

**Baugenossenschaft
Aichach eG**

**Gemeinnütziges Bau- und
Wohnungsunternehmen**

***Geschäftsbericht
zum
Jahresabschluss
2017***



Gliederung

1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

- 1.1. Geschäftsverlauf
 - 1.1.1. Branchenentwicklung
 - 1.1.2. Geschäftsfelder
 - 1.1.2.1. Vermietungstätigkeit
 - a) Hausbewirtschaftung
 - b) Betreuungstätigkeit
 - c) Investitionstätigkeit
 - 1.1.2.2. Verkaufstätigkeit
 - 1.1.2.3. Mitgliederentwicklung

2. Lage des Unternehmens

- 2.1. Ertragslage
- 2.2. Vermögens- und Finanzlage

3. Risiken und Chancen

- 3.1. Risiken der zukünftigen Entwicklung
- 3.2. Finanzinstrumente
- 3.3. Chancen und Ausblick

4. Dank



1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

1.1. Geschäftsverlauf

1.1.1. Branchenentwicklung

Die konjunkturelle Lage in Deutschland stellt sich weiterhin sehr gut dar. Seit nunmehr acht Jahren wächst das Bruttoinlandsprodukt (BIP) kontinuierlich. Im Jahr 2017 legte das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 2,2 % zu. Dies ist der stärkste Anstieg seit sechs Jahren. Eine längerfristige Betrachtung zeigt zudem, dass das deutsche Wirtschaftswachstum im Jahr 2017 fast einen Prozentpunkt über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre von +1,3 % lag. Die deutsche Wirtschaft befindet sich in einer soliden Aufschwungphase. Angetrieben durch eine lebhaftere Nachfrage aus dem Ausland wächst die Industrie dynamisch und die kräftige Belebung der gewerblichen Investitionen setzt sich fort. Der private Konsum und die Wohnungsbauinvestitionen profitieren von der hervorragenden Lage am Arbeitsmarkt. Auch im Euroraum hat sich der Aufschwung 2017 flächendeckend durchgesetzt. Alle Länder der Gemeinschaftswährung zeigten ein deutlich positives Wirtschaftswachstum, auch Griechenland, wo das Bruttoinlandsprodukt 2016 noch um 0,2 % gesunken war. Mit 2,4 % war die wirtschaftliche Entwicklung im Euroraum insgesamt sogar etwas stärker aufwärtsgerichtet als in Deutschland.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die 10,8 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, wuchs um 1,4 % und konnte damit ihre Wertsteigerung deutlich erhöhen - 2016 war sie lediglich um 0,8 % gewachsen. In jeweiligen Preisen erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft damit eine Bruttowertschöpfung von 318 Milliarden EUR. Die leicht unterdurchschnittliche Wachstumsrate unterstreicht die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Immobiliendienstleister. So hatte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft beispielsweise im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum aufzuweisen.

Die Bauinvestitionen insgesamt stiegen im Jahr 2017 um 2,6 % und erreichten damit fast die Wachstumsrate des Vorjahres (2,7 %). Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren deutlich überdurchschnittlich und stieg um 3,1 %, während die Nichtwohnbauten lediglich um 1,8 % zulegten. In den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2017 rund 197 Milliarden EUR. Angesichts des erheblichen Bauüberhangs bereits genehmigter, aber

noch nicht fertig gestellter Wohnungen, gut gefüllter Auftragsbücher der Bauwirtschaft und weiterhin niedriger Zinsen, wird der Aufwärtstrend bei den Wohnungsbauinvestitionen noch eine Zeit anhalten. Die hohe Nettozuwanderung steigert die Nachfrage nach Wohnraum zusätzlich deutlich.

Der Mietwohnungsneubau wuchs 2017 gegen den Trend (+4,2 %) und entwickelte sich damit wie in den Vorjahren deutlich positiv. Mit rund 94.000 neu genehmigten Wohneinheiten lag die Zahl der Genehmigungen bei Mietwohnungen nochmals fast 4.000 Einheiten höher als im Vorjahr. Die Genehmigungen für Eigentumswohnungen sind dagegen deutlich zurückgegangen (-4,2 %). Insgesamt wurden im Geschosswohnungsbau 173.000 Wohnungen auf den Weg gebracht – etwa das Ergebnis des Vorjahres.

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, die Nachfrage nach Wohnraum zu bezahlbaren Mietpreisen nimmt deutlich zu.

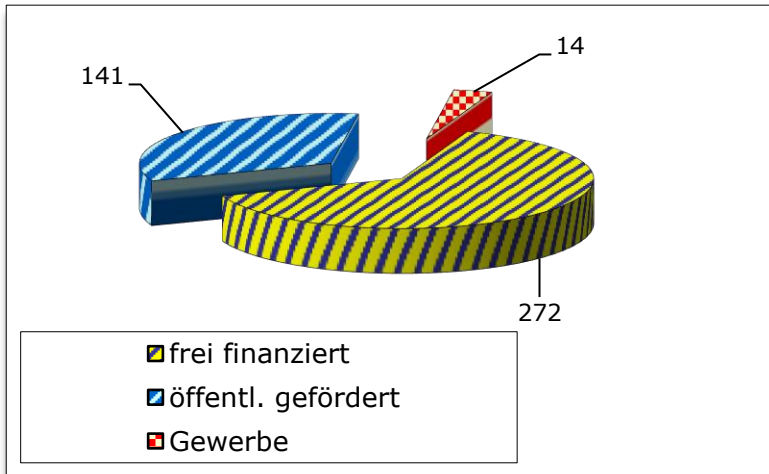
Die Baugenossenschaft hat im Zeitraum 2008 – 2015 rd. 20 Mio. € in Neubau und Modernisierung ihres Wohnungsbestands investiert und damit einen insgesamt zukunftsfähigen und marktgängigen Standard geschaffen, der Basis für die derzeitige gute Geschäftsentwicklung ist. Gleichwohl ist es notwendig, neuen Wohnraum im bezahlbaren Segment zu schaffen, wozu auch die Bereitschaft und wirtschaftliche Grundlage besteht – es fehlt lediglich an bezahlbaren Grundstücken. Es gibt aber Signale der Stadt Aichach, in den nächsten Jahren Flächen für den geförderten Wohnungsbau bereitzustellen, so dass damit auch die Chance verbunden ist, den Wohnungsbestand auszubauen. Unabhängig davon wird sich auch im mittelfristigen Zeitraum die Möglichkeit ergeben, gemeinsam mit der Wohnbau GmbH benachbarte Bestandsgrundstücke neu zu bebauen und somit neue zukunftsfähige Wohnquartiere zu schaffen.



1.1.2. Geschäftsfelder

1.1.2.1. Vermietungstätigkeit

a) Hausbewirtschaftung



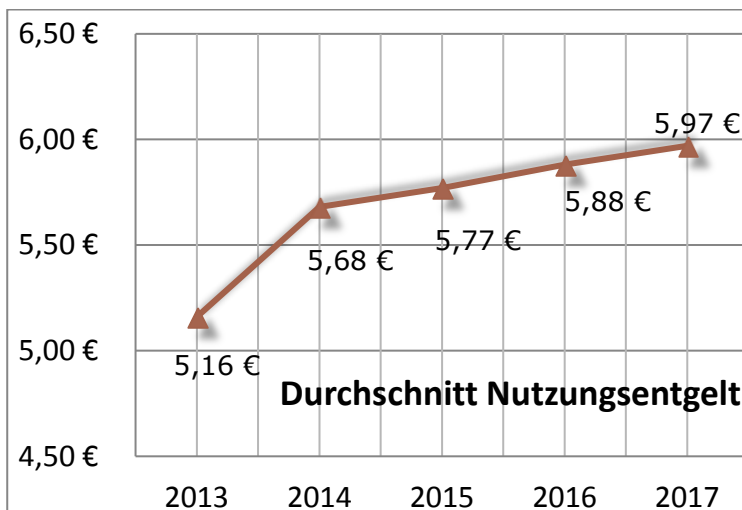
Zum 31.12.2017 besitzt die Genossenschaft wie im Vorjahr 413 Wohnungen (mit 26.586,67 m² Wohnfläche) und 14 gewerbliche Einheiten (mit 1.883,76 m² Nutzfläche), 244 Garagen und 275 Stellplätzen in 23 Wohnanlagen (Gesamtfläche: 28.470,43 m²).

Von den 413 Wohnungen sind zum Bilanzstichtag 141 preisgebunden; 84 Wohnungen sind nach einer Modernisierung belegungsgebunden.

Damit verfügt die Genossenschaft über den größten Bestand an Sozialwohnungen im Landkreis Aichach-Friedberg.

Die Vermietbarkeit der Objekte ist auf absehbare Zeit ohne Probleme gegeben. Alle Wohnungen können kurzfristig wiederbelegt werden, die Nachfrage ist sehr lebhaft.

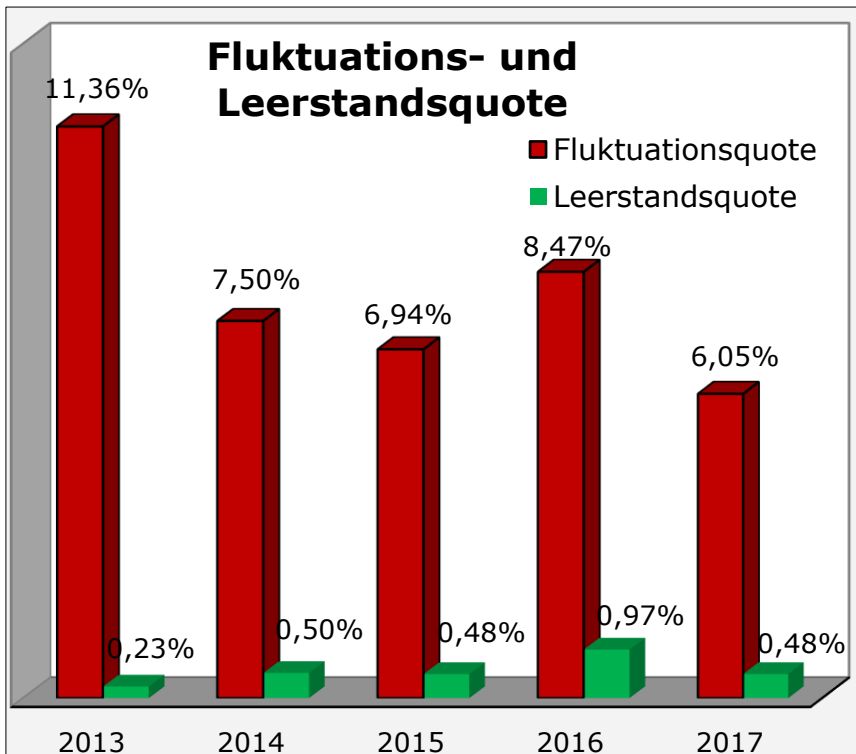
Die Miethöhe im nicht preisgebundenen Wohnraum liegt im Wesentlichen im unteren bis mittleren Bereich der örtlichen Vergleichsmiete, im preisgebundenen Wohnraum werden die Kostenmieten erzielt.



Das durchschnittliche Nutzungsentgelt für Wohnungen beläuft sich im Geschäftsjahr 2017 auf 5,97 €/m².

Damit liegen wir – auch gemessen am Standard unseres Portfolios – immer noch am unteren Ende der Mietpreisskala, die sich in Aichach marktbedingt in neue Höhen entwickelt hat.

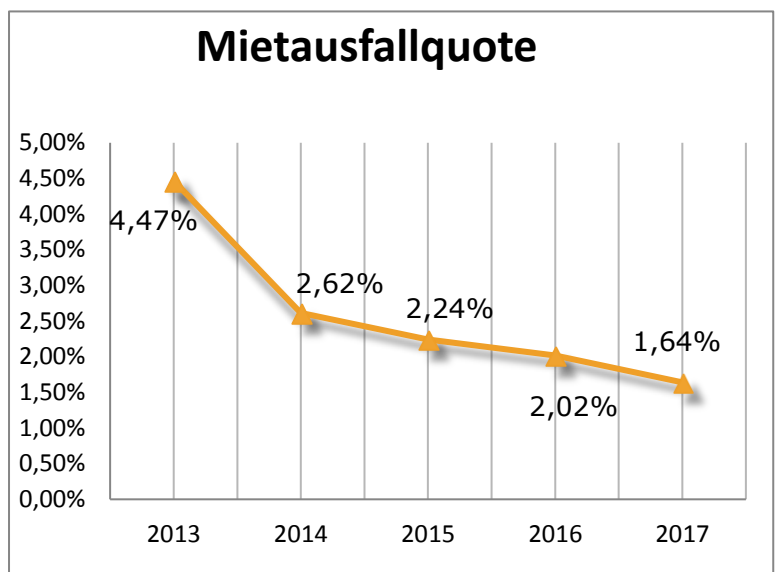




Der genossenschaftliche Wohnungsbestand konnte im Geschäftsjahr bei einer Fluktuationsquote von 6,05 % (25 Mieterwechsel – davon 3 interne Umzüge) ohne nennenswerte Probleme vermietet werden.

Am 31.12.2017 waren zwei Wohnungen – noch - nicht vermietet; hieraus errechnet sich eine Leerstandsquote von 0,48 %.

Die Mietausfallquote weist eine weiterhin fallende Tendenz auf, wobei in den Vorjahren der leerzugsbedingte Mietausfall der (alten) Gartenstraße sowie Leerstände im Gewerbemietbereich zu den hohen Werten beigetragen haben. Bei einer weiter rückläufigen Fluktuations- und Leerstandsquote wird sich diese Entwicklung auf in den nächsten Jahren fortsetzen lassen.



b) Betreuungstätigkeit

Im Berichtsjahr wurden neben dem eigenen Bestand 933 Wohn- und Gewerbeeinheiten verwaltet.

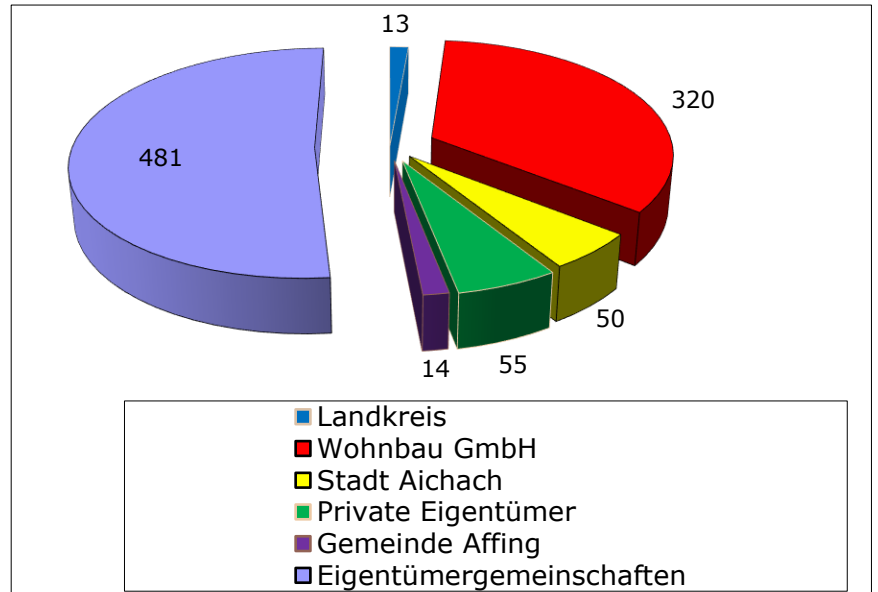
Es handelt sich dabei um Eigentums- und Privatwohnanlagen, Objekte der Wohnbau GmbH für den Landkreis Aichach-Friedberg, Wohnungen der Stadt Aichach, sowie der Gemeinde Affing und das Gesundheits- und Sozialzentrum Mering für den Landkreis Aichach-Friedberg.

Im Berichtsjahr 2017 konnten wir die Verwaltung von drei neuen Eigentümergemeinschaften (mit insgesamt 96 Einheiten), sowie von 14 Einheiten der Gemeinde Affing übernehmen.



Im laufenden Geschäftsjahr 2018 werden wir diesen Geschäftsbereich mit der Übernahme einer weiteren WEG-Verwaltung mit 6 Einheiten ausbauen können.

Der gesamte eigene und verwaltete Bestand belief sich damit auf 1.360 Wohn- und Gewerbeeinheiten.



c) Investitionstätigkeit

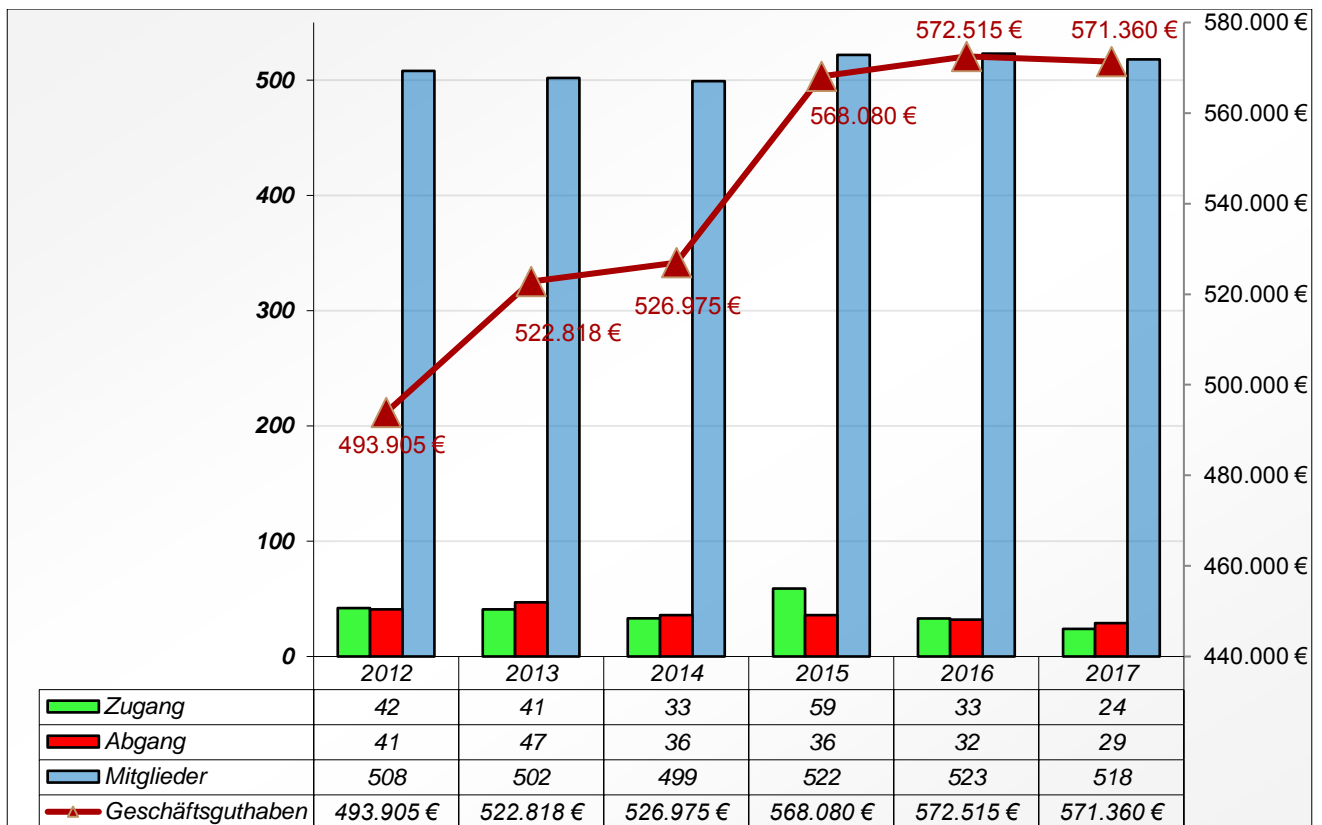
Auch das Jahr 2017 war – wie schon 2016 – ein Jahr ohne Modernisierungs- und Neubautätigkeit, weil zum einen der gesamte Wohnungsbestand modernisiert bzw. erneuert wurde und für – sicherlich dringend benötigten Neubau – keine adäquaten Grundstücke zu Verfügung standen. So bedauerlich dies aus wohnungswirtschaftlicher Sicht sein mag, so „erfreulich“ ist das andererseits aus finanzwirtschaftlicher Sicht. Die Investitionspause wird uns – weil auch für 2018 keine Änderung zu erwarten ist – die Möglichkeit eröffnen, unsere Eigenmittelquote zu verbessern und unsere Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten weiter abzubauen.

1.1.2.2. Verkaufstätigkeit

Nachdem – bis auf das Haus Bauertanzgasse 1 – alle Wohneinheiten in Eigentumswohnanlagen verkauft worden sind, war im Jahr 2017 keine Verkaufstätigkeit zu verzeichnen. Im laufenden Geschäftsjahr werden wir einige Garageneinheiten und zumindest eine größere Gewerbeeinheit verkaufen können.

Konkrete Maßnahmen im Bauträgergeschäft sind derzeit nicht vorgesehen, zudem Grundstücke zu vernünftigen Preisen nicht am Markt sind.

1.1.2.3 Mitgliederentwicklung



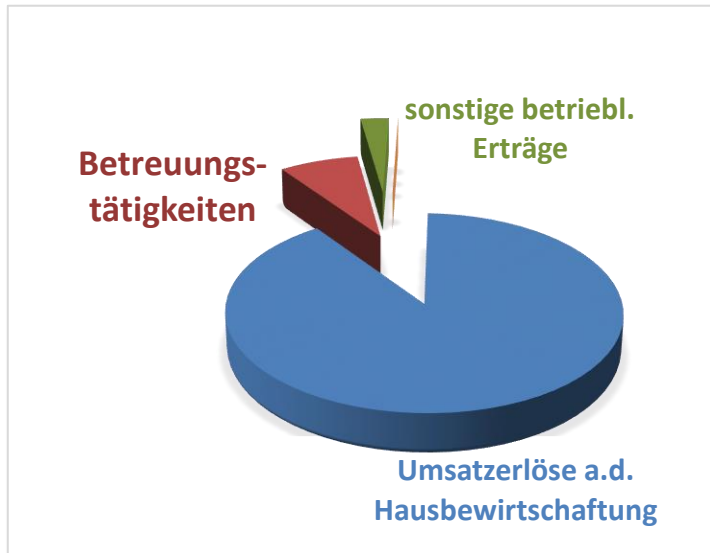
Zum Ende des Jahres hat die Baugenossenschaft 518 Mitglieder mit einem Geschäftsguthaben von insgesamt 571.360 €.

2. Lage des Unternehmens

2.1. Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2017 schließt mit einem Jahresüberschuss von 442.405 € (Vorjahr: 473.537 €) ab. Neben der satzungsmäßigen Zuführung (§ 40 Abs. 2) an die gesetzliche Rücklage haben Vorstand und Aufsichtsrat eine weitere Einstellung von 300 T€ in die Ergebnismrücklagen beschlossen, so dass ein Bilanzgewinn von 98.164 € (Vorjahr: 126 T€) ausgewiesen werden kann. Damit konnte das wirtschaftliche Ergebnis unserer Arbeit auf hohem Niveau stabilisiert werden, was für anstehende Zukunftsaufgaben eine gute und verlässliche Grundlage bildet.



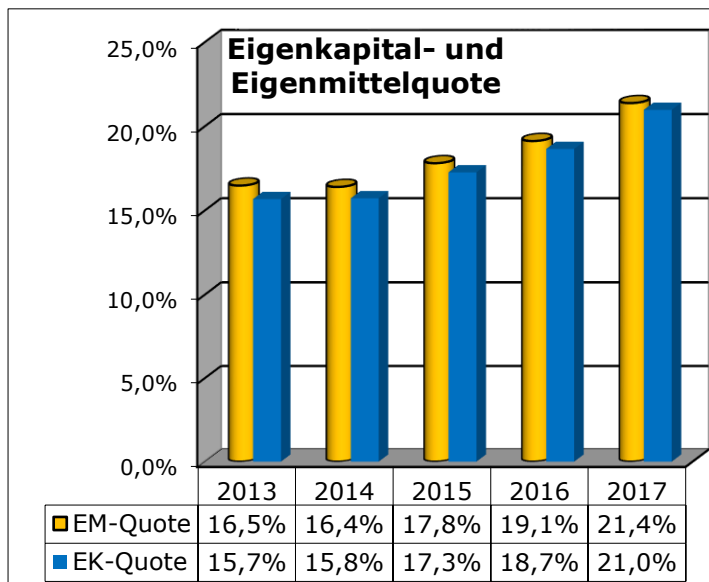


Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind im Berichtsjahr um 2,7 % auf rund 2.990 T€ (Vj.: 2.911 T€) angewachsen.

Bei den „Sonstigen betrieblichen Erträgen“ sind die Erlöse gegenüber dem Spitzenwert des Vorjahres um rd. 200 T€ auf 91 T€ zurückgegangen, weil im Vorjahr allein 233 T€ aus Verkaufserlösen erwirtschaftet wurden.

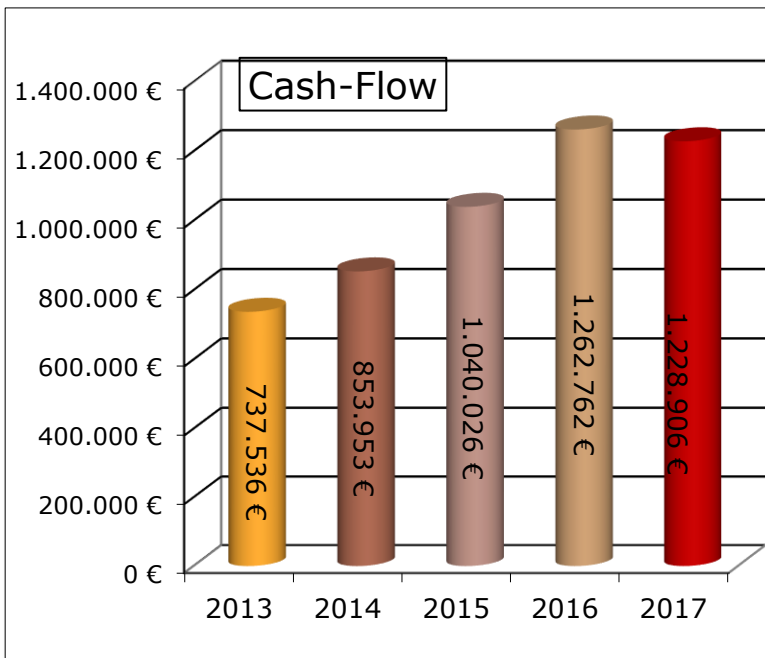
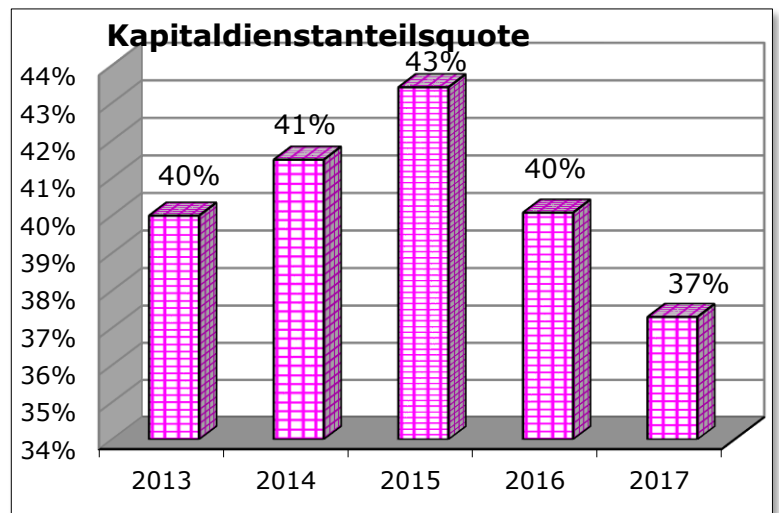
Einen Ertragszuwachs auf 247 T€ konnten wir bei den Erlösen aus Betreuungstätigkeit verzeichnen, weil wir neue Wohnungsverwaltungen akquiriert haben und auch aus der Baubetreuung der Wohnbau GmbH Erlöse von 30 T€ generiert werden konnten.

2.2. Vermögens- und Finanzlage



Die Eigenmittelquote 2017 beträgt nun 21,4 % der Bilanzsumme und hat somit die investitionsbedingte Talsohle durchschritten. Parallel dazu hat sich auch die Eigenkapitalquote erholt. Gleichwohl bleibt festzuhalten, dass wir im Branchenvergleich immer noch einen unterdurchschnittlichen Wert aufweisen, andererseits verfügen wir nun über einen nahezu zu 100 % modernisierten und zukunftsfähigen Wohnungsbestand.

Die vom Unternehmen erzielten Netto-
mieterlöhne waren im Geschäftsjahr
2017 noch zu 37 % (Vj.: 40 %) durch
Fremdkapitalkosten für Gesamtfinan-
zierungsmittel belastet. Damit ist trotz
der hohen Investitionen der letzten
Jahre – auch dank der überaus günstigen
Kapitalmarktzinsen – eine deutliche
Verbesserung eingetreten, die
auch noch für das laufende Geschäfts-
jahr 2018 fortgeführt werden kann.



Wie die nebenstehende Grafik zeigt, hat der Cashflow gegenüber dem Vorjahr auf 1.229 T€ minimal abgenommen, wobei im Vorjahr Einmaleffekte (aus Anlageverkäufen) enthalten waren. Aufgrund der langjährig positiven Entwicklung ist ein ausreichendes Eigenfinanzierungspotential für anstehende Investitionen vorhanden, so dass eine insgesamt zufriedenstellende Basis für eine gedeihliche Entwicklung gegeben ist.

3. Risiken und Chancen

3.1. Risiken der zukünftigen Entwicklung

Ein Risikofrühwarnsystem ist im Unternehmen eingerichtet und wird in seiner Funktion weiter gepflegt. Unabhängig davon ist durch die Unternehmensgröße ein schneller Informationsaustausch möglich, so dass evtl. Risiken frühzeitig erkannt werden können.

Wirtschaftliche und rechtliche bestandsgefährdende Risiken sind 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.

3.2 Finanzinstrumente

Die Genossenschaft verfügt über ausreichende flüssige Mittel, die in Festgeldeinlagen gehalten werden. Die Guthaben bestehen überwiegend bei der örtlichen Sparkasse und der Geschäftsbank, über die der Zahlungsverkehr branchenüblich abgewickelt wird. Die Finanzierung des Anlagevermögens erfolgte ausschließlich über öffentliche Baudarlehen und langfristige Hypothekarkredite bei der örtlichen Sparkasse oder einer Genossenschaftsbank. Die Zinsen sind durch langfristige Zinsfestschreibungen gesichert, für die rechtzeitig vor Ablauf der Zinsbindungsfrist Verlängerungen oder Neuabschlüsse angestrebt werden.

Im laufenden Geschäftsjahr wird ein Darlehen, dessen Zinsbindungsfrist abläuft, vorzeitig getilgt. Derivative Finanzinstrumente (Swaps u.ä.) werden nicht in Anspruch genommen.

3.3 Chancen und Ausblick

Die Diskussion um bezahlbaren Wohnraum hat längst auch den Landkreis Aichach-Friedberg erreicht. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum nimmt laufend zu – derzeit sind bei uns über 850 Bewerber vorgemerkt, die prognostizierte Einwohnerentwicklung bis 2035 wird zu einer weiter zunehmenden Nachfrage führen.

Daraus ergeben sich große Herausforderungen – aber auch große Chancen, wenn wir gemeinsam mit den kommunalen und staatlichen Entscheidungsträgern die richtigen Planungsentscheidungen treffen. Die Bereitstellung von kommunalen Grundstücken muss einhergehen mit Bauleitplänen, die kostengünstigen Geschoßwohnungsbau ermöglichen, gleichzeitig sollten aber auch staatliche Baustandards auf ihre Machbarkeit und Wirtschaftlichkeit geprüft werden. Das Ziel der Bayer. Staatsregierung, bis 2025 500.000 Wohnungen zu bauen, wird nur mit einer gemeinsamen Kraftanstrengung aller Verantwortlichen gelingen können.



4. Dank

Wir danken allen Mitgliedern, Bewohnern, Geschäftspartnern, Behörden und Institutionen für die Unterstützung unserer Arbeit, die gute Zusammenarbeit und für das uns entgegengebrachte Vertrauen.

Allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern danken wir für die engagierte Arbeit, ohne die vieles nicht machbar wäre. Den Mitgliedern des Aufsichtsrates gilt unser besonderer Dank für ihren Rat und die vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Die Mitgliederversammlung wird gebeten, den Jahresabschluss 2017 zu genehmigen und Vorstand und Aufsichtsrat für diesen Zeitraum zu entlasten.


Max Rössle

Aichach, 18. Mai 2018
↳ Der Vorstand


Christoph Freier