



Geschäftsbericht zum Jahresabschluss 2022

Baugenossenschaft Aichach eG
Bauerntanzgasse 1 ■ 86551 Aichach
Tel. 08251/8924-0 ■ Fax 08251/8924-25
www.baugenossenschaft-aichach.de

Gliederung

A. Wirtschaftsbericht

- I. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene und regionale Rahmenbedingungen
- II. Geschäftsverlauf
 - 1. Vermietungstätigkeit
 - a) Hausbewirtschaftung
 - b) Betreuungstätigkeit
 - c) Investitionstätigkeit
 - 2. Verkaufstätigkeit
 - 3. Mitgliederentwicklung
- III. Lage des Unternehmens
 - 1. Ertragslage
 - 2. Vermögens- und Finanzlage

B. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

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

C. Finanzinstrumente

D. Dank

A. 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. Im Landkreis Aichach-Friedberg lag die Arbeitslosigkeit im Dezember 2022 bei 2,4 % (Vj.: 2,2 %).

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. Darunter fallen alle Genehmigungen für Baumaßnahmen von neu errichteten sowie an bestehenden Wohn- und Nichtwohngebäuden. 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 Wirtschaftsraum 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 Baugenossenschaft hat im Zeitraum 2008 – 2022 rd. 23 Mio. € in Neubau, Modernisierung und Erweiterung 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.

Nachfrage

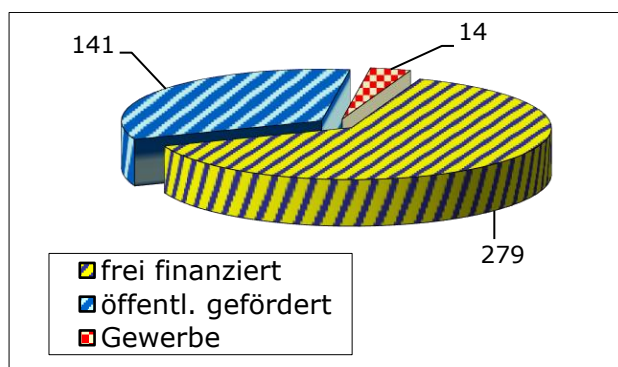
Die Genossenschaft vermietet ihre Wohnungen im Wesentlichen an in Aichach und im Landkreis Aichach-Friedberg wohnende Personen. Die Nachfrage nach Wohnraum zu bezahlbaren Mietpreisen nimmt deutlich zu. Aufgrund des stetigen Nachfrageüberhangs ist der Neubau bedarfsgerechter, öffentlich geförderter Wohnungen in Aichach weiterhin dringend notwendig.

II. Geschäftsverlauf

1. Vermietungstätigkeit

Nach der Satzung hat die Genossenschaft die Aufgabe, eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung ihrer Mitglieder zu gewährleisten.

a) Hausbewirtschaftung



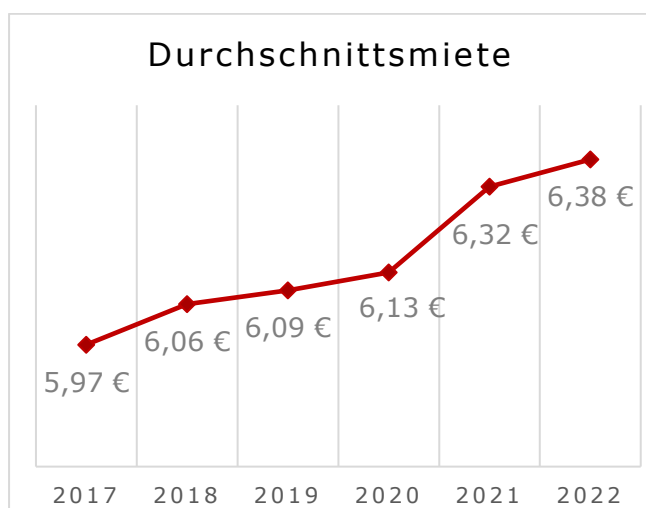
Zum 31.12.2022 besitzt die Genossenschaft wie im Vorjahr 420 Wohnungen (mit 27.004,50 m² Wohnfläche) und 14 Gewerbeeinheiten (mit 1.760,98 m² Nutzfläche) in 24 Wohnanlagen, die sich ausschließlich im Stadtgebiet von Aichach befinden. Die Gesamtfläche zum 31.12.2022 beträgt 28.765,48 m².

Am Bilanzstichtag besitzt die Genossenschaft identisch zum Vorjahr 238 Carports/Garagen und 269 Stellplätze.

Von den 420 Wohnungen sind zum Bilanzstichtag 141 preisgebunden; 84 Wohnungen sind nach einer Modernisierung belegungsgebunden. Damit verfügt die Genossenschaft über den größten Bestand an geförderten Wohnungen in Aichach.

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.



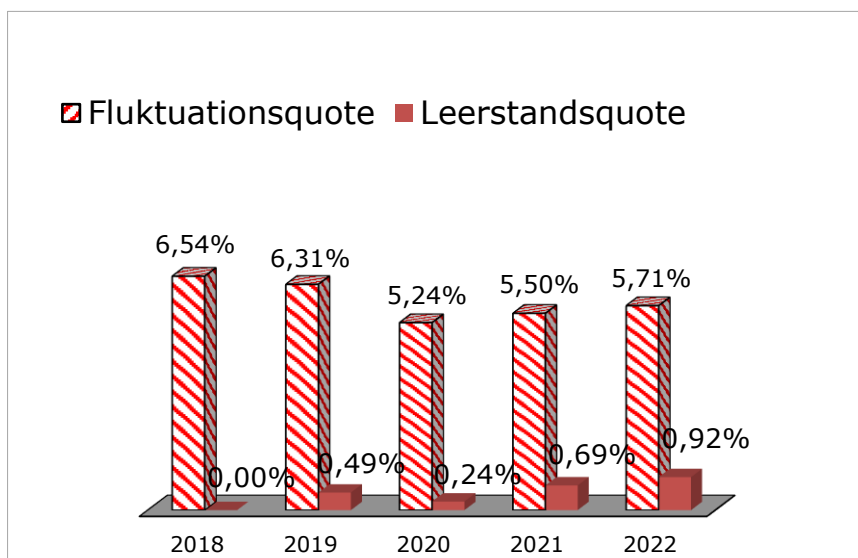
Das durchschnittliche Nutzungsentgelt für Wohnungen beläuft sich im Geschäftsjahr 2022 auf 6,38 €/m².

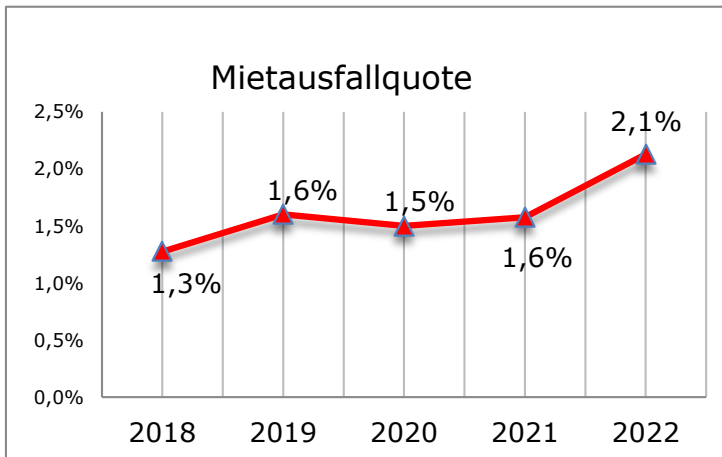
Damit liegen wir immer noch am unteren Ende der Mietpreisskala, die sich in Aichach marktbedingt in neue Höhen entwickelt hat.

Der genossenschaftliche Wohnungsbestand konnte im Geschäftsjahr bei einer Fluktuationsquote von 5,71 % (24 Mieterwechsel – darunter 5 interne Wechsel) ohne nennenswerte Probleme vermietet werden.

Die Leerstandsquote zum 31.12.2022 ist mit 0,92 % auf einem weiterhin niedrigen Stand.

Am 31.12.2022 waren vier Wohnungen der Genossenschaft nicht vermietet.





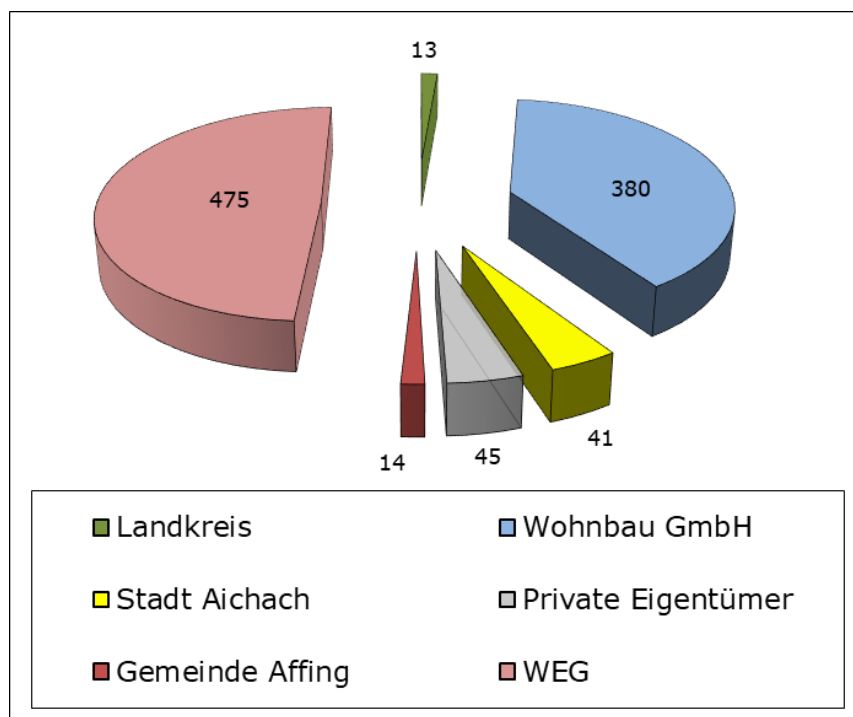
Aufgrund höherer Einzelwertberichtigungen von 32 T€ (Vj.: 18 T€) und gestiegenen Erlösschmälerungen von 36 T€ (Vj.: 31 T€) ist die Mietausfallquote im Vergleich zum Vorjahr angestiegen. Die Kosten für Miet- und Räumungsklagen konnten weiter gesenkt werden.

b) Betreuungstätigkeit

Fremdverwaltung

Beim Verwaltungsbestand handelt es sich 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 des Landkreises Aichach-Friedberg.

Die Genossenschaft verwaltet zum 31.12.2022 968 Einheiten (31.12.2021: 974). Die Verwaltungstätigkeit für die Stadt Aichach ist aufgrund von Abrissobjekten und inaktiven Einheiten auf 41 (Vj.: 49) gesunken. Durch die systemmäßige Aufnahme einer Gemeinschaftsfläche erhöht sich jeweils die WEG-Verwaltung und die Verwaltung der Wohnbau GmbH um 1 Einheit.



Der gesamte eigene und verwaltete Bestand belief sich damit zum 31.12.2022 auf 1.402 Wohn- und Gewerbeeinheiten (Stand 31.12.2021: 1.408).

Baubetreuung

Neben der klassischen Verwaltungstätigkeit hat sich in den letzten Jahren insbesondere durch die verstärkte Neubautätigkeit der Wohnbau GmbH für den Landkreis Aichach-Friedberg auch die Übernahme von Baubetreuungstätigkeiten als weiteres Standbein entwickelt.



Neben der Betreuung von kleineren Projekten (Müllplatz, Fahrradplatz usw.) für die Wohnbau GmbH hat die Genossenschaft im Geschäftsjahr 2022 die energetische Sanierung der Wohnanlage Freisinger Straße 65 + 67 in Aichach weiter betreut.

Es ist beabsichtigt, den Umfang der Baubetreuungstätigkeit weiter auszubauen.

c) Investitionstätigkeit

Insgesamt sind im Jahr 2022 in den Wohnungsbestand rund 517 T€ (Vj.: 463 T€) Instandhaltungskosten investiert worden.

Am Haus Freisinger Straße 63 begannen im Jahr 2021 die Modernisierungsmaßnahmen. Die Modernisierungskosten betragen im Berichtsjahr rund 234 T€. Mit Abschluss der energetischen Sanierung und Neugestaltung der Außenanlage werden wir ein weiteres Haus mit einer guten Wohnqualität und hoher Energieeffizienz in unserem Portfolio haben.



Im Geschäftsjahr 2022 sind insgesamt 751 T€ in die Bestandsentwicklung investiert worden. Somit sind bei einem durchschnittlichen Nutzungsentgelt von 6,38 €/m² etwa 2,17 €/m² in die Wert- und Substanzerhaltung unseres Wohnungsbestandes geflossen.

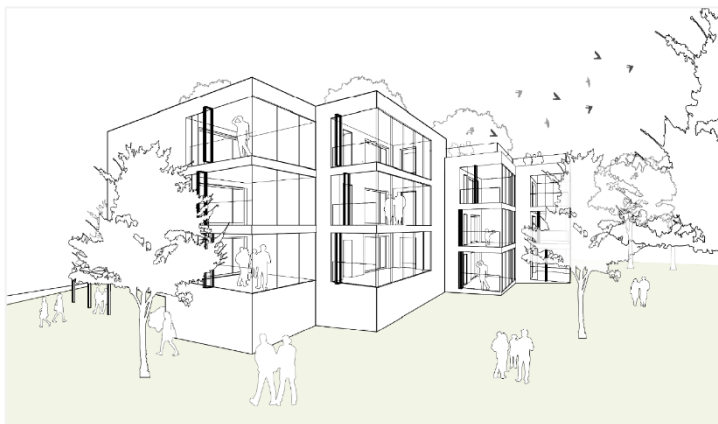
Die Neubaukosten im Geschäftsjahr betragen rund 19 T€. Neben den Nachtragskosten für die Neubauten an der Gartenstraße wurde im Anton-Kaluschka-Weg 7+9 der Müllplatz mit 6 T€ neugestaltet.

Für die geplanten Neubauten sind Bauvorbereitungskosten für die Donauwörther Straße 50 in Aichach in Höhe von 225 T€ im Geschäftsjahr 2022 angefallen. Für die Neubaumaßnahme an der Oskar-von-Miller-Straße 19 betragen die Bauvorbereitungskosten im Geschäftsjahr 336 T€.

Im Wirtschaftsplan 2023 sind Investitionen für den Abschluss der Modernisierungsmaßnahme und zwei Neubauprojekte berücksichtigt.

Zu den geplanten Bauprojekten:

Donauwörther Str. 50, Aichach
Auf diesem Grundstück der Stadt Aichach, das im Erbbau-recht übernommen wurde, wird eine öffentlich geförderte Wohn-anlage (EOF) mit 12 Wohnein-heiten und rund 956 m² errich-tet.



Der Abriss der alten Wohnanlage fand im März 2023 statt. Baubeginn für den Neubau ist voraussichtlich im Herbst 2023. Die geplanten Baukosten betragen etwa 4,65 Mio. €.

Die Fertigstellung der Maßnahme ist für Ende 2024 vorgesehen.

Oskar-von-Miller-Str. 19, Aichach

Auf diesem Erbbaurechtsgrundstück des Kath. Pfründestiftungsverbundes St. Ulrich wird eine weitere öffentlich geförderte Wohnanlage (EOF) mit 16 Wohneinheiten und rund 1.126 m² erstellt. Baubeginn für den Neubau ist voraussichtlich im Herbst 2023. Die Baukosten betragen etwa 5,9 Mio. €.



Die Fertigstellung der Maßnahme ist ebenfalls für Ende 2024 vorgesehen.

Im Jahr 2023 wird die Genossenschaft das Haus Essiggasse 2 in Aichach von der Stadt Aichach erwerben.

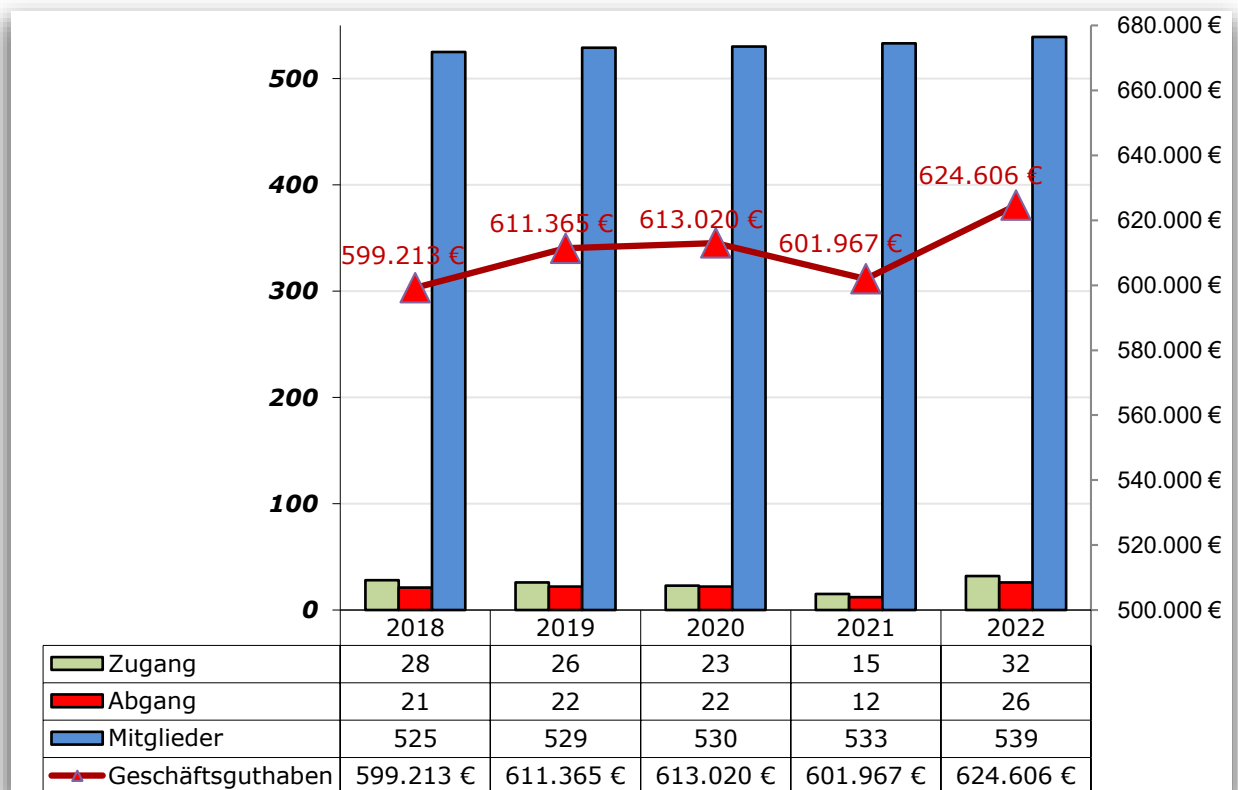
Durch diesen Ankauf wird der Bestand von öffentlich geförderten Wohnungen (1. Förderweg) um weitere 6 Einheiten erhöht. Der Kaufpreis wird aus Eigenmitteln finanziert.



2. Verkaufstätigkeit

Im Berichtsjahr 2022 ist kein Verkauf von Anlagevermögen erfolgt. Auch für 2023 sind keine Verkäufe des Immobilienbestandes vorgesehen.

3. Mitgliederentwicklung



Zum Ende des Jahres hat die Baugenossenschaft 539 Mitglieder mit einem Geschäftsguthaben von insgesamt 624.606 €.

Zusammenfassende Aussage zum Geschäftsverlauf

Die Vorstände der Genossenschaft beurteilen den Verlauf des Berichtsjahres insbesondere aufgrund der steigenden Mitgliederzahl, konstanter Umsatzerlöse sowie der sich bietenden Möglichkeit, den Wohnungsbestand durch Neubauprojekte zu vergrößern, positiv.

III. Lage des Unternehmens

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

Kennzahlen	Vorjahreswert 2021	Ist-Wert 2022	Prognose-Wert für 2023
Eigenkapitalquote	27,5 %	29,3 %	26,0 %
Eigenmittelquote	27,8 %	29,4 %	26,2 %
Eigenkapitalrentabilität	3,5 %	3,2 %	1,4 %
Ø Instandhaltungsaufwendungen	16,10 €/m ²	17,97 €/m ²	15,91 €/m ²
Leerstandsquote	0,69 %	0,92 %	0,5 %
Kapitaldienstanteilsquote	32 %	31 %	35,13 %

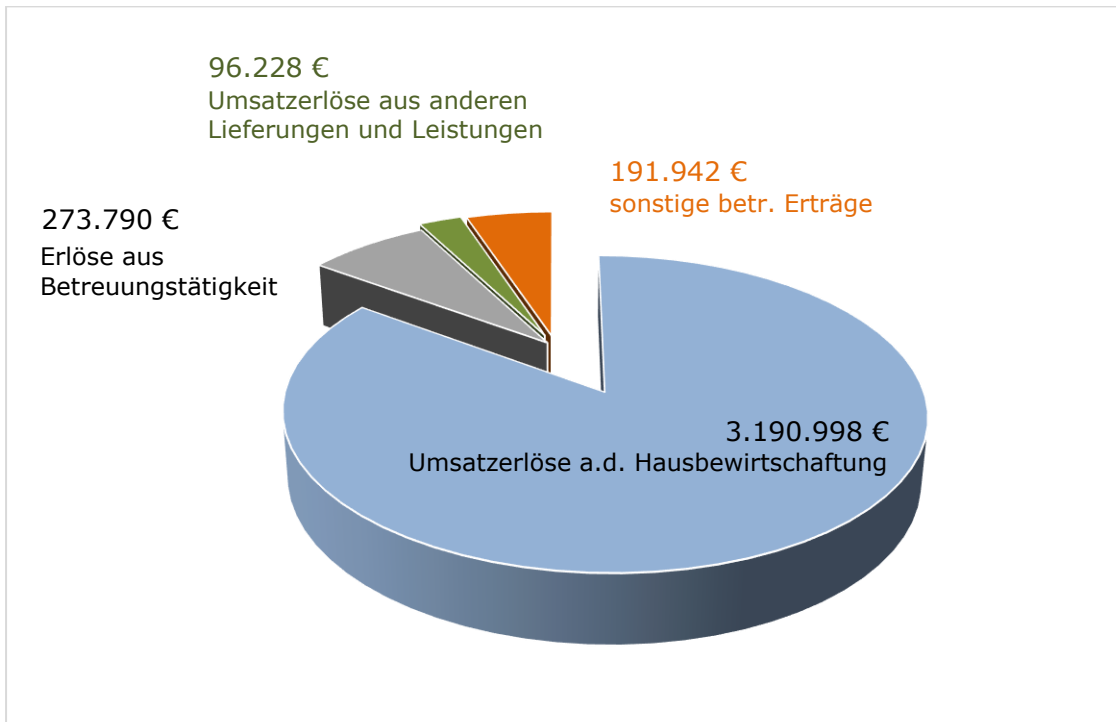
1. Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2022 schließt mit einem Jahresüberschuss von 238.146,72 € (Vj.: 252.499,24 €) ab. Neben der satzungsmäßigen Zuführung (§ 40 Abs. 2) in die gesetzliche Rücklage (23.814,67 €) haben Vorstand und Aufsichtsrat eine Vorwegzuweisung in Höhe von 95.000,00 € in die Ergebnismrücklagen beschlossen, so dass ein Bilanzgewinn von 119.332,05 € (Vj.: 126.259,32 €) 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.

Trotz der gestiegenen Erlöse aus der verwaltungsmäßigen Betreuung mit 265,6 T€ sind die Erlöse aus der Betreuungstätigkeit aufgrund der geringeren Baubetreuung auf 273,8 T€ (Vj.: 282,5 T€) gefallen.

Die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen umfassen zum größten Teil die Regiebetriebsleistungen mit 60 T€. Im Geschäftsjahr 2022 wurden Vermittlungsleistungen (Maklerprovisionen) in Höhe von ca. 34 T€ (Vj.: 12 T€) erbracht.



Die „Sonstigen betrieblichen Erträge“ sind im Vergleich zum Vorjahr (103 T€) angestiegen.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind nach moderaten Mietanpassungen auf rund 3.191 T€ angewachsen (Vorjahr: 3.166 T€).

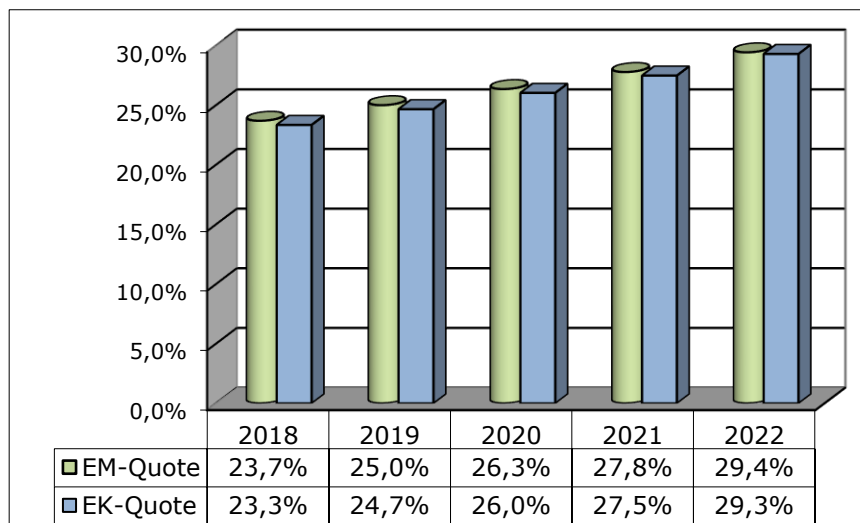
Zusammenfassende Aussage zur Ertragslage

Die Ertragslage ist zufrieden stellend.

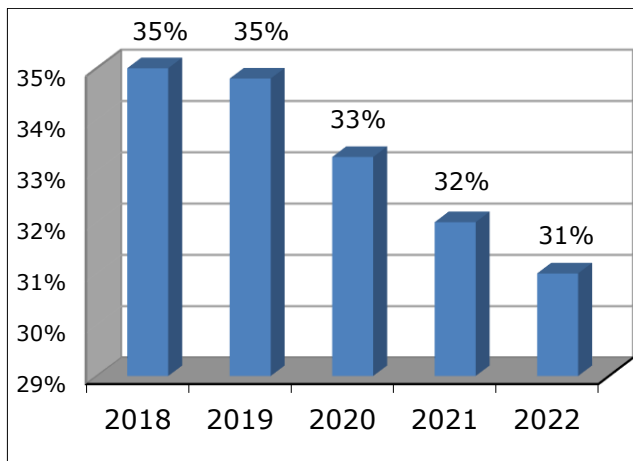
2. Vermögens- und Finanzlage

Die Eigenmittelquote 2022 beträgt 29,4 % der Bilanzsumme und ist somit weiter gestiegen.

Die Eigenkapitalquote mit 29,3 % hat sich weiter erholt.



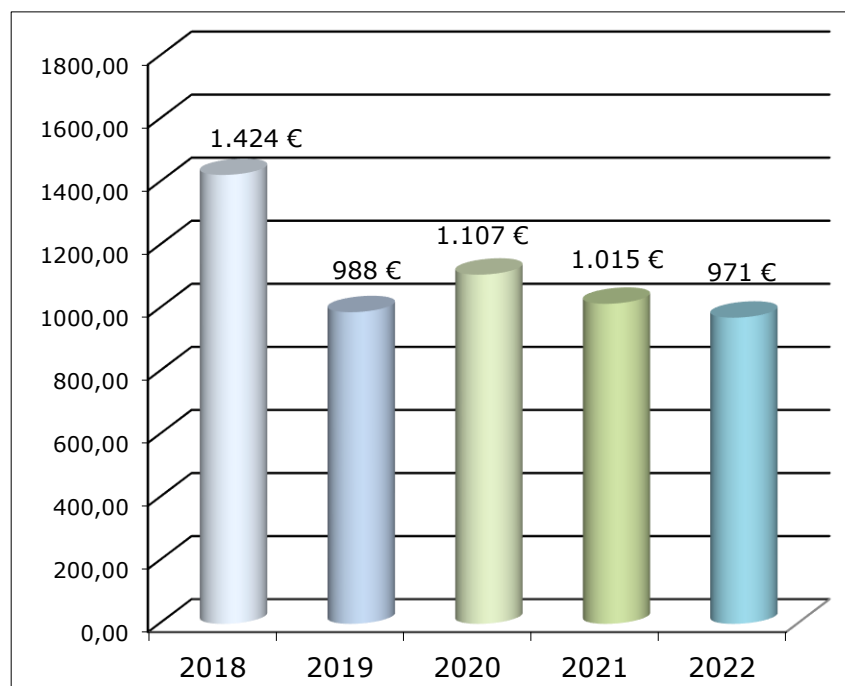
Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen nahezu ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen und Modernisierungen. Die Zinsen für langfristige Darlehen werden i.d.R. mindestens 10 Jahre – teilweise auch bis zu 30 Jahre – gesichert.



Durch sinkende Zinsaufwendungen und Tilgungen im Jahr 2022 ist die Kapitaldienstanteilsquote gesunken. Neben der Regeltilgung von 489 T€ wurden zwei Labo-Darlehen vorzeitig zurückbezahlt (Sondertilgung gesamt 3.217,5 T€). Die vom Unternehmen erzielten Nettomietenerlöse waren im Geschäftsjahr 2022 zu 31 % durch Fremdkapitalkosten für Gesamtfinanzierungsmittel belastet.

Der Cashflow, Jahresergebnis bereinigt um Abschreibungen und Veränderung der langfristigen Rückstellungen sowie Ausbuchung von Verbindlichkeiten, liegt im Geschäftsjahr 2022 bei rund 971 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.



Zusammenfassende Aussage zur Vermögens- und Finanzlage

Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben.

Zusammenfassende Aussage zur Lage der Genossenschaft

Der Vorstand beurteilt die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft aufgrund der soliden Kapitalstruktur, der konstanten Umsatzerlöse und der gesicherten Investitionsmöglichkeiten positiv.

B. 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 sowie die weitere Entwicklung der Corona-Pandemie machen es dabei schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen.

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

In den nächsten Jahren wird 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 unzureichenden Angebots an öffentlich geförderten Wohnungen wird die Genossenschaft in den kommenden Jahren zusätzlichen Wohnraum in diesem Segment bereitstellen müssen.

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

Kennzahlen	Prognose-Wert für 2023
Eigenkapitalquote	26,0 %
Eigenkapitalrentabilität	1,4 %
Ø Instandhaltungsaufwendungen	15,91 €/m ²
Leerstandsquote	0,5 %
Kapitaldienstanteilsquote	35,13 %

Durch die geplanten Neubauten werden die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in den nächsten fünf Jahren steigen. Aufgrund des weitgehend modernisierten Wohnungsbestands stehen stabile Instandhaltungskosten von durchschnittlich 384 T€ gegenüber. Auf dieser Basis kann in den kommenden 5 Jahren mit einem Jahresüberschuss von durchschnittlich 363 T€ p.a. gerechnet werden. Insgesamt schließt der Erfolgsplan 2023 mit einem voraussichtlichen Jahresüberschuss von rund 110 T€ ab.

II. Risikobericht

Ein Risikofrühwarnsystem ist im Unternehmen eingerichtet und in Funktion. Aufgrund der Größenordnung der Genossenschaft sind interne und externe Risiken schnell erkennbar; der Aufsichtsrat wird vierteljährlich über die Entwicklung der wirtschaftlichen Lage und der wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen informiert.

Die Genossenschaft 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 Genossenschaft nicht - geringe, kurzfristige Leerstände sind überwiegend durch Wohnungswechsel und die damit verbundenen Instandsetzungsarbeiten sowie durch vereinzelt verzögerte Ausübung von Belegungsrechten verursacht.

Aus den Folgen der abflachenden Corona-Pandemie und des Ukraine-Kriegs ist mit Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft 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.

Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Dies betrifft auch Maßnahmen zur Anpassung von operativen Geschäftsprozessen unter Nutzung aktueller technologischer Möglichkeiten.

Bestandsgefährdende Risiken

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

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

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

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

Bauwirtschaft

Die Handwerkerkapazitäten in der Region sind weitgehend 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 Energiepreissteigerungen und verschärften Umweltauflagen ergeben. Bei Modernisierungen wirken sich die daraus resultierenden Investitionskostenmehrerungen 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 Genossenschaft mit mittelfristig im Voraus vereinbarten Kreditlinien und vorhandenen freien Beleihungsspielräumen entgegen. Zusammen mit einer entsprechenden Ausstattung an liquiden Mitteln ist die Genossenschaft 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 der Vorstand 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 Genossenschaft Risiken entstehen. Die Genossenschaft 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 Einpersonnen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgt die Genossenschaft 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.

Der Vorstand 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 Genossenschaft 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 von zeitgemäß ausgestatteten Bestandswohnungen - ist auf dem für die Genossenschaft 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. Die positive Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Aichach wird laut Prognosen renommierter Institute 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 Rentnern 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. 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 die Genossenschaft 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 Genossenschaft 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 Genossenschaft begrenzt. Gravierende Risiken für die zukünftige Entwicklung oder den Fortbestand der Genossenschaft sind nicht erkennbar.

C. Finanzinstrumente

Die Genossenschaft verfügt über ausreichend flüssige Mittel. 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.

Derivative Finanzinstrumente (Swaps u.ä.) werden nicht in Anspruch genommen.

D. 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. Ein ganz besonderer Dank gilt den Mitgliedern des Aufsichtsrates mit Herrn Bürgermeister Klaus Habermann an der Spitze für ihren Rat und die vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Die Mitgliederversammlung wird gebeten, den Jahresabschluss 2022 zu genehmigen und Vorstand und Aufsichtsrat für diesen Zeitraum zu entlasten.

Aichach, 16. Juni 2023
Der Vorstand



Robert Englmeier



Christoph Freier