



Geschäftsbericht zum Jahresabschluss 2023

Baugenossenschaft Aichach eG
Bauerntanzgasse 1 ■ 86551 Aichach
Tel. 08251/8924-0 ■ info@baugenossenschaft-aichach.de
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

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam im Jahr 2023 in einem nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Zwar hat im Verlauf des Jahres die Inflation nachgelassen und sich der Anstieg der Lohneinkommen im Vergleich zum Vorjahr beschleunigt. Allerdings blieb die Erholung beim privaten Konsum bislang aus. In realer Rechnung sind die Einkommen in Deutschland über längere Zeit zurückgegangen.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2023 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 0,3 % niedriger als im Vorjahr. Im Vergleich zu 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie, war das BIP 2023 um 0,7 % höher.

Die Verbraucherpreise in Deutschland haben sich im Jahresdurchschnitt 2023 um 5,9 % gegenüber 2022 erhöht. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, fiel die Inflationsrate für 2023 damit geringer aus als im Jahr zuvor.

Die Arbeitslosenquote in Deutschland lag im Jahresdurchschnitt 2023 bei 5,7 % und ist demnach um 0,4 % ggü. dem Vorjahr gestiegen. Im Landkreis Aichach-Friedberg lag die Arbeitslosigkeit im Dezember 2023 bei 2,6 % (Vj.: 2,4 %).

Nach einer Serie von zehn Zinsanhebungen seit Juli 2022 im Kampf gegen die hohe Inflation hat die Europäische Zentralbank (EZB) erstmals im Oktober 2023 pausiert und den Leitzins seitdem unverändert belassen. Der Refinanzierungssatz für den Euro-Raum verharrt aktuell bei 4,5 %. Im Hinblick auf zukünftige Zinssenkungen äußert sich der EZB-Rat vorsichtig. Vor dem Hintergrund der anhaltend erhöhten Inflation soll der Leitzins so lange wie erforderlich auf ein ausreichend restriktives Niveau festgelegt werden, um sich dem 2,0 %-Ziel weiter anzunähern.

Wegen des anhaltenden Ukraine-Kriegs können weiterhin Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft 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 2023 dürften nach letzten Schätzungen des GdW die Genehmigungen für rund 260.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 27 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Damit setzt sich der bereits im Vorjahr begonnene Abwärtstrends im Wohnungsbau (2022: -7 %) dramatisch verstärkt fort.

Aktuell ist die Gemengelage für den Wohnungsbau äußerst schwierig: Ein historischer Preisanstieg bei den Bauleistungen trifft auf deutlich gestiegene Bauzinsen und eine durch die Haushaltslage bedingte Unklarheit bezüglich der gültigen Förderkonditionen. Diese schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau schlugen sich 2023 sowohl bei Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern als auch im Geschoss-

wohnungsbau nieder. Dabei ging die Zahl der neu genehmigten Ein- und Zweifamilienhäuser (-41 %) noch deutlich stärker zurück als die genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (-25 %).

Die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen sank dabei ersten Schätzungen des GdW etwas weniger stark (-22 %) als die Genehmigungen für neue Mietwohnungen (-27 %). Insgesamt wurden 2023 wohl rund 64.000 Eigentumswohnungen und 79.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt. Auch bei den Wohnungsfertigstellungen kam es im Jahr 2023 zu einem deutlichen Rückgang um -14 % auf voraussichtlich rund 255.000 Wohneinheiten.

Für 2024 zeichnet sich laut GdW keine Umkehr dieses Negativtrends aus: Für die Jahre 2024 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein noch stärkerer Einbruch zu erwarten. Die Fertigstellungen dürften dann um weitere 18 % auf rund 208.000 neu errichtete Wohnungen einbrechen. Auch 2025 wird sich dieser Trend fortsetzen, wenn auch deutlich abgeschwächt. Die Fertigstellungen dürften dann erstmals seit 2011 wieder unterhalb der 200.000-Marke liegen.

Das ifo Institut rechnet für 2024 mit einer weiteren Abkühlung der Baukonjunktur. Vor allem im Wohnungsbau dürfte seiner Einschätzung nach die Auftragslage angespannt bleiben, da die Baupreise nach wie vor hoch sind und die Kreditzinsen nur sehr langsam sinken. Dementsprechend pessimistisch zeigten sich die befragten Unternehmen des Bauhauptgewerbes in der ifo Konjunkturumfrage im Januar 2024.

Die Herausforderung, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, hat sich jüngst durch Materialknappheit und Fachkräftemangel noch zugespitzt. Dabei wird klar, dass die Bezahlbarkeit von Bauen und Wohnen nicht alleine steht, sondern nur in Verbindung mit Klimaschutz und Nachhaltigkeit, Barrierearmut und Innovation wirksam und zukunftsfähig verfolgt werden kann.

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 in den vergangenen Jahren 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.

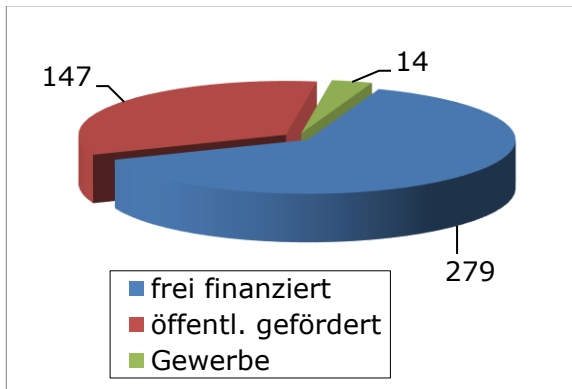
Die Genossenschaft vermietet ihre Wohnungen im Wesentlichen an in Aichach und im Landkreis Aichach-Friedberg wohnende Personen. Die Nachfrage nach Wohnraum zu bezahlbaren Mietpreisen nimmt deutlich zu. Aufgrund des stetigen Nachfrageüberhangs ist der Neubau bedarfsgerechter, öffentlich geförderter Wohnungen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



Nach dem Ankauf der öffentlich geförderten Wohnanlage mit sechs Wohneinheiten in der Essiggasse 2 besitzt die Genossenschaft am 31.12.2023 426 Wohnungen (27.338,25 m² Wohnfläche) und 14 gewerbliche Einheiten (1.760,98 m² Nutzfläche), die sich ausschließlich im Stadtgebiet von Aichach befinden.

Die Gesamtfläche zum 31.12.2023 beträgt 29.099,23 m².

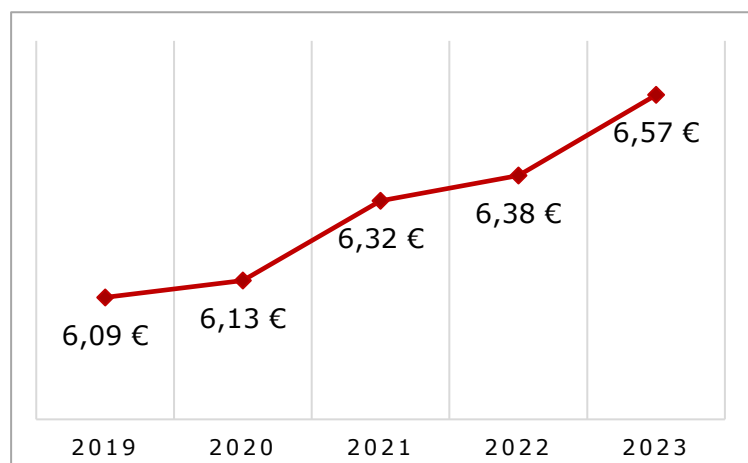
Am Bilanzstichtag besitzt die Genossenschaft identisch zum Vorjahr 238 Carports/Garagen und 269 Stellplätze.

Von den 426 Wohnungen sind zum Bilanzstichtag 147 preisgebunden (Vj.: 141); 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.

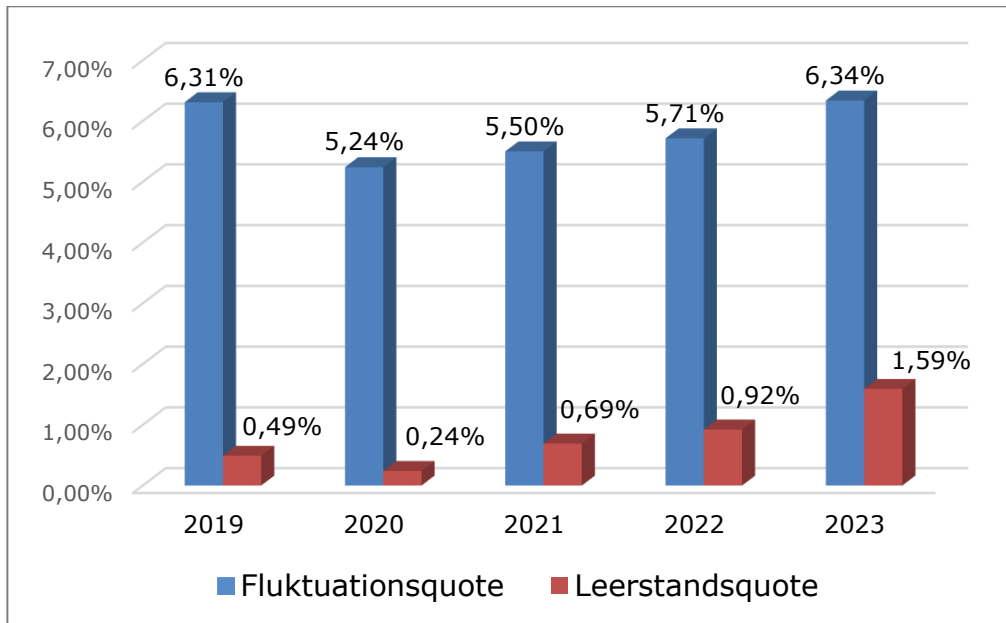
Die Miethöhe im nicht preisgebundenen Wohnraum liegt im Wesentlichen im unteren bis mittleren Bereich der örtlichen Vergleichsmiete, im preisgebundenen Wohnraum werden die Kostenmieten erzielt.

Das durchschnittliche Nutzungsentgelt für Wohnungen beläuft sich im Geschäftsjahr 2023 auf 6,57 €/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 6,34 % (27 Mieterwechsel – darunter 2 interne Wechsel) ohne nennenswerte Probleme vermietet werden.

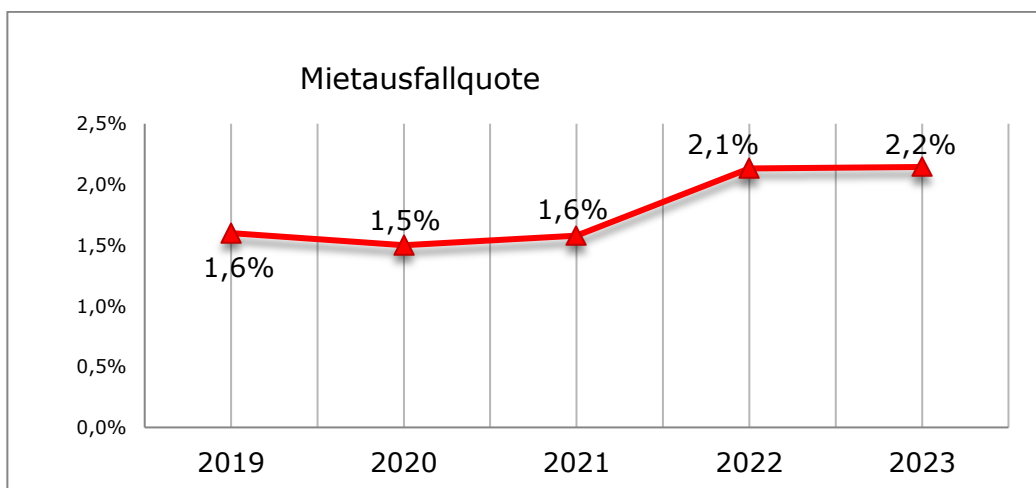


Zum Bilanzstichtag waren sieben Wohnungen der Genossenschaft nicht vermietet.

Die Leerstandsquote am 31.12.2023 betrug 1,59 %.

Den gestiegenen Kosten für Miet- und Räumungsklagen von 9,9 T€ (Vj.: 0,5 T€) stehen geringere Abschreibungen auf Mietforderungen in Höhe von 30,3 T€ (Vj.: 32,0 T€) und geringere Erlösschmälerungen auf Sollmieten von 32,7 T€ (Vj.: 36,3 T€) gegenüber.

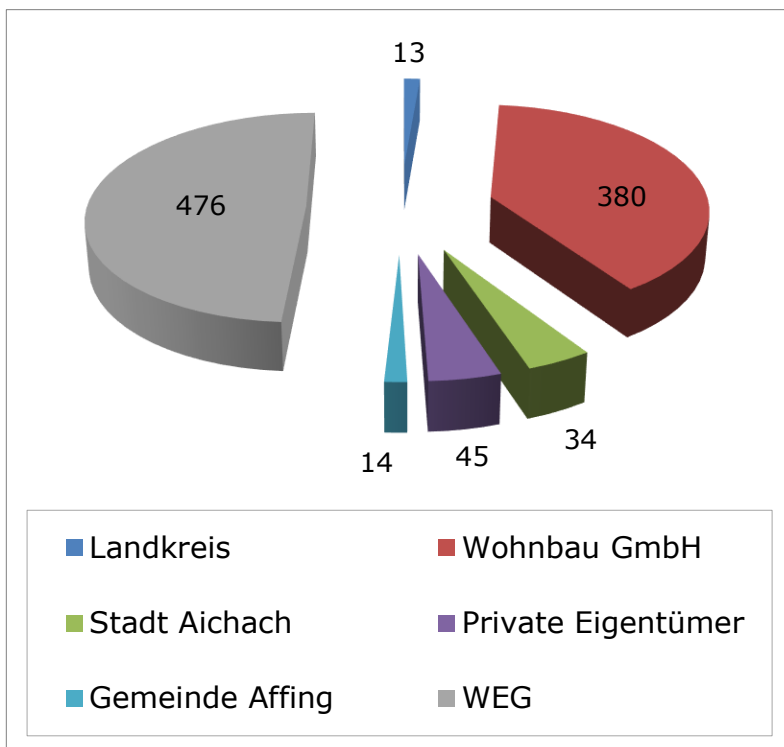
Die Mietausfallquote mit 2,2 % ist im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegen.



b) Betreuungstätigkeit

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 31.12.2023 962 Einheiten (31.12.2022: 968).



Die Verwaltungstätigkeit für die Stadt Aichach hat sich durch den Ankauf der Wohnanlage Essiggasse 2 und einer inaktiven Einheit auf 34 (Vorjahr: 41) reduziert.

Zum 31.12.2023 verwaltet die Genossenschaft 28 Eigentümergemeinschaften mit 476 Einheiten (Vorjahr: 475).

Der gesamte eigene und verwaltete Bestand belief sich damit zum 31.12.2023 auf 1.402 Wohn- und Gewerbeeinheiten (Stand 31.12.2022: 1.402).

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.

Die Baubetreuung der Sanierung der verwalteten Wohnanlage Freisinger Straße 65 + 67 in Aichach wurde von uns im Geschäftsjahr mit Einnahmen in Höhe von 1,5 T€ (Vj.: 8,2 T€) weitergeführt.

c) Investitionstätigkeit

Insgesamt sind im Jahr 2023 in den Wohnungsbestand rund 311 T€ (Vj.: 517 T€) Instandhaltungskosten investiert worden.

Die energetische Sanierung und die Neugestaltung der Außenanlage der Wohnanlage Freisinger Straße 63 in Aichach wurde im Jahr 2023 mit Kosten in Höhe von 82 T€ weitgehendst abgeschlossen. Insgesamt betragen die Modernisierungskosten 815 T€.

Im Geschäftsjahr 2023 sind insgesamt 393 T€ in die Bestandsentwicklung investiert worden. Somit sind bei einem durchschnittlichen Nutzungsentgelt von 6,57 €/m² etwa 1,12 €/m² in die Wert- und Substanzerhaltung unseres Wohnungsbestandes geflossen.

Im Jahr 2023 hat 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 wurde aus Eigenmitteln finanziert.

Die kumulierten Neubaukosten im Geschäftsjahr betragen rund 768 T€.

Zu den geplanten Bauprojekten:

Donauwörther Str. 50, Aichach

Auf diesem Grundstück der Stadt Aichach, das im Erbbaurecht übernommen wurde, wird eine öffentlich geförderte Wohnanlage (EOF) mit 12 Wohneinheiten und rund 956 m² errichtet.

Am 01.12.2023 fand der Spatenstich für die barrierefreien Wohnungen statt.



Die geplanten Baukosten betragen etwa 4,65 Mio. €. Im Berichtsjahr betragen die Neubaukosten (vor Rückstellungsentnahme) für dieses Bauvorhaben 490 T€. Die Fertigstellung ist für Sommer 2025 geplant.

Oskar-von-Miller-Str. 19 + 21, 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. Am 06.10.2023 fand der Spatenstich für die barrierefreien Wohnungen statt. Die Baukosten betragen etwa 5,9 Mio. €.

Im Berichtsjahr betragen die Neubaukosten (vor Rückstellungsentnahme) für dieses Bauvorhaben 278 T€.



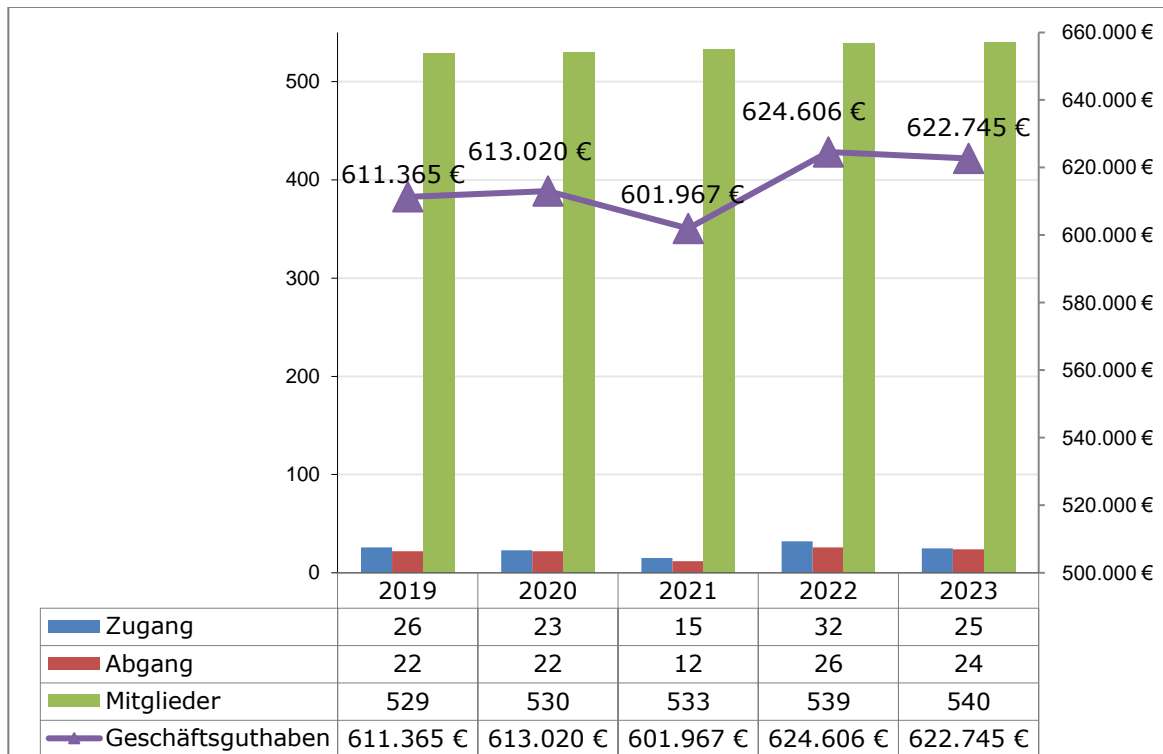
Die Fertigstellung der Maßnahme ist ebenfalls für Sommer 2025 vorgesehen.

2. Verkaufstätigkeit

Im Berichtsjahr 2023 ist kein Verkauf von Anlagevermögen erfolgt. Auch für 2024 sind keine Verkäufe des Immobilienbestandes vorgesehen.

3. Mitgliederentwicklung

Zum Ende des Jahres hat die Baugenossenschaft 540 Mitglieder mit einem Geschäftsguthaben von insgesamt 622.745 €.



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:

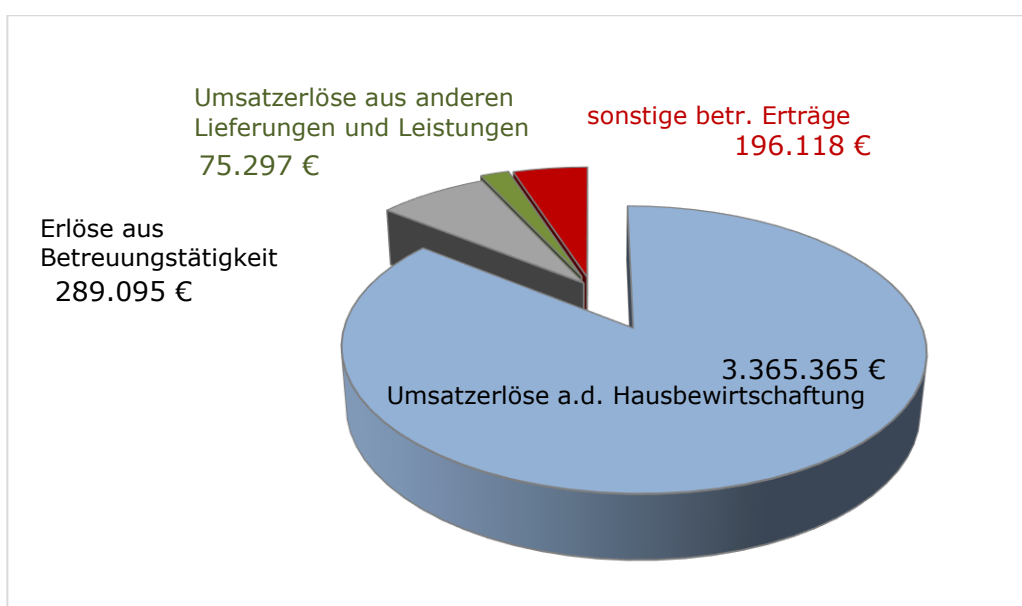
Kennzahlen	Vorjahreswert 2022	Ist-Wert 2023	Prognose-Wert für 2024
Eigenkapitalquote	29,3 %	28,7 %	23,9 %
Eigenmittelquote	29,4 %	28,8 %	24,0 %
Eigenkapitalrentabilität	3,2 %	2,9 %	2,3 %
Ø Instandhaltungsaufwendungen	17,97 €/m ²	10,69 €/m ²	14,94 €/m ²
Leerstandsquote	0,92 %	1,59 %	0,5 %
Kapitaldienstquote	31 %	34 %	39 %

1. Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2023 schließt mit einem Jahresüberschuss von 226.441,57 € (Vj.: 238.146,72 €) ab. Neben der satzungsmäßigen Zuführung (§ 40 Abs. 2) in die gesetzliche Rücklage (22.644,16 €) haben Vorstand und Aufsichtsrat eine Vorwegzuweisung in Höhe von 70.000,00 € in die Ergebnismrücklagen beschlossen, so dass ein Bilanzgewinn von 133.797,41 € (Vj.: 119.332,05 €) 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.

Durch die Erhöhung der Verwaltergebühr bei einigen Verwaltungen stiegen die Erlöse aus der verwaltungsmäßigen Betreuung auf 287,6 T€ (Vj.: 265,6 T€). Die Einnahmen aus der Baubetreuung betrugen im Geschäftsjahr 1,5 T€.



Die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen umfassen zum größten Teil die Regiebetriebsleistungen mit 65,0 T€. Im Geschäftsjahr 2023 wurden Vermittlungsleistungen (Maklerprovisionen) in Höhe von 8,6 T€ (Vj.: 33,6 T€) erbracht.

Die „Sonstigen betrieblichen Erträge“ (Auflösung von Rückstellungen, Versicherungserstattungen, Erstattung von Lohnfortzahlung usw.) sind im Vergleich zum Vorjahr (192 T€) angestiegen.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind nach moderaten Mietanpassungen, gestiegenen Umlagen und dem Ankauf einer Wohnanlage auf rund 3.365 T€ angewachsen (Vorjahr: 3.191 T€).

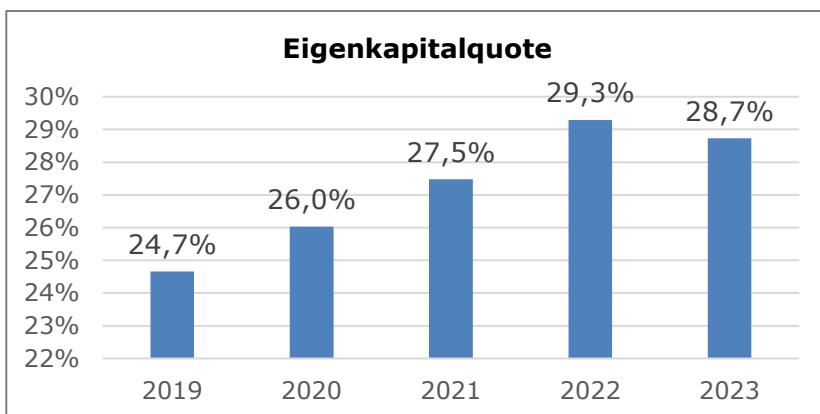
Zusammenfassende Aussage zur Ertragslage

Die Ertragslage ist zufrieden stellend.

2. Vermögens- und Finanzlage

Die Genossenschaft hat zum Bilanzstichtag ein Anlagevermögen von 23.055 T€ (Vj.: 22.932 T€). Dies entspricht einem Anteil von 86,2 % der Bilanzsumme. Die Veränderungen im Anlagevermögen sind im Wesentlichen auf die Abschreibung und dem Zugang der zum 01.07.2023 erworbenen Wohnanlage Essiggasse 2 in Aichach sowie auf den Zugang von Neubau- und Modernisierungskosten zurückzuführen.

Das Eigenkapital der Genossenschaft erhöhte sich um 225 T€. Der erzielte Jahresüberschuss wurde nicht ausgeschüttet und dem Eigenkapital zugeführt.



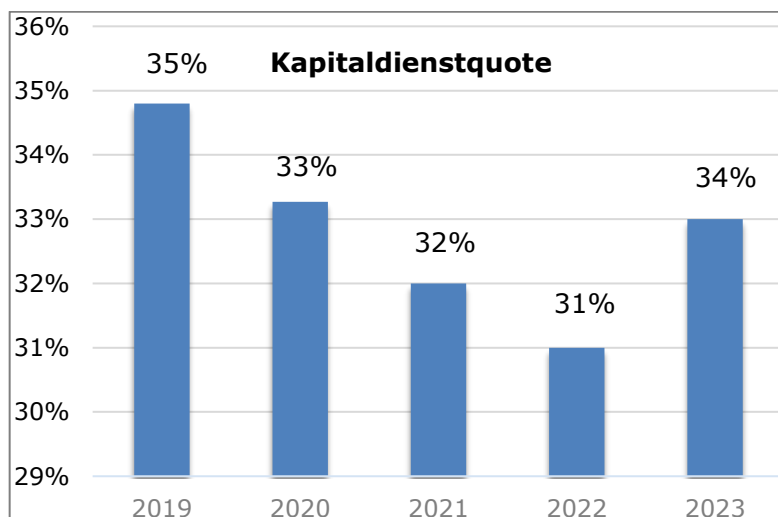
Die Eigenkapitalquote beträgt 28,7 %, wobei investitionsbedingt in den kommenden Jahren ein Rückgang der Quote zu erwarten ist.

Es bleibt festzuhalten, dass wir im Branchenvergleich immer noch einen unterdurchschnittlichen Wert aufweisen, andererseits verfügen wir über einen nahezu energetisch modernisierten und zukunftsfähigen Wohnungsbestand.

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.

Im Geschäftsjahr wurden 3.852,7 T€ neu valutiert für Umschuldungen in 2023 und 2022. Trotz planmäßiger und außerplanmäßiger Tilgung sind die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten auf 17.085,5 T€ (Vj.: 15.897,2 T€) gestiegen.

Aufgrund der Finanzierung der Investitionen werden diese auch in den nächsten Jahren zunehmen.

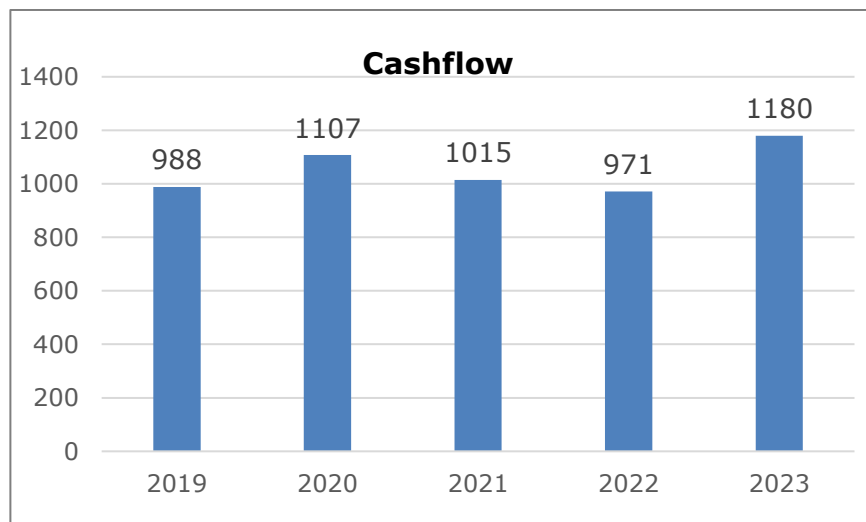


Durch gestiegene Zinsaufwendungen und Tilgungen im Jahr 2023 hat die Kapitaldienstquote zugenommen. Neben der Regeltilgung von 499 T€ wurden fünf Darlehen vorzeitig zurückbezahlt bzw. sondergetilgt.

Die vom Unternehmen erzielten Nettomieterlöse waren im Geschäftsjahr 2023 zu 34 % durch Fremdkapitalkosten für Gesamtfinanzierungsmittel belastet.

Der Cashflow, Jahresergebnis bereinigt um Abschreibungen und Veränderung der langfristigen Rückstellungen sowie Ausbuchung von Verbindlichkeiten, liegt im Geschäftsjahr 2023 bei rund 1.180 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 geopolitischen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2024 mit wirtschaftlichen Unsicherheiten verbunden. Die offene Dauer des Ukraine-Kriegs sowie das Risiko einer Ausweitung des Kriegs zwischen Israel und der Hamas auf die Nachbarländer machen es dabei schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen.

Verlässliche Angaben zum Einfluss der geopolitischen Risiken auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts vor diesem Hintergrund nicht möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer der benannten Konflikte und der darauffolgenden wirtschaftlichen Erholung ab. Es kann daher zu negativen Abweichungen bei einzelnen Kennzahlen kommen.

Aufgrund des nicht ausreichenden Angebots an preisgünstigen, freifinanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen, will die Genossenschaft in den kommenden Jahren zusätzlichen Wohnraum durch Neubauten bereitstellen.

Für die beobachteten finanziellen Leistungsindikatoren erwartet die Genossenschaft folgende Entwicklung:

Kennzahlen	Prognose-Wert für 2024
Eigenkapitalquote	23,9 %
Eigenkapitalrentabilität	2,3 %
Ø Instandhaltungsaufwendungen	14,94 €/m ²
Leerstandsquote	0,5 %
Kapitaldienstquote	39 %

Durch die geplanten Neubauten werden die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in den nächsten fünf Jahren steigen. Aufgrund des weitgehend modernisierten Wohnungsbestands stehen stabile Instandhaltungskosten gegenüber. Auf dieser Basis kann in den kommenden fünf Jahren mit einem Jahresüberschuss von durchschnittlich 266 T€ p.a. gerechnet werden. Insgesamt schließt der Erfolgsplan 2024 mit einem voraussichtlichen Jahresüberschuss von rund 176 T€ ab.

II. Risikobericht

Das Risikomanagementsystem der Genossenschaft setzt sich aus drei Hauptsäulen zusammen: Das interne Kontrollsystem, das Controlling und das Risikofrühwarnsystem.

Das interne Kontrollsystem beinhaltet Maßnahmen zur Einhaltung des Vier-Augen-Prinzips und des Prinzips der Funktionstrennung.

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 deutsche Wirtschaft sah sich im vergangenen Jahr Belastungen in Folge geopolitischer Konflikte (Ukraine; Israel/ Hamas), einer hohen Inflation und hohen Energiepreisen gegenüber. Trotz der bremsenden Faktoren erwarten Experten im laufenden Jahr 2024 eine Stabilisierung der Wirtschaftslage. Die Geschwindigkeit der geopolitischen Entwicklungen macht es jedoch schwierig, Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen. Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft können 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 kann ein Anstieg der Mietausfälle auftreten.

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, sofern im Einzelfall erforderlich, Maßnahmen zur Anpassung von operativen Geschäftsprozessen unter Nutzung neuer technologischer Möglichkeiten.

III. Chancenbericht

Die Nachfrage nach Mietwohnungen - vor allem von zeitgemäß ausgestatteten Bestandswohnungen - ist auf dem für die Genossenschaft relevanten Markt nach wie vor groß.

Die positive Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Aichach und im Landkreis Aichach-Friedberg 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 Rentnern sowie die beträchtliche Anzahl von Transfereinkommensbeziehern 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 verfügt das Unternehmen auch bei einer nachlassenden Nachfrage über eine starke Marktsituation.

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

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 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.

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 Genossenschaft 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 Genossenschaft 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.

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 2023 zu genehmigen und Vorstand und Aufsichtsrat für diesen Zeitraum zu entlasten.

Aichach, 05. Juli 2024
Der Vorstand



Robert Englmeier



Christoph Freier