neu asphaltiert, die Ablaufleitungen erneuert und das Flachdach abgetragen und neu abgedichtet. Darüber hinaus setzte die SWG umfangreiche ökologische Maßnahmen um. Das Flachdach erhielt ein Biodiversitäts-Gründach, an der Brüstung der Tiefgarage wurde eine Photovoltaik-Anlage für die Eigenstromversorgung errichtet und bei 10 Stellplätzen die Infrastruktur für Elektromobilitäts-Ladeplätze geschaffen.

#### Bautätigkeit und Projektentwicklungen

Trotz ungünstiger Covid-19-Rahmenbedingungen konnten die in den Vorjahren begonnenen Bauvorhaben „Fallenbrunnen 16“ und „Allmannsweiler, Eintrachtstraße“ mit insgesamt rund 200 neuen Mietwohnungen weitestgehend plangemäß fortgesetzt bzw. das Vorhaben „Allmannsweiler“ fertiggestellt werden. Des Weiteren wurde im Geschäftsjahr mit dem Bau von weiteren 22 Mietwohnungen in der „Sandösch-/Rosenstraße“ begonnen.

Im ersten von insgesamt zwei Bauabschnitten entstehen im Fallenbrunnen neben Räumlichkeiten für ein Hotel mit 92 Zimmern und einem dreigruppigen Kindergarten insgesamt 34 Wohnungen für verschiedene Zielgruppen. Das künftige Wohnungsangebot umfasst dabei im Wesentlichen Mietwohnungen für Haushalte mit kleinen oder mittleren Einkommen, die nach den Vorgaben des Landeswohnraumförderprogramms bzw. des kommunalen Förderprogramms „Häfler WoPro“ errichtet werden, darüber hinaus aber auch Wohnungen ohne Belegungsbindungen, die

speziell solche Haushalte ansprechen sollen, die in besonderer Weise mit dem Fallenbrunnen als innovativer Bildungs-, Wissens- und Kulturstandort verbunden sind.

Aufgrund der unkalkulierbar erscheinenden Risiken eines mit der Covid-19-Pandemie verbundenen Rückgangs der Büroflächennachfrage sah sich das Unternehmen veranlasst, das im zweiten Bauabschnitt ursprünglich geplante Angebot an Büroflächen deutlich zu reduzieren und dafür zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

Die Fertigstellung des ersten Bauabschnitts ist für das zweite Quartal 2022, der Gesamtmaßnahme zum Frühjahr 2023 vorgesehen.

Die Bauarbeiten in Allmannsweiler, Eintrachtstraße, mit 92 Wohnungen samt einer Tiefgarage mit 128 KFZ-Stellplätzen konnten im Geschäftsjahr 2021 ohne nennenswerte Beeinträchtigungen beendet und das Vorhaben fertig gestellt werden. Mit Beginn des Monats Oktober wurden die Wohnungen an die Mieter übergeben und sorgten mit ihren preisgünstigen Mieten für weitere Entlastung auf dem angespannten Wohnungsmarkt. Neben Wohnraum mit Belegungsrechten der Stadt Friedrichshafen entstanden hier öffentlich geförderte Sozialwohnungen, „Häfler WoPro“-Wohnungen für Haushalte mit mittleren Einkommen und auch frei vermietbarer Wohnraum zu bezahlbaren Mietpreisen.

In der Sandösch-/Rosenstraße entstehen auf einem SWG-eigenem Grundstück 22 Mietwohnungen in 2 Gebäuden, davon 7 Einheiten als öffentlich geförderter Wohnraum. In Umsetzung von zusätzlichen ökologischen Maßnahmen sind bei diesem Vorhaben Gründächer, die Rückhaltung des Regenwassers, eine Photovoltaikanlage sowie Elektroladeplätze in der Tiefgarage geplant.

Nach schwierigen Genehmigungsverfahren bei mehreren weiteren Bauprojekten mit Nachbareinwendungen und laufendem Klageverfahren sind Baubeginne im Jahr 2022 ungewiss. Ungeachtet dessen umfasst das Arbeitsprogramm der SWG weitere Vorhaben im Bereich des preiswerten Wohnungsbaus für die breiten Schichten der Bevölkerung.

Unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen des Geschäftsjahres 2022 zeigt sich ein positives Bild sowohl bei der Haus- und Grundstücksbewirtschaftung wie auch bei der Bautätigkeit und den Projektentwicklungen. Damit erfüllten sich die geschäftlichen Erwartungen des Unternehmens.

### III) Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

#### 1. Ertragslage

Die Erträge des Unternehmens resultieren im Wesentlichen aus der Vermietung des Wohnungsbestandes. Die positive Entwicklung der Mieteinnahmen geht einher mit äußerst geringen Mietausfällen. Leerstände beschränken sich im Wesentlichen auf Wohnungen, die nach Auszug des Mieters renoviert oder modernisiert werden. Auch bei Anschlussvermietungen erfolgen Mietanpassungen äußerst behutsam. Die

Miethöhen bewegen sich sowohl bei den Bestands- als auch bei den Neubaugewohnungen unter den Mietspiegelwerten und liegen damit deutlich unter den Mieten des freien Wohnungsmarktes.

Auch bei den gewerblich genutzten Mietobjekten hatten wir im abgelaufenen Geschäftsjahr eine Vollvermietung mit aktuell stabilen Vertragsverhältnissen. Allerdings haben die behördlich angeordneten Vorgaben in Folge der Pandemie bei dem ein oder anderen Gewerbemietler zu wirtschaftlichen Einbußen geführt. Die SWG ist ihren Gewerbemietern mit individuellen Ratenzahlungsvereinbarungen entgegengekommen, die unter Berücksichtigung von Restlaufzeiten und/oder vorzeitigen Vertragsverlängerungen eine den Mietinteressen gerecht werdende Rückzahlung der aufgelaufenen Mietrückstände gewährleisten. Auf diese Weise können Ertragseinbußen zulasten der Gesellschaft aus heutiger Sicht weitgehend vermieden werden. Zum Jahresende 2021 beliefen sich die gestundeten Gewerbemieten auf ca. 91.000 Euro. Dies entspricht einem Anteil von 5,8 % aller gewerblichen Sollmieten.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung stiegen im Vergleich zum Vorjahr um 115,5 T EUR auf 10.591,1 T EUR.

Die sonstigen betrieblichen Erträge verringerten sich auf 12,0 T EUR (Vorjahr: 225,1 T EUR). Hierbei ist zu berücksichtigen, dass im Vorjahr der Verkauf eines Bestandsobjekts aus den 1960er Jahren in den Erträgen enthalten war.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beliefen sich von 1.774,5 T EUR (Vorjahr: 1.685,8 T EUR).

Zinsen und ähnliche Aufwendungen sind um 129,4 T EUR auf 1.399,4 T EUR angestiegen, im Wesentlichen durch weitere Darlehensvalutierungen bei den laufenden Bauvorhaben.

Im Einzelnen stellen sich die Spatenergebnisse wie folgt dar:

▪ Hausbewirtschaftung	2.556.810,79 EUR
▪ Privatisierung	0,00 EUR
▪ Finanzergebnis	- 467.385,91 EUR
▪ Gesamt:	2.089.424,88 EUR
▪ Verwaltungsaufwand	1.539.595,51 EUR
▪ Betriebsergebnis	549.829,37 EUR
▪ Übrige Rechnung	9.064,72 EUR
▪ Jahresergebnis vor Steuern	558.894,09 EUR
▪ Steuern	108.171,76 EUR
▪ Jahresüberschuss	450.722,33 EUR

Das Geschäftsjahr 2021 schließt mit einem Jahresüberschuss von 450.722,33 EUR (Vorjahr: 613.606,25 EUR).

## 2. Finanzlage

Das Eigenkapital des Unternehmens erhöhte sich um rund 450,7 T EUR auf 34.711,2 T EUR. Es entspricht nunmehr 20,6 % (Vorjahr 23,7 %) der Bilanzsumme.

Am Bilanzstichtag standen freie Kreditlinien in Höhe von 22.800 T EUR zur Verfügung.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit beträgt 5.325,6 T EUR, aus der Investitionstätigkeit – 19.443,4 T EUR und aus der Finanzierungstätigkeit 21.364,3 T EUR.

Im Rahmen eines aktiven Risikomanagements leistet das Unternehmen eine Tilgungsrate von rund 3 % und verringert dadurch das Risiko negativer Auswirkungen auf Ertrag und Liquidität bei einer künftigen Erhöhung des allgemeinen Zinsniveaus.

Für Investitionen in Sach- und Finanzanlagen (19.421 T EUR) sowie entsprechende Rechnungsabgrenzungsposten (20 T EUR) standen eigene Finanzmittel (1.086,5 T EUR) sowie Darlehensaufnahmen (26.658 T EUR) zur Verfügung. Der Finanzmittelbestand belief sich zum Ende des Geschäftsjahres auf 8.303,1 T EUR.

## 3. Vermögenslage

Die Bilanzsumme der SWG erhöhte sich im Jahr 2021 von ca. 144,8 Mio. EUR auf rund 168,7 Mio. EUR.

Bestandsmindernd wirkten sich im Wesentlichen die planmäßigen Abschreibungen von ca. 2.891 T EUR aus.

Dem gegenüber erhöhte sich das Anlagevermögen durch die angefallenen Bau- und Grundstückskosten der Bauvorhaben Fallenbrunnen, Allmannsweiler und Sandösch-/Rosenstr. (insgesamt 18.860 T EUR). Weitere Baukosten (456 T EUR) fielen für die Parkgarage in der Wohnanlage Röntgenstraße an. Und auch die im Wohnungsbestand durchgeführten Modernisierungen (201 T EUR) wirkten sich bestandserhöhend aus.

Ferner waren Bauvorbereitungskosten (25 T EUR) sowie Anschaffungskosten für eine Photovoltaikanlage (24 T EUR) sowie Gegenstände der Büro- und Geschäftsausstattung (2 T EUR) zu aktivieren.

Zum Bilanzstichtag ist kein dem Bauträgerbereich zuzuordnendes Umlaufvermögen vorhanden.

Auf der Passivseite der Bilanz erhöhten sich die Sonstigen Rückstellungen auf 37,0 T EUR, im Wesentlichen durch die Zuführung von Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten.

Darüber hinaus veränderte sich der Bestand an Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern durch Darlehensaufnahmen (26.658 T EUR) und Tilgungen (4.003 T EUR) sowie die periodengerechte Abgrenzung von Zins- und Tilgungsleistungen (10 T EUR) per saldo um 22.645 T EUR.

Mit dem Jahresüberschuss von 450.722,33 EUR wird unter Einbeziehung des Gewinnvortrags von 8.317.280,73 EUR ein Bilanzgewinn von 8.768.003,06 EUR ausgewiesen.

## C) Ausblick 2022 – Prognose, Chancen und Risiken

### I) Prognose

Das Unternehmen verfügt über eine stabile Finanz- und Ertragslage. Mit der Vermietung des Bestandes an Wohnungen und Gewerberäumen werden auch künftig Überschüsse erwirtschaftet, die eine nachhaltige Bestandsbewirtschaftung auf lange Sicht gewährleisten. Überschüsse aus den Immobiliendienstleistungen der SWG-ImmoService GmbH erhöhen gegebenenfalls die finanziellen Spielräume der Gesellschaft und sind daher auch in Zukunft Bestandteil der unternehmerischen Tätigkeit.

Bei der Bewirtschaftung des vorhandenen Vermietungsbestandes bleiben die Realisierung der kalkulierten Mieteinnahmen, die sozialverträgliche Nutzung von Mieterhöhungspotenzialen, die Vermeidung von Wohnungsleerständen, der effiziente Mitteleinsatz bei Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie ein kostenoptimiertes Darlehensmanagement wichtige Ziele.

Die SWG wird auch weiterhin ihr Augenmerk auf die Bewirtschaftung des Wohnungs- und Gewerbeflächenbestandes legen und die nachhaltige Vermietbarkeit der Wohnungen durch angemessene Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen gewährleisten.

Für das laufende Geschäftsjahr kann wiederum eine positive Geschäfts- und Ertragsentwicklung erwartet werden, die im Wesentlichen von der Hausbewirtschaftung als dem umsatzstärksten Geschäftsfeld getragen wird. Auf der Grundlage der Unternehmensplanung und der dort beschriebenen Annahmen wird für das Geschäftsjahr 2022 ein positives Ergebnis in der Größenordnung von ca. 330 T EUR erwartet.

### II) Chancen und Risiken

Die über die Jahre stetig gesteigerte Ertragskraft des Wohnungsbestandes hat es ermöglicht, den Bau dringend benötigter neuer Mietwohnungen seit 2016 in den Vordergrund der unternehmerischen Tätigkeit zu stellen. Dies war und ist dringend erforderlich, da die ohnehin schon starke Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung hat auch in Friedrichshafen weiterhin zugenommen.



Das 2016 aufgestellte und seither fortentwickelte Bauprogramm der SWG umfasst rund 400 Mietwohnungen, von denen mit den Bauvorhaben in Wiggerhausen-Süd, 3. BA, dem Haus Vitalis und Allmannsweiler, Eintrachtstraße, inzwischen bereits 165 fertiggestellt sind. Mit dem in 2019 begonnenen Bauvorhaben Fallenbrunnen 16 können in 2022 weitere 34 Wohnungen im ersten Bauabschnitt und in 2023 weitere 85 Wohnungen fertiggestellt und bezogen werden. Ob und wie rasch sich weitere Baubeginne ergeben, hängt nicht zuletzt aber von baurechtlichen Gegebenheiten ab, die vom Unternehmen nicht oder nur schwer zu beeinflussen sind.

Das Unternehmen verfügt über ein Risikofrüherkennungssystem, das wesentliche Entwicklungen sichtbar macht und angemessene Steuerungsmaßnahmen ermöglicht. Aus der Geschäftstätigkeit der Wohnungsbewirtschaftung sind keine besonderen Risiken ersichtlich. Beim Bau neuer Mietwohnungen wird darauf zu achten sein, dass in den Anfangsjahren unvermeidbare Bewirtschaftungsverluste, die durch eine bewusst preisgünstige Vermietung entstehen, innerhalb des Wohnungsbestandes ausgeglichen werden können.

Als bedeutendes Risiko sehen wir die mit steigenden Baukosten verbundenen höheren Kostenmieten, die einer zunehmend stärkeren Quersubventionierung innerhalb des Wohnungsbestandes bedürfen, um überhaupt preisgünstige und bezahlbare neue Mietwohnungen für breite Schichten der Bevölkerung anbieten zu können. Diesem Risiko werden wir jedoch mit einem schrittweise realisierten Neubauprogramm begegnen, dessen Auswirkungen auf die Ertragslage des Unternehmens sich mit der Fertigstellung der einzelnen Bauvorhaben sukzessive in der Erfolgsrechnung des Unternehmens abbilden.

Etwaigen Vermietungsrisiken bei dem im Bau befindlichen Neubauvorhaben FAB16 - „Moderne Wohn- und Arbeitswelten“ wurde dadurch begegnet, dass der Anteil der als risikoreicher angesehenen Gewerbeflächen im zweiten Bauabschnitt deutlich reduziert wurde.

Generell sind wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Pandemie in Bezug auf ihre Intensität und Dauer nicht verlässlich einzuschätzen. Das mögliche Risikoszenario umfasst dabei Verzögerungen bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen ebenso wie weitere Kostensteigerungen und zeitliche Verzögerungen und Abschreibungsbedarfe bei geplanten Einnahmen bzw. Forderungen. Gleichmaßen könnte ein erhöhtes Risiko von Mietausfällen bei gewerblichen Mietern relevant werden.

Die in der Wirtschafts- und Finanzplanung – auch langfristig – in Ansatz gebrachten Umsatzerlöse sind vorsichtig kalkuliert. Insbesondere sind die eingestellten Sollmieten auch bei einem geringer als erwartet ausfallenden Anstieg der Mieten als gesichert anzusehen.

Als Chancen sind im Bereich des Neubaus die Zinseinsparungen durch die Kfz-Tilgungszuschüsse zu nennen. Bei der Hausbewirtschaftung können sich durch höhere Mieten bei der Wiedervermietung leichte Verbesserungen der prognostizierten Jahresergebnisse ergeben.

## D) Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Die originären Finanzinstrumente auf der Aktivseite der Bilanz umfassen im Wesentlichen kurzfristige Forderungen und liquide Mittel. Durch Streuung der angelegten Finanzmittel auf verschiedene Geldinstitute werden unterschiedliche Sicherungssysteme genutzt.

Auf der Passivseite der Bilanz bestehen originäre Finanzinstrumente insbesondere in Form von Bankverbindlichkeiten, die ausschließlich die Objektfinanzierung betreffen. Wesentliche Risiken können sich hierbei aus Finanzierungsrisiken (Zinsanpassungs- und Liquiditätsrisiken) ergeben. Aufgrund festverzinslicher Darlehen ist die Gesellschaft für die Dauer der Zinsbindungsfristen jedoch keinem Zinsänderungsrisiko ausgesetzt.

Die Darlehensverbindlichkeiten der Gesellschaft verteilen sich auf verschiedene Darlehensgeber mit unterschiedlichen Laufzeiten.

Die Überwachung der Zinsentwicklung und die rechtzeitige Prolongation bzw. Umfinanzierung oder Rückzahlung gewährleisten, dass das Zinsänderungsrisiko möglichst geringgehalten wird.

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Weitere Risiken oder gar bestandsgefährdende Entwicklungen sind für das Unternehmen nicht erkennbar.

Friedrichshafen, den 10. Februar 2022



Dieter Hoffmann