



**Baugenossenschaft
Aichach eG**

„Mit Sicherheit in guten Wänden“

Geschäftsbericht zum Jahresabschluss 2018



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

Gliederung

1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

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

2. Lage des Unternehmens

- 2.1. Ertragslage
- 2.2. Vermögens- und Finanzlage

3. Risiken und Chancen

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

4. Dank



1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

1.1. Geschäftsverlauf

1.1.1. Branchenentwicklung

Entgegen einiger pessimistischen Äußerungen wird 2019 in Deutschland nicht das Jahr des wirtschaftlichen Abschwungs sein. Ein überraschender Rückgang der Wertschöpfung im 3. Quartal 2018 im Vergleich zum Vorquartal hatte hier und da Befürchtungen eines einsetzenden Abschwungs heraufbeschworen. Aber im Jahr 2019 werden weiterhin die hohe Wettbewerbsfähigkeit deutscher Exporteure, der Arbeitsmarktboom und große Überschüsse in den öffentlichen Haushalten zum Tragen kommen. Die robuste Binnennachfrage bleibt dabei aller Voraussicht nach, wie bereits in den vergangenen Jahren, der Motor des Wachstums. Die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten für 2019 im Mittel ein BIP-Wachstum von 1,5 %. Das Wachstum hat damit zwar etwas an Schwung verloren, liegt aber dennoch über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre von 1,2 %, eine Rezession ist nicht in Sicht.

Die konjunkturelle Lage in Deutschland stellt sich zum Jahreswechsel 2018/2019 also weiterhin gut dar. Seit nunmehr neun Jahren ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP) kontinuierlich angewachsen. Dies ist die längste Aufschwungsphase seit der deutschen Wiedervereinigung. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes legte das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2018 um 1,5 % zu. Die beiden vorangegangenen Jahre war das Bruttoinlandsprodukt noch um 2,2 % gestiegen.

Der Aufschwung der deutschen Wirtschaft bleibt trotz erheblicher Risiken robust. Die Eigendynamik der Konjunktur ist intakt. Der Anstieg des privaten Konsums bleibt kräftig, gestützt auf stärker steigende verfügbare Einkommen der Beschäftigten sowie den weiter zunehmenden Beschäftigungsaufbau. Auch die Investitionen setzen ihren Aufwärtstrend fort. Unterstützung leisten hierbei die fortbestehende Niedrigzinspolitik der EZB und die steigenden Ausgaben des Staates.

Die Risiken für die Entwicklung der deutschen Wirtschaft kommen vor allem von außen. Die von den USA ausgehenden Handelskonflikte, der drohende harte Brexit sowie das Haushaltsverhalten der gegenwärtigen Regierungskoalition in Italien können zu einer rapiden Verschlechterung des außenwirtschaftlichen Umfeldes führen. Hierdurch würden die deutschen Exporte belastet und in der Folge die Investitionsbereitschaft der Unternehmen geschmälert. Mittelfristig geriete damit auch die robuste Binnennachfrage in Mitleidenschaft.



Im Euroraum hat sich der Aufschwung 2018 flächendeckend fortgesetzt. Erneut zeigten alle Länder der Gemeinschaftswährung ein deutlich positives Wirtschaftswachstum. Deutschland belegt mit einer Wachstumsrate von 1,5 % den vorletzten Platz der Euroländer, vor Italien, dessen Produktion um 1,1 % zulegen. Die wirtschaftliche Entwicklung im Euroraum insgesamt war mit 2,1 % wieder dynamischer als in Deutschland. Die EU insgesamt expandierte mit der gleichen Wachstumsrate wie die Eurozone.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die in 2018 rund 10,6 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, wuchs um 1,1 % und konnte damit ihre Wertschöpfung deutlich erhöhen - 2017 war sie sogar um 1,4 % gewachsen. Die leicht unterdurchschnittliche Wachstumsrate unterstreicht die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Immobiliendienstleister. So hatte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft beispielsweise im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum aufzuweisen. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft eine Bruttowertschöpfung von 325 Milliarden €.

Die Bauinvestitionen insgesamt stiegen im Jahr 2018 um 3,0 % und übertrafen damit leicht die Wachstumsrate des Vorjahres (2,9 %). Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren überdurchschnittlich und stieg um 3,7 %, während die Nichtwohnbauten lediglich um 1,9 % zulegten.

In den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2018 rund 215 Milliarden €. Das günstige Zinsumfeld, die sehr vorteilhafte Arbeitsmarktentwicklung und die mittlerweile auch recht ordentlichen Lohnabschlüsse werden die Nachfrage nach Wohnimmobilien auch 2019 hochhalten.

Die hohe Nettozuwanderung steigert die Nachfrage nach Wohnraum zusätzlich deutlich. Gepaart mit Umzügen innerhalb Deutschlands ist vor allem die Wohnraumnachfrage in den Städten anhaltend hoch. Hinzu kommen kräftige Impulse von Seiten des Staats, wie das neu eingeführte Baukindergeld und Sonderabschreibungen für den Mietwohnungsbau.

Der Mietwohnungsneubau legte 2018 etwas über dem Durchschnitt zu (+2,2 %). Deutlich stärker zogen hingegen die Zahlen für neu genehmigte Eigentumswohnungen an (+9,5%). Mit rund 96.000 neu genehmigten Mietwohnungen wurden 2018 aber erneut mehr Miet- als Eigentumswohnungen auf den Weg gebracht. Insgesamt lag das Genehmigungsvolumen im Geschosswohnungsbau bei 182.000 Wohneinheiten – im Vergleich zum Vorjahr eine Steigerung um 5,6 %.



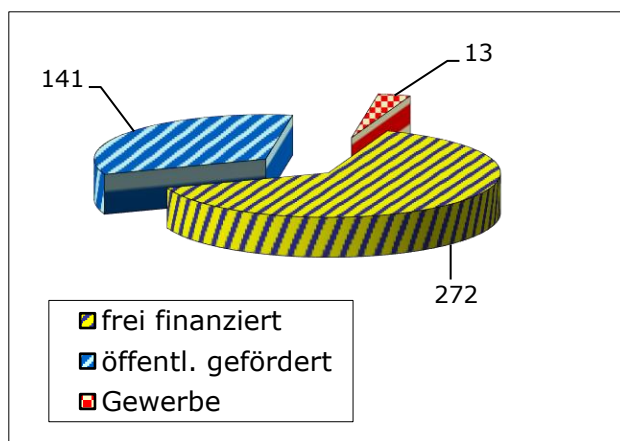
Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage des Landkreises Aichach-Friedberg im Zentrum des Wirtschaftsraums München - Augsburg - Ingolstadt ist die Nachfrage nach Wohnraum – sowohl im Eigentums- als auch im Mietwohnungssegment – unverändert hoch. Zeitgemäß ausgestattete Bestandswohnungen werden verstärkt nachgefragt,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

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

1.1.2. Geschäftsfelder

1.1.2.1. Vermietungstätigkeit

a) Hausbewirtschaftung



Zum 31.12.2018 besitzt die Genossenschaft wie im Vorjahr 413 Wohnungen (mit 26.586,72 m² Wohnfläche) und nach dem Verkauf der Ladeneinheit im Haus Bauertanzgasse 1 13 Gewerbeeinheiten (mit 1.655,98 m² Nutzfläche) in 23 Wohnanlagen.

Die Gesamtfläche zum 31.12.2018 beträgt 28.242,70 m².

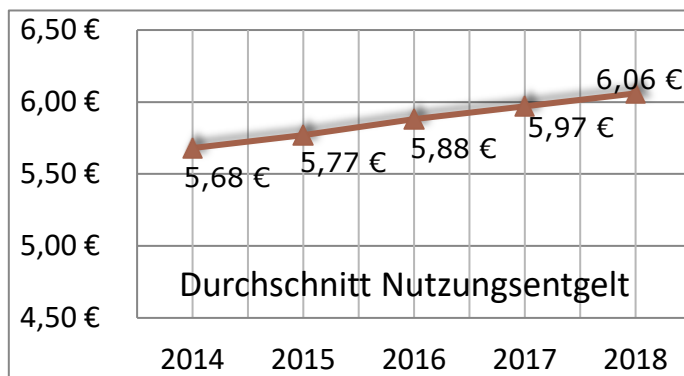
Durch den Verkauf von drei Carports, vier Tiefgaragenstellplätzen, drei Garagen und fünf oberirdischen Stellplätzen besitzt die Genossenschaft zum 31.12.2018 234 Carports/Garagen und 270 Stellplätze.

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

Damit verfügt die Genossenschaft über den größten Bestand an geförder-
ten Wohnungen im Landkreis Aichach-Friedberg.

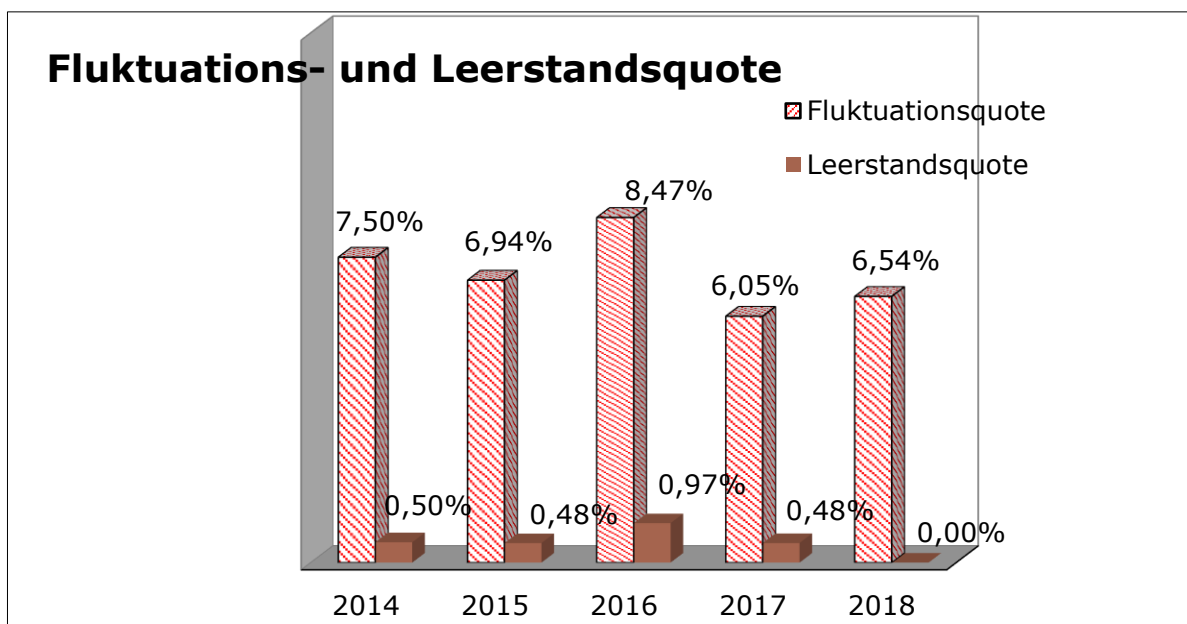
Die Vermietbarkeit der Objekte ist auf absehbare Zeit ohne Probleme ge-
geben. Alle Wohnungen können kurzfristig wiederbelegt werden, die Nach-
frage ist sehr lebhaft.

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



Das durchschnittliche Nut-
zungsentgelt für Wohnungen
beläuft sich im Geschäftsjahr
2018 auf 6,06 €/m². Damit lie-
gen wir immer noch am unteren
Ende der Mietpreisskala,
die sich in Aichach marktbe-
dingt in neue Höhen entwickelt
hat.

Der genossenschaftliche Wohnungsbestand konnte im Geschäftsjahr bei
einer Fluktuationsquote von 6,54 % (27 Mieterwechsel – darunter 5
interne Wechsel) ohne nennenswerte Probleme vermietet werden.

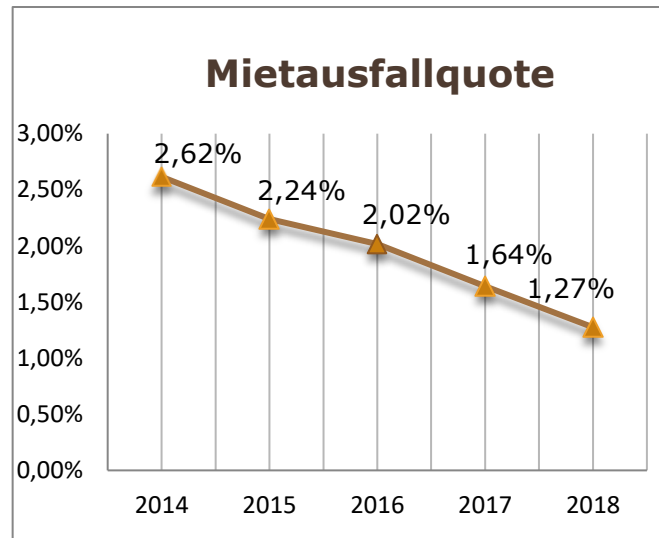


Am 31.12.2018 waren alle Wohnungen der Genossenschaft vermietet, so
dass sich eine Leerstandquote von 0 % errechnet.



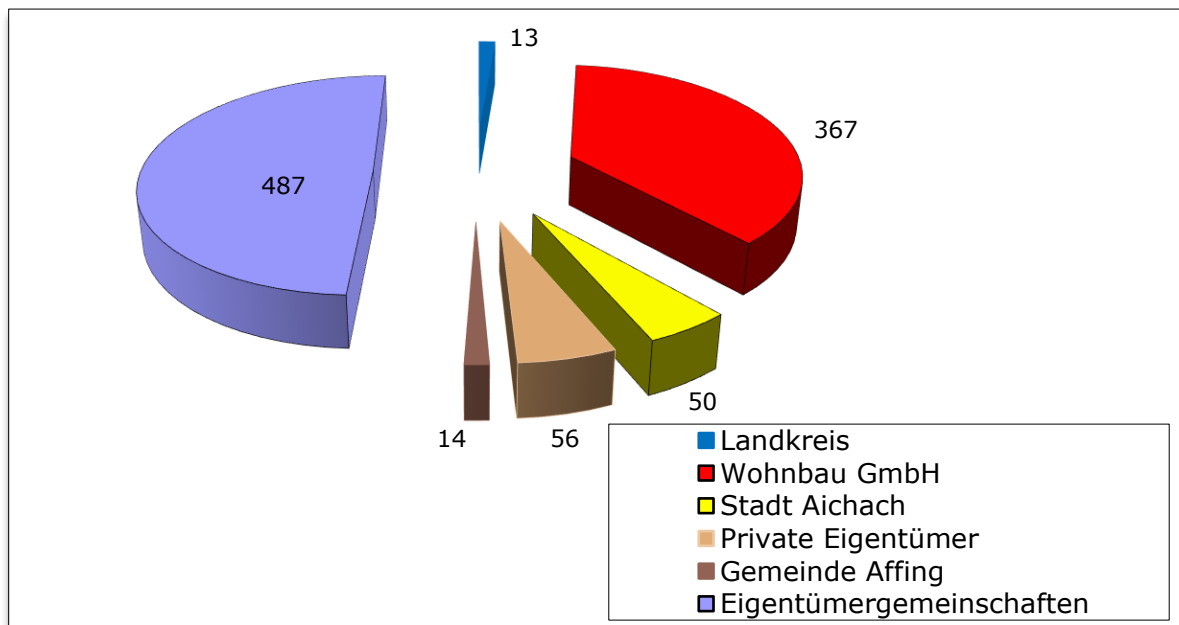
Die Mietausfallquote weist eine weiterhin fallende Tendenz auf.

Die Abschreibungen auf Mietforderungen sowie die Kosten für Miet- und Räumungsklagen konnten aufgrund der soliden Zahlungsmoral unserer Nutzer und unseres Forderungsmanagements im Vergleich zu den letzten Jahren enorm reduziert werden. Bei einer weiter rückläufigen Fluktuations- und Leerstandquote wird sich diese Entwicklung auch in den nächsten Jahren fortsetzen lassen.



b) Betreuungstätigkeit

Im Berichtsjahr wurden neben dem eigenen Bestand 987 Wohn- und Gewerbeeinheiten verwaltet.



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

Im Bereich der Verwaltung von Eigentümergemeinschaften werden zum 31.12.2018 28 Wohnanlagen mit 487 Wohn- und Gewerbeeinheiten betreut. Eine Expansion im Bereich der WEG-Verwaltungen ist nicht vorgesehen.

Der gesamte eigene und verwaltete Bestand belief sich damit zum 31.12.2018 auf 1.413 Wohn- und Gewerbeeinheiten.

Die Baugenossenschaft Aichach wird Ende 2019 die Verwaltung eines Dreifamilienhauses abgeben, da diese nicht kostendeckend abgewickelt werden kann.

c) Investitionstätigkeit

Auch das Jahr 2018 war – wie schon 2017 – ein Jahr ohne Modernisierungs- und Neubautätigkeit, weil zum einen der gesamte Wohnungsbestand modernisiert bzw. erneuert wurde und für – sicherlich dringend benötigten Neubau – keine adäquaten Grundstücke zu Verfügung standen. So bedauerlich dies aus wohnungswirtschaftlicher Sicht sein mag, so „erfreulich“ ist das andererseits aus finanzwirtschaftlicher Sicht. Die Investitionspause wird uns – weil auch für 2019 keine Änderung zu erwarten ist – die Möglichkeit eröffnen, unsere Eigenmittelquote zu verbessern und unsere Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten weiter abzubauen.

Im laufenden Geschäftsjahr 2019 ist beabsichtigt, eine Bestandswohnanlage in Aichach zu erwerben. Für 2020 ist aufgrund des baulichen Zustands die Modernisierung dieser Wohnanlage geplant.

1.1.2.2. Verkaufstätigkeit

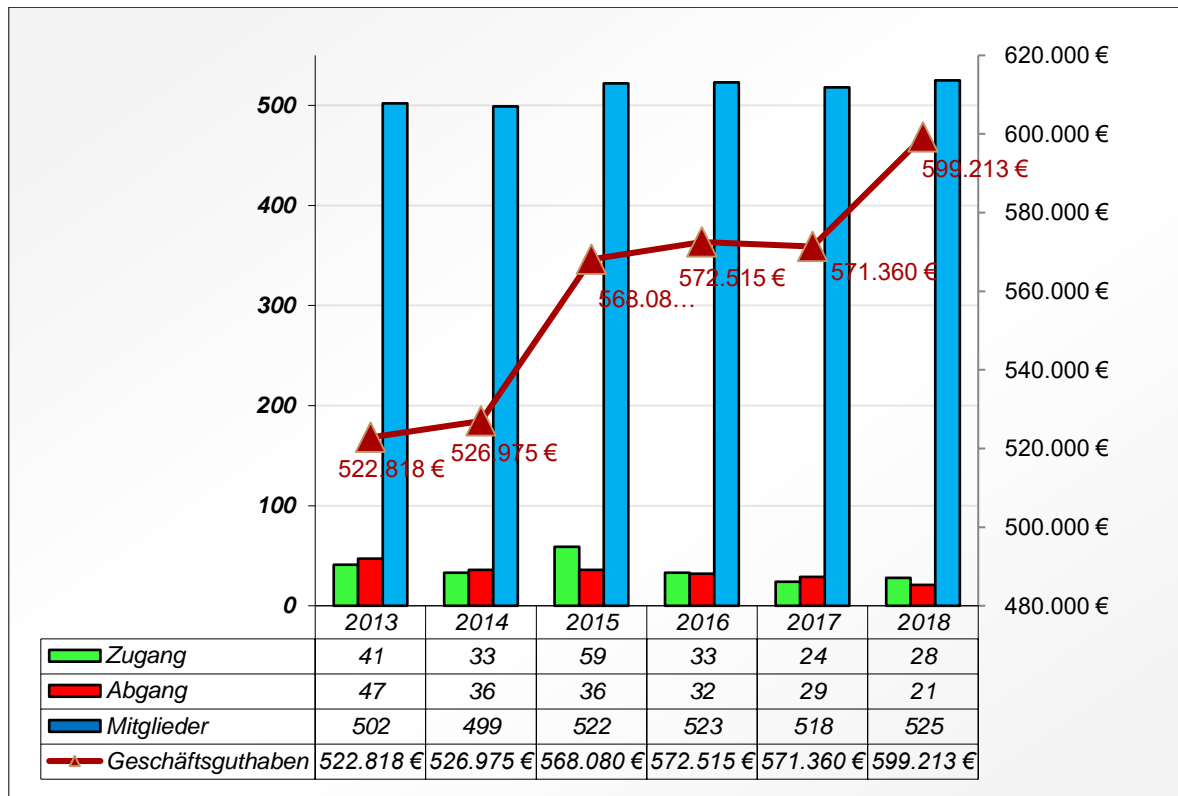
Im Berichtsjahr 2018 wurde eine Gewerbeeinheit in der Eigentumswohnanlage Bauerntanzgasse 1 sowie zehn Garagen/Carports und 5 Stellplätze in Eigentumswohnanlagen für insgesamt 710 T€ verkauft. Nach Auflösung der Restbuchwerte errechnen sich im Berichtsjahr „Sonstige betriebliche Erträge“ aus Anlageverkäufen von etwa 270 T€.

Im laufenden Jahr 2019 sind keine Verkäufe geplant.

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



1.1.2.3. Mitgliederentwicklung

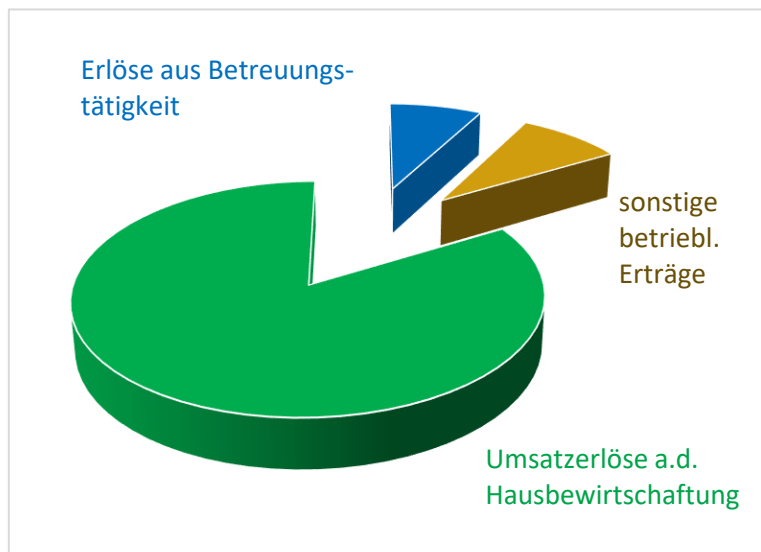


Zum Ende des Jahres hat die Baugenossenschaft 525 Mitglieder mit einem Geschäftsguthaben von insgesamt 599.213 €.

2. Lage des Unternehmens

2.1. Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2018 schließt mit einem Jahresüberschuss von 635.785,47 € (Vorjahr: 442.404,63 €) ab. Neben der satzungsmäßigen Zuführung (§ 40 Abs. 2) in die gesetzliche Rücklage haben Vorstand und Aufsichtsrat eine Vorwegzuweisung von 500 T€ in die Ergebnisrücklagen beschlossen, so dass ein Bilanzgewinn von 72.206,92 € (Vorjahr: 98 T€) ausgewiesen werden kann. Damit konnte das wirtschaftliche Ergebnis unserer Arbeit auf hohem Niveau stabilisiert werden, was für anstehende Zukunftsaufgaben eine gute und verlässliche Grundlage bildet.



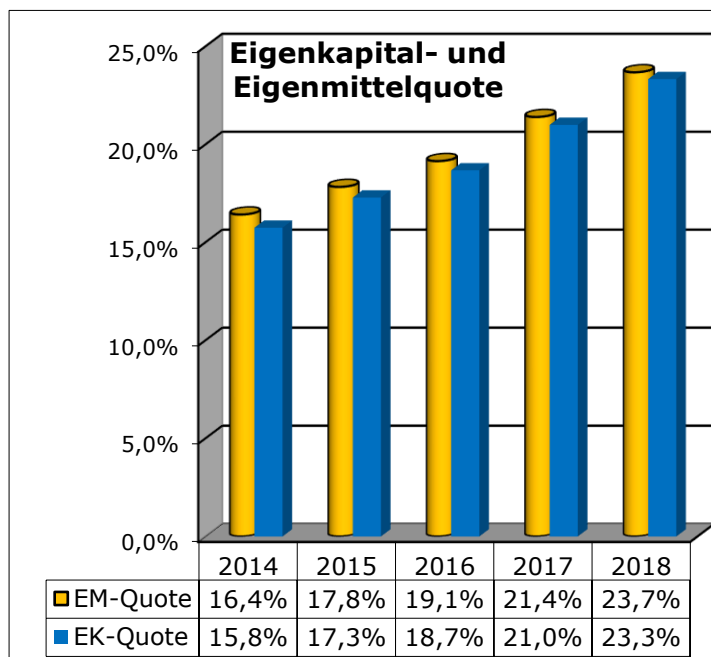
Trotz gestiegenen Umsatzerlösen aus den Sollmieten und weniger Erlösschmälerungen sind die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung im Berichtsjahr auf 2.985 T€ (Vj.: 2.990 T€) leicht gesunken.

Dies resultiert allein aus den Erlösen der Umlagen der Nebenkosten des Vorjahres.

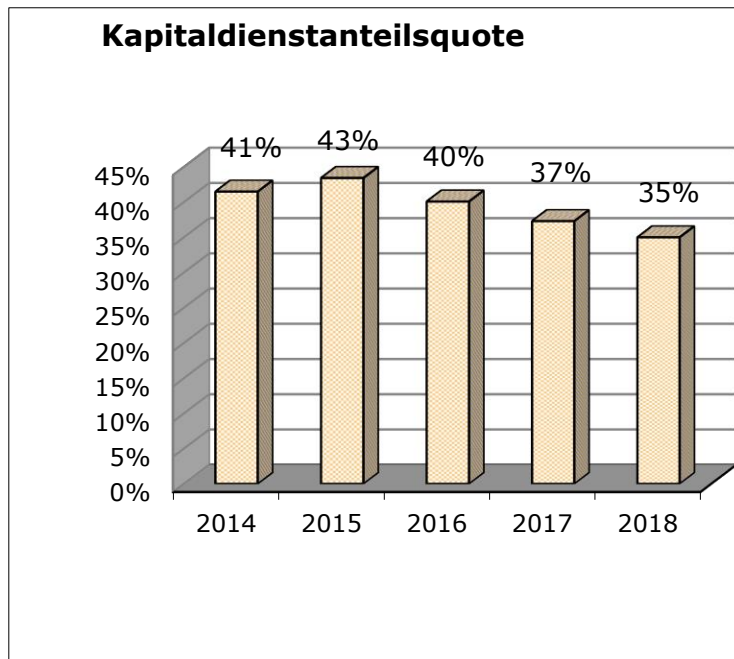
Die „Sonstigen betrieblichen Erträge“ sind aufgrund der Verkäufe (1 Gewerbeeinheit, 10 Garagen/TG-Stellplätze und 5 Stellplätze) im Berichtsjahr auf 311 T€ (Vj.: 91 T€) gestiegen.

Einen Ertragszuwachs um 30 T€ auf 277 T€ konnten wir bei den Erlösen aus Betreuungstätigkeit verzeichnen, da wir im Vorjahr unterjährig neue Wohnungsverwaltungen übernommen haben und auch in der Baubetreuung für die Wohnbau GmbH Erlöse von 23 T€ generiert werden konnten.

2.2. Vermögens- und Finanzlage

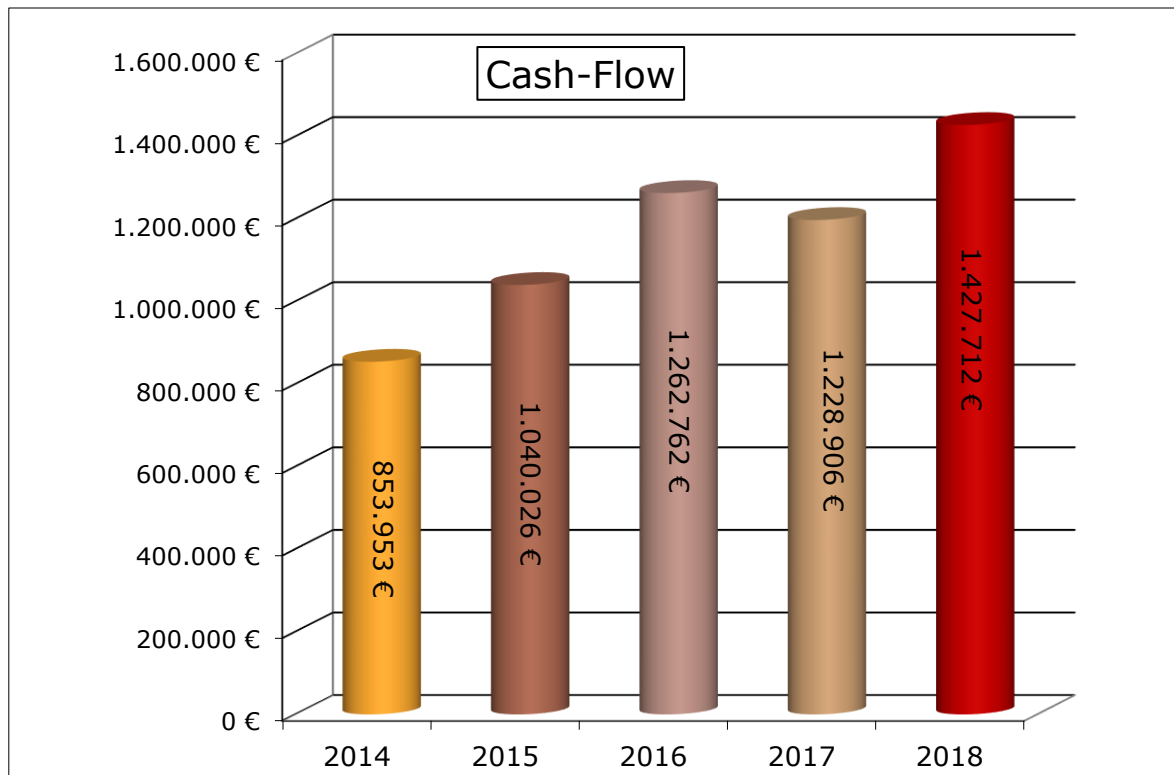


Die Eigenmittelquote 2018 beträgt 23,7 % der Bilanzsumme und ist somit weiter gestiegen. Parallel dazu hat sich auch die Eigenkapitalquote weiter erhöht. Gleichwohl bleibt festzuhalten, dass wir im Branchenvergleich immer noch einen unterdurchschnittlichen Wert aufweisen, andererseits verfügen wir nun über einen nahezu zu 100 % energetisch modernisierten und zukunftsfähigen Wohnungsbestand.



Die vom Unternehmen erzielten Nettomieterlöse waren im Geschäftsjahr 2018 noch zu 35 % (Vj.: 37 %) durch Fremdkapitalkosten für Gesamtfinanzierungsmittel belastet. Damit ist trotz der hohen Investitionen der letzten Jahre – auch dank der überaus günstigen Kapitalmarktzinsen – eine deutliche Verbesserung eingetreten, die auch noch für das laufende Geschäftsjahr 2019 fortgeführt werden kann.

Der Cashflow (Jahresergebnis bereinigt um Abschreibungen und Zuführungen zu langfristigen Rückstellungen sowie Ausbuchung von Verbindlichkeiten) liegt im Geschäftsjahr 2018 bei rund 1.428 T€.



Aufgrund der langjährig positiven Entwicklung ist ein ausreichendes Eigenfinanzierungspotential für anstehende Investitionen vorhanden, so dass eine insgesamt zufriedenstellende Basis für eine gedeihliche Entwicklung gegeben ist.

3. Risiken und Chancen

3.1. Risiken der zukünftigen Entwicklung

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

Wirtschaftliche und rechtliche bestandsgefährdende Risiken sind nicht zu erkennen, zudem es uns mit den Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen der letzten Jahre gelungen ist, unsere Stellung als führendes regionales Wohnungsunternehmen auszubauen und zu festigen, weil wir attraktiven und bezahlbaren Wohnraum in einer großen Breite anbieten können.

3.2. Finanzinstrumente

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

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

3.3. Chancen und Ausblick

Die Diskussion um bezahlbaren Wohnraum hat längst auch den Landkreis Aichach-Friedberg erreicht. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum nimmt laufend zu – derzeit sind bei uns über 900 Bewerber vorgemerkt.



Nach der vom Bayer. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung veröffentlichten Bevölkerungsvorausberechnung bis 2037 wird der Landkreis Aichach-Friedberg in diesem Zeitraum auf ca. 141.900 Einwohner zunehmen, so dass allein schon daraus eine deutliche Zunahme des Wohnraumbedarfs zu erwarten ist.

Diese Entwicklung wird noch verstärkt durch die Zahl der aufenthaltsberechtigten Flüchtlinge und Asylbewerber, die vermehrt auf den Wohnungsmarkt drängen und den Nachfragedruck gerade nach bezahlbaren Wohnungen weiter erhöhen werden.

Daraus ergeben sich große Herausforderungen – aber auch große Chancen, wenn wir gemeinsam mit den kommunalen und staatlichen Entscheidungsträgern die richtigen Planungsentscheidungen treffen. Die Bereitstellung von kommunalen Grundstücken muss einhergehen mit Bauleitplänen, die kostengünstigen Geschößwohnungsbau ermöglichen, gleichzeitig sollten aber auch staatliche Baustandards auf ihre Machbarkeit und Wirtschaftlichkeit geprüft werden.

Neben den Bestrebungen, neuen Wohnraum zu schaffen, wird ein Hauptaugenmerk der Baugenossenschaft die gezielte Instandhaltung der Wohnanlagen für eine nachhaltige Vermietung sein.

4. Dank

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

Allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern danken wir für die engagierte Arbeit, ohne die vieles nicht machbar wäre. Ein ganz besonderer Dank gilt den Mitgliedern des Aufsichtsrates mit Herrn Bürgermeister Klaus Habermann an der Spitze für ihren Rat und die vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Abschließend möchten wir uns bei Herrn Max Rössle für sein engagiertes und erfolgreiches Wirken als geschäftsführender Vorstand der Baugenossenschaft Aichach eG sowie für die kompetente und umfassende Einarbeitung seines Nachfolgers Robert Englmeier herzlich bedanken.



Die Mitgliederversammlung wird gebeten, den Jahresabschluss 2018 zu genehmigen und Vorstand und Aufsichtsrat für diesen Zeitraum zu entlasten.

Aichach, 17. Mai 2019
Der Vorstand



Robert Englmeier



Christoph Freier