



Geschäftsbericht

zum
Jahresabschluss
2020

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

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2020 geprägt von der Corona-Pandemie. Der Ausbruch der Pandemie und der erste Lockdown im Frühjahr führten zu einem historischen Einbruch des Bruttoinlandsprodukts im 2. Quartal 2020 um 9,8 %. Die Erholung im Sommer wurde zum Jahresende durch die zweite Corona-Welle und den erneuten Lockdown gebremst.

Insgesamt ist die Wirtschaftsleistung in Deutschland im Jahr 2020 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 5,0 % niedriger als 2019. Damit ist die deutsche Wirtschaft nach einer zehnjährigen Wachstumsphase wieder in eine tiefe Rezession gerutscht. Allerdings kam die deutsche Wirtschaft 2020 mit einem Rückgang des BIP um 5,0 % voraussichtlich deutlich besser durch die Coronakrise als der europäische Durchschnitt (alle 27 EU-Staaten -7,5 %).

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2020 rund 11,1 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, musste leichte Einbußen hinnehmen und verlor im Vorjahresvergleich 0,5 % ihrer Wirtschaftsleistung. 2019 war sie noch um 1 % gewachsen. Der erste reale Rückgang der Wirtschaftsleistung in der Immobilienwirtschaft seit sieben Jahren dürfte vor allem auf Umsatzrückgänge im Bereich der Gewerbevermietung und beim Handel mit Immobilien zurück zu führen sein. Bei der Wohnungsvermietung sind bisher coronabedingt keine signifikanten Mietrückstände oder gar ein Rückgang der Wohnungsnachfrage feststellbar. Für gewöhnlich erreicht die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Werte und ist zudem nur geringen Schwankungen unterworfen. Trotz des leichten Wertschöpfungsrückgangs beweisen die Immobiliendienstleister auch im Krisenjahr 2020 ihre stabilisierende Funktion für die Gesamtwirtschaft.

Die Zahl der Arbeitslosen, nach Definition der Bundesagentur für Arbeit, stieg im Jahresdurchschnitt 2020 um 19,6 % auf einen Wert von 2,7 Millionen Arbeitssuchende. Noch im Jahr zuvor war die Arbeitslosenzahl um 3,1 % gesunken. Die Arbeitslosenquote stieg von 5,0 % auf 5,8 %. Die Auswirkungen des verschärften Lockdowns im Winter 2020/2021 auf die Zahl der Arbeitslosen werden sich erst im Laufe des Jahres 2021 zeigen. Im Landkreis Aichach-Friedberg lag die Arbeitslosigkeit im Dezember 2020 bei 2,6 % (Vj.: 2,0 %).

Das Zinsniveau bewegt sich weiterhin auf einem historisch niedrigen Niveau. Der Leitzins der EZB beträgt nach der letzten Zinsanpassung der Europäischen Zentralbank im März 2016 nach wie vor 0,0 %. Der erstmals im Juni 2014 eingeführte negative Einlagesatz wurde im März 2016 und im September 2019 auf derzeit -0,5 % abgesenkt. Die Zinssenkungen wirkten sich auch weiterhin positiv auf das Zinsniveau bei Kreditaufnahmen aus.

Branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die Bauinvestitionen blieben im Krisenjahr 2020 die entscheidende Stütze der Konjunktur und stiegen abermals um 1,5 %. Allerdings blieb dieses Wachstum hinter der Vorjahresdynamik (+3,8 %) zurück. Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren überdurchschnittlich und stieg um 2,1 %, während die Nichtwohnbauten mit einem Zuwachs von 0,5 % kaum noch zulegen konnten.

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2020 rund 236 Milliarden EUR. Anteilig konnte der Wohnungsbau seine Position innerhalb der Bauinvestitionen weiter ausbauen. 2020 flossen 61 % der Investitionen in den Neubau und die Modernisierung von Wohnungen. Die Wohnungsbauinvestitionen erwiesen sich im Verlauf der Pandemie angesichts nur geringer Restriktionen auf der Angebotsseite und einer nur wenig beeinträchtigten Nachfrage bisher als relativ robust.

Trotz der anhaltenden Preissteigerung werden die Wohnungsbauinvestitionen damit auch 2021 Motor der Bauwirtschaft bleiben. Nach Schätzung der Institute dürften sie um rund 1,5 % steigen.

Im Jahr 2020 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 374.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 3,7 % mehr Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Etwa 196.000 dieser neu genehmigten Wohnungen werden aller Voraussicht vermietet.

Die hohe Zahl an Baugenehmigungen sowie der wachsende Bauüberhang bewirken, dass die Zahl der Baufertigstellungen auch in den nächsten Jahren aufwärtsgerichtet sein wird. Im Jahr 2020 werden erstmals seit langem wieder über 300.000 Wohnungen fertig gestellt worden sein. Damit ist die Zahl der neu errichteten Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr um 2,8 % gestiegen. Im laufenden Jahr 2021 ist mit einem erneuten Zuwachs um etwa 2,1 % auf rund 308.000 Wohnungen zu rechnen. Dieser Anstieg wird weiterhin schwerpunktmäßig von einer Ausweitung des Mietwohnungsbaus getragen werden. Insbesondere beim preisgünstigen Wohnungsbau besteht das Delta zwischen Wohnungsbedarf und Bautätigkeit nach wie vor fort. Dies führt vor allem eines vor Augen: Das konzertierte Handeln aller Akteure und eine gezielte Förderung von Bund, Ländern und Kommunen, um bestehende Hürden für mehr bezahlbaren Wohnungsbau aus dem Weg zu räumen, muss trotz der erreichten Erfolge konsequent fortgesetzt werden.

Regionale Rahmenbedingungen

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage des Landkreises Aichach-Friedberg im Zentrum des Wirtschaftsraums München - Augsburg - Ingolstadt ist die Nachfrage nach Wohnraum – sowohl im Eigentums- als auch im Mietwohnungssegment – unverändert hoch. Zeitgemäß ausgestattete Bestandswohnungen werden verstärkt nachgefragt.

Die Baugenossenschaft hat im Zeitraum 2008 – 2020 rd. 21 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

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 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.

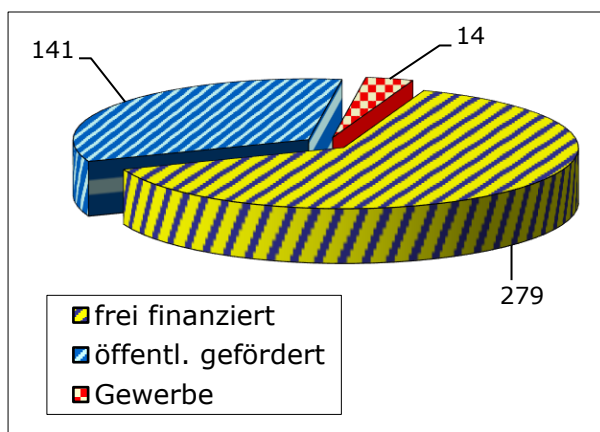
Aufgrund des stetigen Nachfrageüberhangs ist der Neubau bedarfsgerechter, öffentlich geförderter Wohnungen weiterhin dringend notwendig.

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 31.12.2020 besitzt die Genossenschaft nach dem Erwerb von acht freifinanzierten Wohnungen zum Jahresbeginn 420 Wohnungen (mit 27.004,50 m² Wohnfläche) und 14 Gewerbeeinheiten (mit 1.760,98 m² Nutzfläche) in 24 Wohnanlagen.

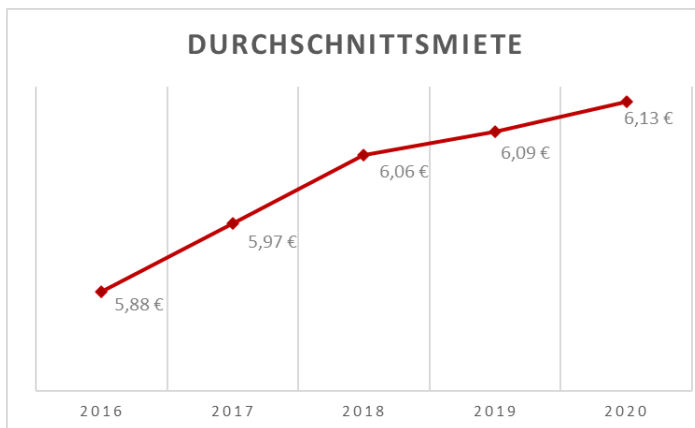
Die Gesamtfläche zum 31.12.2020 beträgt 28.765,48 m².

Am Bilanzstichtag besitzt die Genossenschaft nach dem Erwerb von vier Garagen 238 Carports/Garagen und identisch dem Vorjahr 270 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 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.

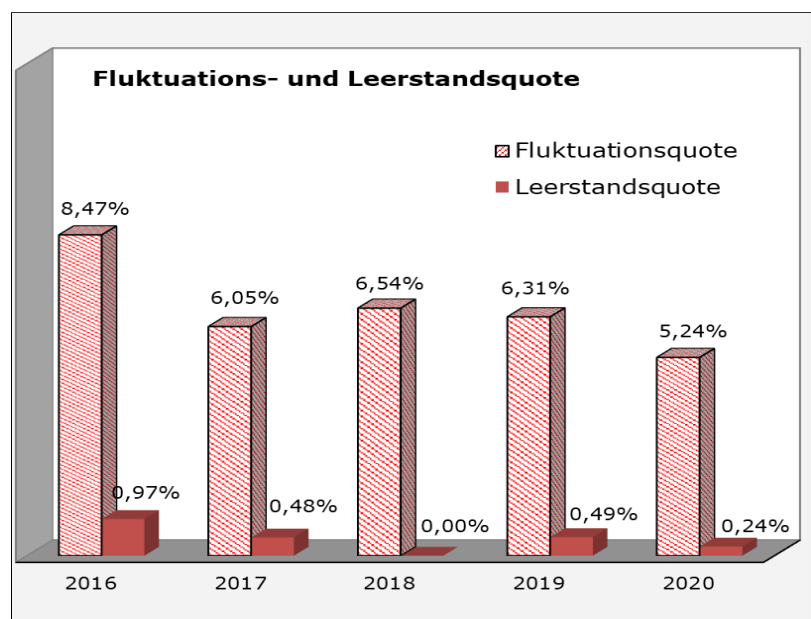


Das durchschnittliche Nutzungsentgelt für Wohnungen beläuft sich im Geschäftsjahr 2020 auf 6,13 €/m².

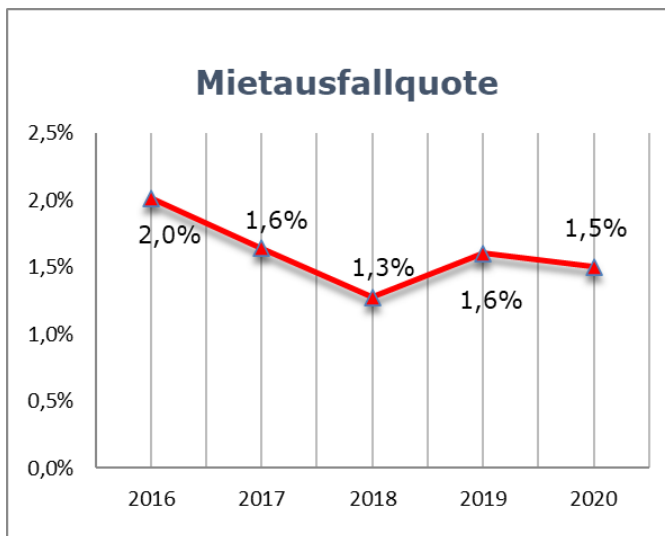
Damit liegen wir immer noch am unteren Ende der Mietpreisskala, die sich in Aichach marktbedingt in neue Höhen entwickelt hat.

Der genossenschaftliche Wohnungsbestand konnte im Geschäftsjahr bei einer Fluktuationsquote von 5,24 % (22 Mieterwechsel – darunter 7 interne Wechsel) ohne nennenswerte Probleme vermietet werden.

Am 31.12.2020 war 1 Wohnung der Genossenschaft nicht vermietet, so dass sich eine Leerstandsquote von 0,24 % errechnet.



Die Mietausfallquote ist im Vergleich zum Vorjahr leicht gesunken.

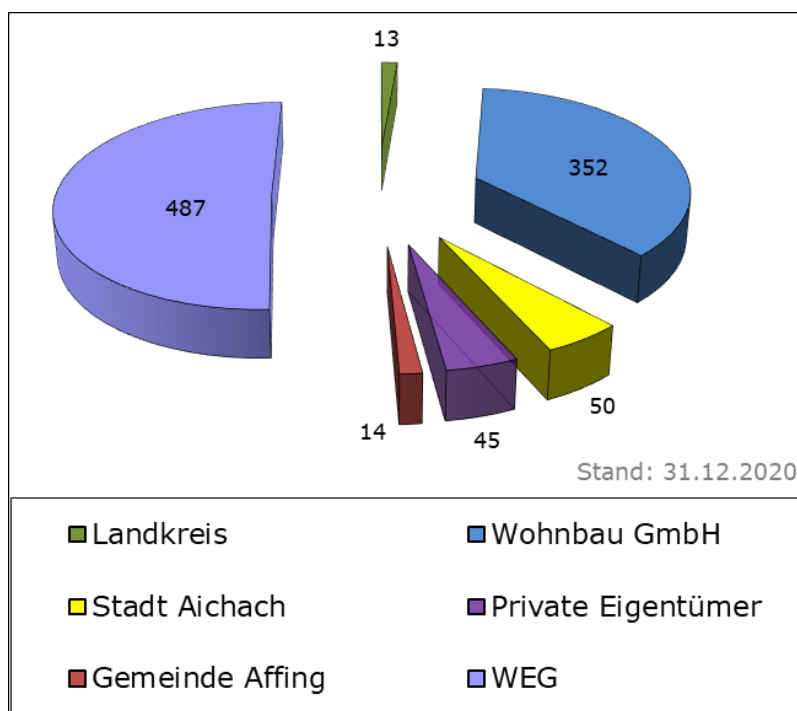


Die Abschreibungen auf Mietforderungen sowie die Kosten für Miet- und Räumungsklagen konnten aufgrund der soliden Zahlungsmoral unserer Nutzer und unseres Forderungsmanagements in den letzten Jahren enorm reduziert werden. Durch eine Korrektur der Kostenmieten in den Vorjahren 2017, 2018 und 2019 (9,3 T€) erhöhen sich im Vergleich zum Vorjahr die Erlösschmälerungen.

b) Betreuungstätigkeit

Fremdverwaltung

Der Ankauf von acht Wohnungen aus dem Verwaltungsbestand sowie die Abgabe einer Fremdverwaltung mit drei Einheiten mindern bei gleichbleibender WEG-Verwaltung die Fremdverwaltungstätigkeit der Genossenschaft zum 31.12.2020 auf 961 Wohn- und Gewerbeeinheiten (31.12.2019: 972).



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 Bereich der Verwaltung von Eigentümergemeinschaften werden zum 31.12.2020 unverändert dem Vorjahr 28 Wohnanlagen mit 487 Wohn- und Gewerbeeinheiten betreut.

Der gesamte eigene und verwaltete Bestand belief sich damit zum 31.12.2020 auf 1.395 Wohn- und Gewerbeeinheiten.

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.



Hier wurde im Geschäftsjahr 2020 die Neubaumaßnahme in Mering, Wendelsteinstr. 9 (2. Bauabschnitt) mit 18 öffentlich geförderten Wohnungen betreut.

Die Wohnanlage konnte bereits im Februar 2021 von den Mietern bezogen werden.

Als weitere Baumaßnahme wurde die Erstellung der Wohnanlage in Aindling, Bussardweg 8 mit neun öffentlich geförderten Wohnungen begleitet.

Die Wohnanlage entspricht energetisch hohen Standards (KfW Effizienzhaus 40+).

Der Bezug der Wohnanlage ist für Sommer 2021 vorgesehen.



Weiter hat die Baugenossenschaft die Baubetreuung für die energetische Sanierung der Wohnanlage Freisinger 65 + 67 in Aichach übernommen.

Es ist beabsichtigt, den Umfang der Baubetreuungstätigkeit weiter auszubauen, insbesondere die Leistung auch Kommunen anzubieten.

c) Investitionstätigkeit

Auch das Jahr 2020 war – wie schon 2019 – ein Jahr ohne große 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 hat ermöglicht, unsere Eigenmittelquote zu verbessern und unsere Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten weiter abzubauen.

Insgesamt sind im Jahr 2020 in den Wohnungsbestand rund 263 T€ (Vj.: 429 T€) Instandhaltungskosten investiert worden. Die Modernisierungskosten betragen rund 28 T€ im Berichtsjahr.

Für rund 20 T€ wurde in der modernisierten Wohnanlage Krankenhausstraße 23-29 ein neuer Spielplatz angelegt.

Aufgrund des Anlaufens der Modernisierung der Freisinger Straße 63 entstanden im Berichtsjahr Kosten von 8 T€.



Im Wirtschaftsplan 2021 sind Investitionen in eine Modernisierungsmaßnahme und zwei Neubauprojekte berücksichtigt. Zu den geplanten Projekten:

Freisinger Str. 63, Aichach

Erfreulicherweise konnte die Baugenossenschaft das Haus 63 der Wohnanlage Freisinger Straße 63 - 67 in Aichach mit acht Wohneinheiten und einer Wohnfläche von rund 522 m² zum 1.1.20 erwerben. Weiter erwarb die Baugenossenschaft zum 01.08.2020 einen zusätzlichen Grundstücksstreifen von ca. 294 m² zur Erweiterung des Grundstücks vom nördlichen Grundstückseigentümer. Die Wohnanlage wird bereits seit Jahren von der Baugenossenschaft im Rahmen der Hausverwaltung betreut. Die gesamte Wohnanlage wird seit Mai 2021 energetisch saniert.



Im Zuge der energetischen Sanierung wird die Wohnanlage an das Fernwärmenetz der Biomasse Wärmeverbund Aichach GmbH angeschlossen. Die Außenanlagen werden neu gestaltet. Die Fertigstellung der Maßnahme ist für Anfang 2022 geplant. In der Investitionsplanung für das Jahr 2021 sind hierfür 668,5 T€ eingeplant. Die Baumaßnahme wird einheitlich mit dem Eigentümer der Wohnanlage Freisinger Str. 65 + 67 durchgeführt, der die Baugenossenschaft als Baubetreuer beauftragt hat.

Neubauwohnanlage in Aichach, Donauwörther Str. 50

Auf einem Grundstück der Stadt Aichach, das im Erbbaurecht übernommen werden kann, soll eine öffentlich geförderte Wohnanlage mit ca. zehn Wohneinheiten erstellt werden. Für bezahlbare Mieten wird die einkommensorientierte Förderung bei der Regierung von Schwaben beantragt. Baubeginn soll Frühjahr 2022 sein. Die Fertigstellung der Maßnahme ist für Sommer 2023 vorgesehen. Für die Entwicklung von Planungsideen wurde eine Mehrfachbeauftragung initiiert. In der Investitionsplanung für das Jahr 2021 sind hierfür 105 T€ eingeplant.

Neubauwohnanlage in Aichach, Oskar-von-Miller-Str. 19

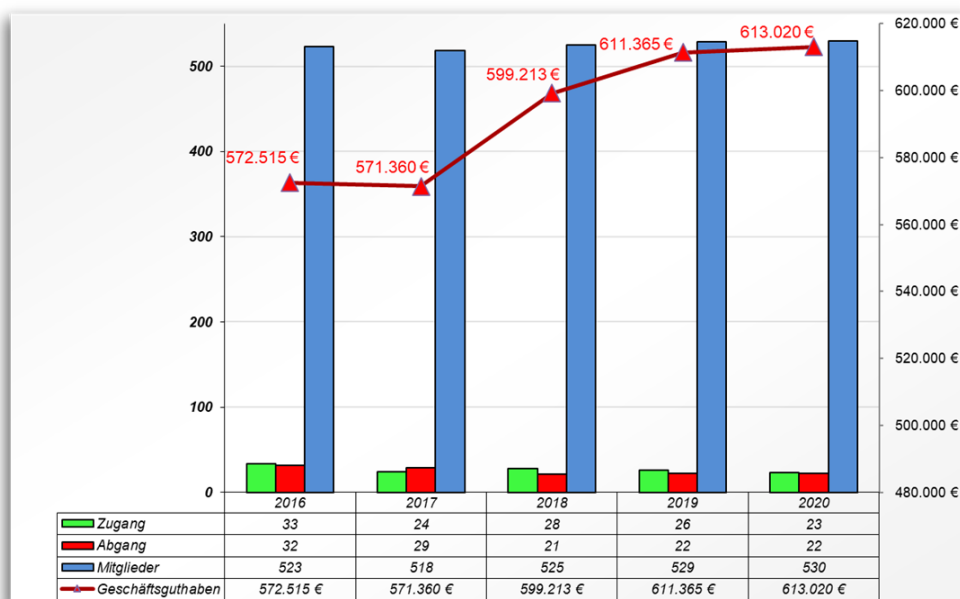
Auf diesem Erbbaurechtsgrundstück soll eine weitere öffentlich geförderte Wohnanlage erstellt werden. In der Planung wurde von 18 Wohneinheiten und rund 1.300 m² Wohnfläche ausgegangen. Auch bei dieser Baumaßnahme wird ebenfalls die einkommensorientierte Förderung bei der Regierung von Schwaben beantragt. Der Baubeginn soll bereits im Herbst 2021 erfolgen. Die Fertigstellung der Maßnahme ist für Ende 2022 vorgesehen. In der Investitionsplanung für das Jahr 2021 sind hierfür 600 T€ eingeplant.

Um mehr bezahlbaren Wohnraum bereitstellen zu können, hat sich die Baugenossenschaft zum Ziel genommen, darüber hinaus weitere Neubauprojekte zu initiieren und weiter in ihren Wohnungsbestand zu investieren.

2. Verkaufstätigkeit

Im laufenden Jahr 2020 fanden keine Verkäufe statt. Auch für 2021 sind keine Verkäufe vorgesehen.

3. Mitgliederentwicklung



Zum Ende des Jahres hat die Baugenossenschaft 530 Mitglieder mit einem Geschäftsguthaben von insgesamt 613.020 €.

Zusammenfassende Aussage zum Geschäftsverlauf

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

III. Lage des Unternehmens

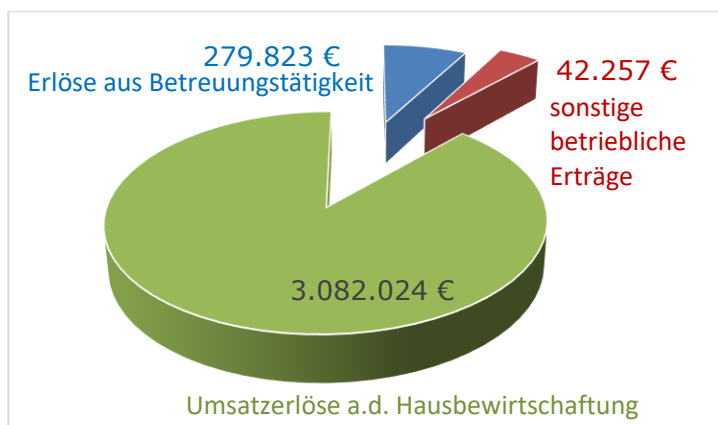
Die Steuerung der Genossenschaft erfolgt neben weiteren, nicht quantifizierbaren Aspekten, insbesondere unter Beobachtung folgender Kennzahlen:

Kennzahlen	Vorjahreswert 2019	Ist-Wert 2020	Prognosewert für 2021
Eigenmittelquote	25,0 %	26,3 %	25,4 %
Eigenkapitalrentabilität	4,69 %	4,97 %	1,8 %
Ø Instandhaltungsaufwendungen	15,19 €/ m ²	10,14 €/m ²	14,53 €/m ²
Leerstandsquote	0,49 %	0,24 %	0,4 %
Kapitaldienstanteilsquote	35 %	33 %	32 %

1. Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2020 schließt mit einem Jahresüberschuss von 345.891,84 € (Vj.: 309.747,97 €) ab. Neben der satzungsmäßigen Zuführung (§ 40 Abs. 2) in die gesetzliche Rücklage (34.589,18 €) haben Vorstand und Aufsichtsrat eine Vorwegzuweisung in Höhe von 155.650 € in die Ergebnismrücklagen beschlossen, so dass ein Bilanzgewinn von 155.652,66 € (Vj.: 78.773,18 €) 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 Reduzierung des Verwaltungsbestandes erhöhten sich die Erlöse aus der Verwaltungstätigkeit durch moderate Erhöhungen bei den Verwalterentgelten, und gestiegenen Erlösen aus der Baubetreuung der Neubauten der Wohnbau GmbH im Berichtsjahr (Vj.: 259.867 €).

Die „Sonstigen betrieblichen Erträge“ sind im Vergleich zum Vorjahr (133 T€) weniger geworden. Im Berichtsjahr 2020 wurden ca. 4 T€ Pensionsrückstellungen aufgelöst (Vj.: 92 T€).

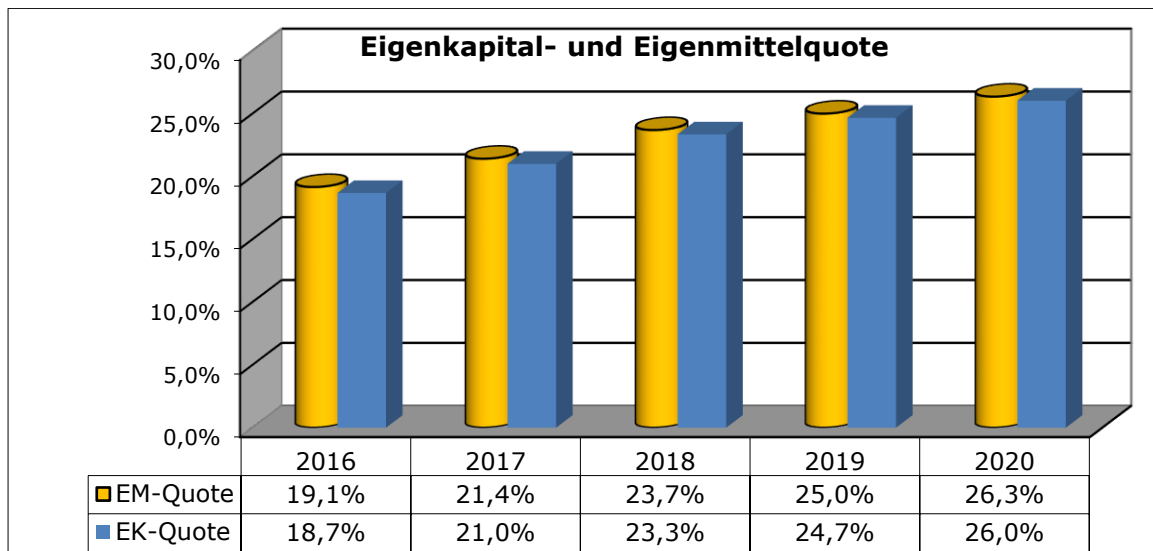
Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind nach moderaten Mietanpassungen und dem Ankauf des Hauses Freisinger Straße 63 auf rund 3.082 T€ angewachsen (Vorjahr: 3.003 T€).

Zusammenfassende Aussage zur Ertragslage

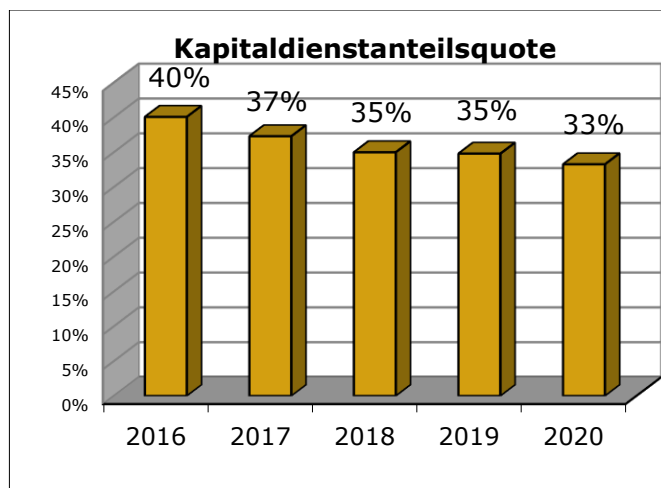
Die Ertragslage ist zufrieden stellend.

2. Vermögens- und Finanzlage

Die Eigenmittelquote 2020 beträgt 26,3 % der Bilanzsumme und ist somit weiter gestiegen. Die Eigenkapitalquote mit 26 % hat sich weiter erholt.



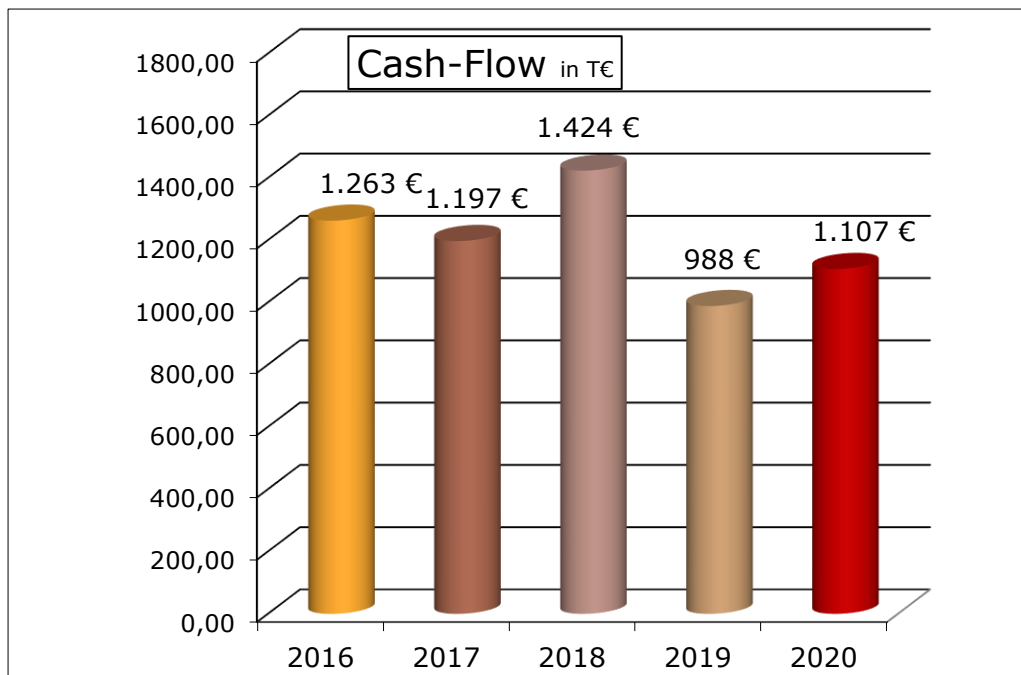
Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen nahezu ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen und Modernisierungen. Die Zinsen für langfristige Darlehen werden i.d.R. mindestens 10 Jahre – teilweise auch bis zu 30 Jahre – gesichert.



Die vom Unternehmen erzielten Nettomieterlöse waren im Geschäftsjahr 2020 noch zu 33 % durch Fremdkapitalkosten für Gesamtfinanzierungsmittel belastet. Der Rückgang gegenüber den Vorjahreswerten beruht im Wesentlichen auf geringeren Zinsaufwendungen und höheren Nettomieterlösen.

Der Cashflow, Jahresergebnis bereinigt um Abschreibungen und Veränderung der langfristigen Rückstellungen sowie Ausbuchung von Verbindlichkeiten, liegt im Geschäftsjahr 2020 bei rund 1.107 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

In den nächsten Jahren wird mit einer weiteren positiven wirtschaftlichen Entwicklung gerechnet, zudem die Einwohnerzahlen im Landkreis im Zeitraum bis 2039 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 in 2021 folgende Entwicklung:

Kennzahlen	Prognose-Wert für 2021
Eigenkapitalquote	25,1 %
Eigenkapitalrentabilität	1,8 %
Ø Instandhaltungsaufwendungen	14,53 €/m ²
Leerstandsquote	0,4 %
Kapitaldienstanteilsquote	32 %

Die Entwicklung im Hauptgeschäftsfeld „Mietwohnungsverwaltung“ lässt steigende Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erwarten, denen aufgrund des weitgehend modernisierten Wohnungsbestands stabile Instandhaltungskosten von durchschnittlich 360 T€ gegenüberstehen. Auf dieser Basis kann in den kommenden 5 Jahren mit einem Jahresüberschuss von durchschnittlich 413 T€ p.a. gerechnet werden. Insgesamt schließt der Erfolgsplan 2021 mit einem voraussichtlichen Jahresüberschuss von rund 123 T€ ab.

Corona-Pandemie

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2021 mit Unsicherheiten verbunden. Die offene Dauer sowie der Umfang der Maßnahmen der Bundesregierung zur Pandemiebekämpfung machen es dabei schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen.

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

II. Risikobericht

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; der Aufsichtsrat wird vierteljährlich über die Entwicklung der wirtschaftlichen Lage und der wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen informiert. 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.

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 ausgelastet. Bedingt durch Fachkräftemangel arbeiten viele Betriebe an der Auslastungsgrenze. Probleme bei Termineinhaltung und Zuverlässigkeit traten bisher in Einzelfällen auf. Die Auftragsbücher bei den Handwerksbetrieben sind gut gefüllt.

Im Jahr 2021 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 Investitionskostenmehrungen auf die Mieten aus, die zurzeit durch das günstige Zinsniveau teilweise 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 vorhandenen freien Beleihungsspielräumen entgegen. Die Vereinbarung von Kreditlinien ist grundsätzlich möglich, wurde jedoch nicht in Anspruch genommen. Zusammen mit einer entsprechenden Ausstattung an liquiden Mitteln ist die Genossenschaft in der Lage, jederzeit auf Kapitalanforderungen neuer Investments zu reagieren. Das Refinanzierungsrisiko ist aufgrund ausreichend vorhandener Beleihungsreserven als gering einzuschätzen. Insgesamt sieht der Vorstand bei den Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken ein geringes 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 wird vor allem Vermieter bezahlbarer Wohnungen treffen und die Rahmenbedingungen für die energetische Modernisierung, den altersgerechten Umbau oder die Digitalisierung im Wohnbereich verschlechtern.

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.

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.

Corona-Pandemie

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit März 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. 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.

Die Vorstandschaft 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 Maßnahmen zur Anpassung von operativen Geschäftsprozessen unter Nutzung neuer technologischer Möglichkeiten.

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

Nach der vom Bayer. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung veröffentlichten Bevölkerungsvorausberechnung bis 2039 wird der Landkreis Aichach-Friedberg in diesem Zeitraum um 7 % auf ca. 144.100 Einwohner zunehmen, so dass allein schon daraus eine deutliche Zunahme des Wohnraumbedarfs zu erwarten ist. Der Bau von geförderten Wohnungen ist somit weiterhin unverzichtbar. Vor allem Geringverdiener, Alleinerziehende und Rentner 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. Daraus ergeben sich große Herausforderungen – aber auch große Chancen, wenn wir gemeinsam mit den kommunalen und staatlichen Entscheidungsträgern die richtigen Planungsentscheidungen treffen.

Der Schwerpunkt unserer Geschäftstätigkeit wird deshalb in den nächsten Jahren neben der gezielten Instandhaltung unseres Bestandes auf der Schaffung von geförderten Wohnungen liegen. 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.

Energetische Sanierung und Neubautätigkeit

Durch nachhaltige Aktivitäten im Bereich der energetischen Sanierungen und barrierefreien Neubautätigkeit verfügt das Unternehmen auch bei einer nachlassenden Nachfrage über eine starke Marktsituation.

Finanzierung und Liquidität

Chancen bestehen aufgrund des Kapitalmarktes, welcher sich gegenwärtig weiterhin durch günstige Konditionen für Fremdfinanzierung kennzeichnet und die Umsetzung investiver Maßnahmen in den Wohnungsbestand fördert.

C. Finanzinstrumente

Die Genossenschaft verfügt über ausreichende 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 2020 zu genehmigen und Vorstand und Aufsichtsrat für diesen Zeitraum zu entlasten.

Aichach, 08. Juni 2021
Der Vorstand



Robert Englmeier



Christoph Freier