

Geschäftsbericht zum Jahresabschluss 2024

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 deutsche Wirtschaft hat nicht nur mit hartnäckigem konjunkturellem Gegenwind zu kämpfen, sondern muss sich auch an die sich ändernden strukturellen Rahmenbedingungen anpassen. Dies betrifft insbesondere die Industrie und belastet ihre Exportgeschäfte und Investitionen. Auf die länger anhaltende Schwäche der Wirtschaftsaktivität reagiert mittlerweile auch der Arbeitsmarkt merklich. Dies dämpft den privaten Konsum. Vor diesem Hintergrund stagnierte die deutsche Wirtschaft im Jahr 2024. Nach Einschätzung der Bundesbank wird sie erst im Verlauf des Jahres 2025 langsam beginnen, sich zu erholen.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2024 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 0,2 % niedriger als im Vorjahr.

Die Verbraucherpreise in Deutschland haben sich im Jahresdurchschnitt 2024 um 2,2 % gegenüber 2023 erhöht. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, fiel die Inflationsrate im Jahr 2024 damit deutlich geringer aus als in den drei vorangegangenen Jahren. Im Jahresdurchschnitt hatte sie 2023 bei +5,9 %, 2022 sogar bei +6,9 % und 2021 bei +3,1 % gelegen.

Die Arbeitslosenquote in Deutschland lag im Jahresdurchschnitt 2024 bei 6,0 % und ist demnach um 0,3 % ggü. dem Vorjahr gestiegen. Im Jahresdurchschnitt waren rd. 2,8 Millionen Menschen arbeitslos gemeldet, rund 178.000 mehr als vor einem Jahr. Im Landkreis Aichach-Friedberg lag die Arbeitslosigkeit im Dezember 2024 bei 3,1% (Vj.: 2,6%).

Nach einer ersten Schätzung des Statistischen Bundesamtes (Destatis) stieg die jahresdurchschnittliche Zahl der Erwerbstätigen im Jahr 2024 gegenüber dem Vorjahr um 72 000 Personen (+0,2 %). Mit Ausnahme des Corona-Jahres 2020 wuchs die Erwerbstätigenzahl damit seit 2006 durchgängig. Allerdings verlor der Anstieg seit Mitte des Jahres 2022 deutlich an Dynamik und schwächte sich im Jahr 2024 weiter deutlich ab.

Die Europäische Zentralbank hat am 30. Januar 2025 zum fünften Mal seit der geldpolitischen Wende im vergangenen Jahr die Leitzinsen gesenkt. Demnach sinkt der Zinssatz für das Hauptrefinanzierungsgeschäft um 0,25 Prozentpunkte auf 2,9 %. Dabei bleibt der EZB-Rat zurückhaltend mit Prognosen zum zukünftigen Zinspfad.

Das vorrangige Ziel bleibt, für eine nachhaltige Stabilisierung der Inflation beim mittelfristigen Zielwert von 2 % zu sorgen.

Wegen des anhaltenden Ukraine-Kriegs können weiterhin Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens 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 2024 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 213.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein, somit wurden 18 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Damit hat sich der dramatische Abwärtstrend des Vorjahres (-27 %) etwas abgeschwächt, zeigt aber weiterhin deutlich nach unten.

Derzeit gestalten sich die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau weiter schwierig. Trotz der erfolgten Zinskorrektur trifft ein hohes Preisniveau bei den Bauleistungen auf eine durch die Haushaltslage bedingte Unklarheit bezüglich der zukünftigen Förderkonditionen. Diese schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau schlugen sich 2024 sowohl bei Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern als auch im Geschosswohnungsbau nieder.

Die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen sank dabei ersten Schätzungen nach deutlich stärker (-30 %) als die Genehmigungen für neue Mietwohnungen (-14 %).

Insgesamt wurden 2024 wohl rund 44.000 Eigentumswohnungen und 68.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt.

Für das Jahr 2025 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein weiterer Rückgang auf rund 218.000 neu errichtete Wohnungen zu erwarten. Auch 2026 wird sich dieser Trend fortsetzen, wenn auch deutlich abgeschwächt. Die Fertigstellungen dürften dann erstmals seit 2011 wieder unterhalb der 200.000-Marke liegen. Erst danach dürfte eine Trendwende zu wieder steigenden Fertigstellungen erkennbar werden.

Das ifo Institut sieht in seiner letzten Konjunkturprognose Deutschland am Scheideweg. Digitalisierung, Dekarbonisierung, Demografie und Deglobalisierung erfordern einen Umbau der Produktionsstrukturen, bei dem etablierte Geschäftsmodelle verschwinden und neue Produktionskapazitäten entstehen. Wirtschaftliche Analysen sind laut ifo in solchen Phasen mit einer hohen Diagnoseunsicherheit behaftet. Denn aus der Veränderung wirtschaftlicher Kennzahlen lässt sich nicht unmittelbar ablesen, ob es sich um vorübergehende und damit konjunkturelle Schwankungen oder um eine dauerhafte Neuausrichtung der Produktionskapazitäten und damit um eine strukturelle Anpassung handelt. Vor dem Hintergrund dieser Unsicherheiten zeigt das ifo Institut in seiner aktuellen Konjunkturprognose zwei Szenarien auf: Ein ernüchterndes Basiszenario und ein optimistischeres Alternativszenario. Für den Wohnungsbau konstatiert das ifo Institut dagegen, dass die Talsohle bereits in Sicht sei. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere in den Ballungsräumen, soll in Verbindung mit der Stabilisierung der Baupreise sowie der freien Kapazitäten der Wohnungsbauunternehmen zu einer allmählichen Erholung der Wohnungsbauinvestitionen ab dem Jahr 2025 führen. Dabei nimmt das ifo Institut an, dass sich die Baukonjunktur im Basis- und im Alternativszenario identisch entwickeln wird.

Insgesamt wird für das Jahr 2024 ein Rückgang der Wohnungsbauinvestitionen um 5 % erwartet. Aufgrund des hohen statistischen Überhangs sollen sie in 2025 nochmals um 1,1 % zurückgehen, bevor im Jahr 2026 mit 2,2 % erstmals seit dem Jahr 2020 wieder mit einem Anstieg der Wohnungsbauinvestitionen zu rechnen ist.

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.

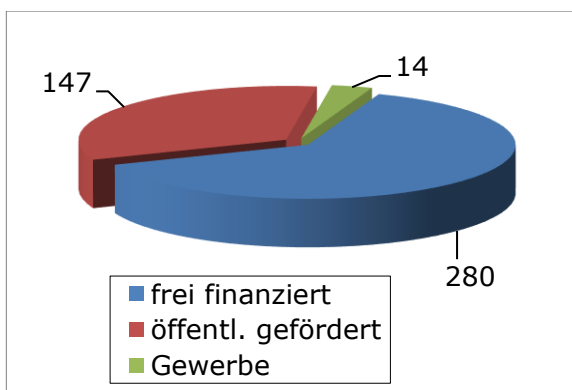
Die Genossenschaft vermietet ihre Wohnungen im Wesentlichen an in Aichach und im Landkreis Aichach-Friedberg wohnende Personen. Die Nachfrage nach Wohnraum zu bezahlbaren Mietpreisen nimmt deutlich zu. Aufgrund des stetigen Nachfrageüberhangs ist der Neubau bedarfsgerechter, öffentlich geförderter Wohnungen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



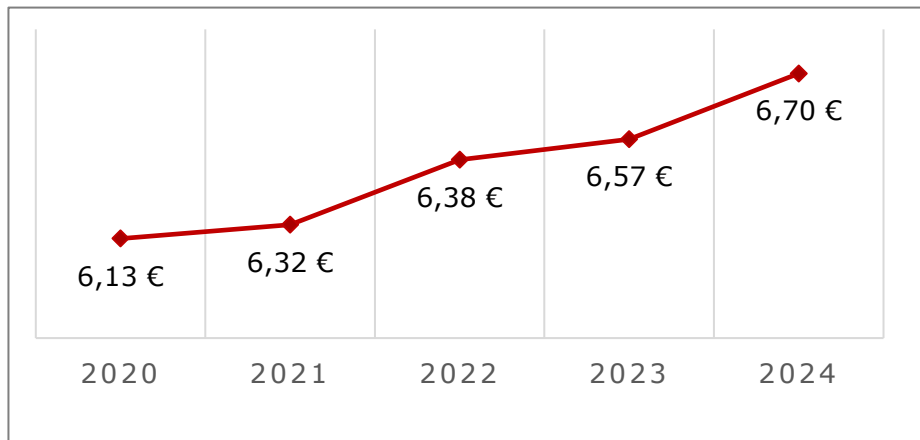
Nach der Nutzungsänderung des Gemeinschaftsraumes in der Tulpenstraße 1 besitzt die Genossenschaft am 31.12.2024 427 Wohnungen (27.376,63 m² Wohnfläche) und 14 gewerbliche Einheiten (1.760,98 m² Nutzfläche), die sich ausschließlich im Stadtgebiet von Aichach befinden. Die Gesamtfläche zum 31.12.2024 beträgt 29.137,61 m².

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

Von den 427 Wohnungen sind zum Bilanzstichtag 147 preisgebunden (Vj.: 147); 66 Wohnungen (Vj.: 84) sind nach einer Modernisierung belegungsgebunden. Damit verfügt die Genossenschaft über den größten Bestand an geförderten Wohnungen in Aichach.

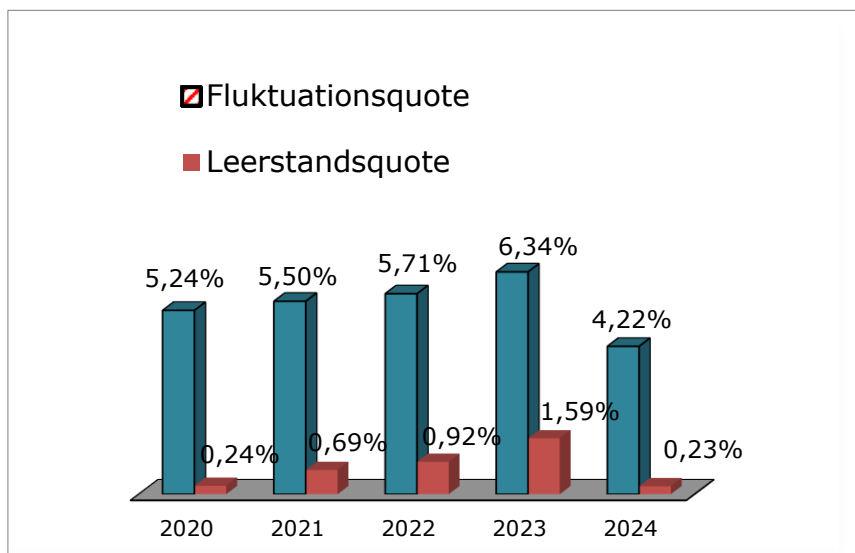
Die Vermietbarkeit der Objekte ist auf absehbare Zeit ohne Probleme gegeben. Alle Wohnungen können kurzfristig wiederbelegt werden, die Nachfrage ist sehr lebhaft.

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



Das durchschnittliche Nutzungsentgelt für Wohnungen beläuft sich im Geschäftsjahr 2024 auf 6,70 €/m².

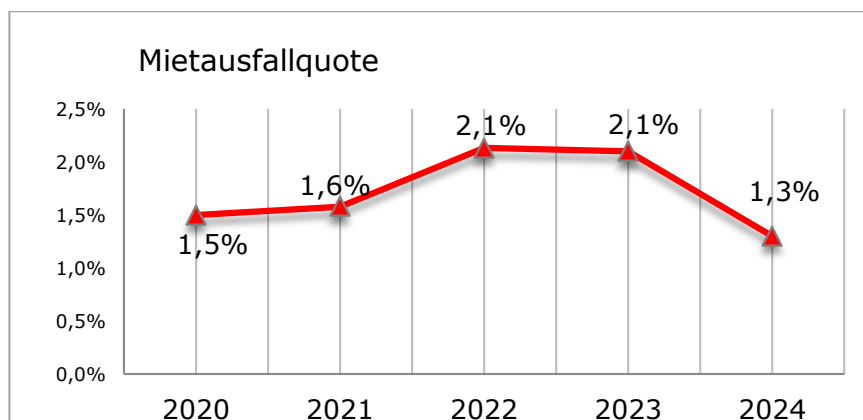
Damit liegen wir immer noch am unteren Ende der Mietpreisskala, die sich in Aichach marktbedingt in neue Höhen entwickelt hat.



Zum Bilanzstichtag war eine Wohnung der Genossenschaft nicht vermietet. Die Leerstandsquote am 31.12.2024 betrug 0,23 %.

Der genossenschaftliche Wohnungsbestand konnte im Geschäftsjahr bei einer Fluktuationsquote von 4,22 % (18 Mieterwechsel – darunter 3 interne Wechsel) ohne nennenswerte Probleme vermietet werden.

Die Mietausfallquote mit 1,3 % ist im Vergleich zum Vorjahr durch geringere Kosten für Miet- und Räumungsklagen und niedrigeren Abschreibungen und Erlösschmälerungen für Mieten gefallen.



b) Betreuungstätigkeit

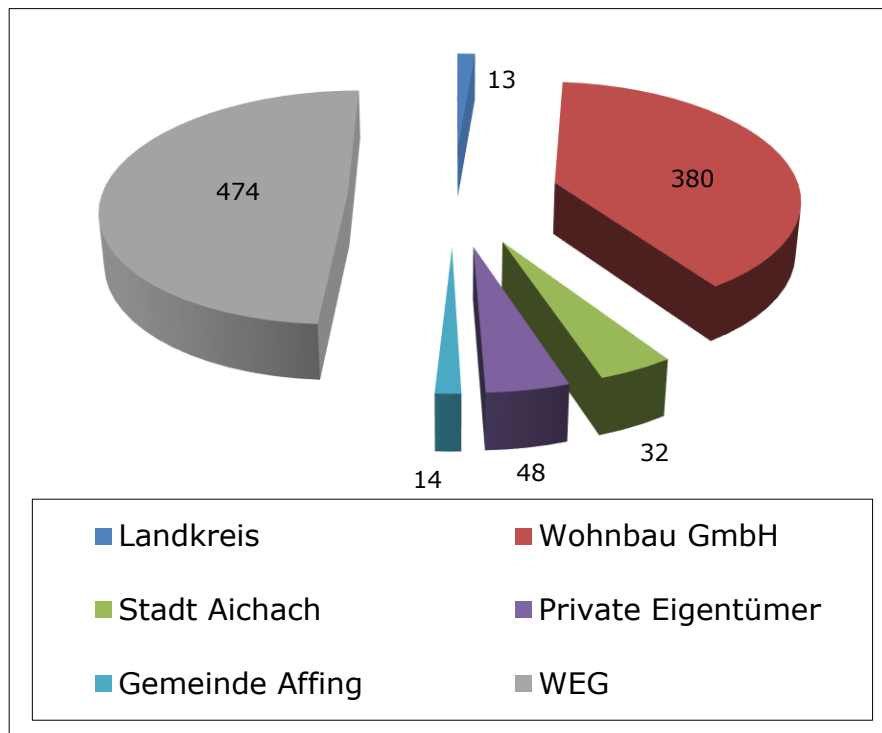
Beim Verwaltungsbestand handelt es sich um Eigentums- und Privatwohnanlagen, Objekte der Wohnbau GmbH für den Landkreis Aichach-Friedberg, Wohnungen der Stadt Aichach sowie der Gemeinde Affing und das Gesundheits- und Sozialzentrum Mering des Landkreises Aichach-Friedberg.

Die Genossenschaft verwaltet zum 31.12.2024 961 Einheiten (31.12.2023: 962).

Die Verwaltungstätigkeit für die Stadt Aichach hat sich auf 32 Einheiten (Vj.: 34) reduziert.

Durch die Aufnahme einer Fremdverwaltung mit drei Einheiten verwaltet die Genossenschaft 48 Einheiten für private Eigentümer.

Zum 31.12.2024 verwaltet die Genossenschaft 27 Eigentümergemeinschaften mit 474 Einheiten (Vorjahr: 28 Gemeinschaften mit 476 Einheiten).



Der gesamte eigene und verwaltete Bestand belief sich damit zum 31.12.2024 auf 1.402 Wohn- und Gewerbeeinheiten (Stand 31.12.2023: 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.

c) Investitionstätigkeit

Insgesamt sind im Jahr 2024 in den Wohnungsbestand rund 418 T€ Instandhaltungskosten investiert worden.

Im Geschäftsjahr 2024 sind insgesamt 432,6 T€ in die Bestandsentwicklung investiert worden. Somit sind bei einem durchschnittlichen Nutzungsentgelt von 6,70 €/m² etwa 1,24 €/m² in die Wert- und Substanzerhaltung unseres Wohnungsbestandes geflossen.

Die kumulierten Neubaukosten im Geschäftsjahr betrugen rund 2,9 Mio. €.

Zu den laufenden 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 Wohnfläche errichtet.

Am 03.12.2024 fand das Richtfest für die barrierefreie Wohnanlage im feierlichen Rahmen statt.



Die geplanten Baukosten betragen etwa 4,65 Mio. €. Im Berichtsjahr betrugen die Neubaukosten (vor Saldierung eines Zuschusses in Höhe von 288 T€) für dieses Bauvorhaben 1,4 Mio. €. Die Fertigstellung ist für Herbst 2025 geplant.

Oskar-von-Miller-Str. 19 + 21, Aichach

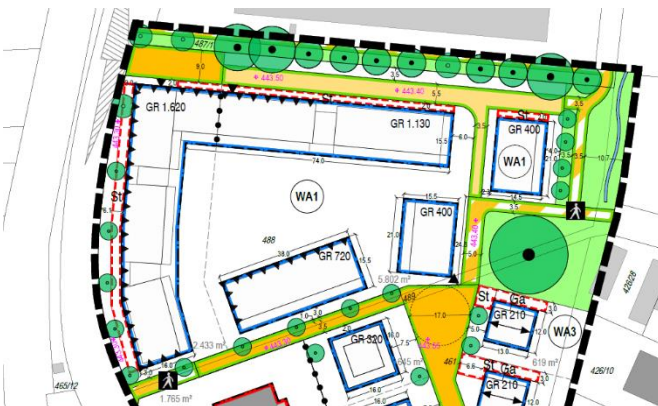
Auf diesem Erbbaurechtsgrundstück des Kath. Pfründestiftungsverbundes St. Ulrich wird eine weitere öffentlich geförderte Wohnanlage (EOF) mit 16 Wohneinheiten und rund 1.126 m² Wohnfläche erstellt. Am 06.10.2023 fand der Spatenstich für die barrierefreien Wohnungen statt. Die Baukosten betragen etwa 5,3 Mio. €. Im Berichtsjahr betrugen die Neubaukosten (vor Saldierung eines Zuschusses in Höhe von 338 T€) für dieses Bauvorhaben 1,5 Mio. €.



Am 08.05.2025 wurde das Richtfest mit den am Projekt Beteiligten und zahlreichen Gästen gefeiert.

Die Fertigstellung der Maßnahme ist für Anfang 2026 vorgesehen.

Geplantes Neubauprojekt an der Franz-Beck-Straße, Aichach



Auf dem Grundstück entlang der Franz-Beck-Straße mit 2.433 m², das im Eigentum der Stadt Aichach steht und uns im Erbbaurecht angeboten wurde, soll eine öffentlich geförderte Wohnanlage (EOF) mit 33 Wohneinheiten und rund 2.150 m² errichtet werden.

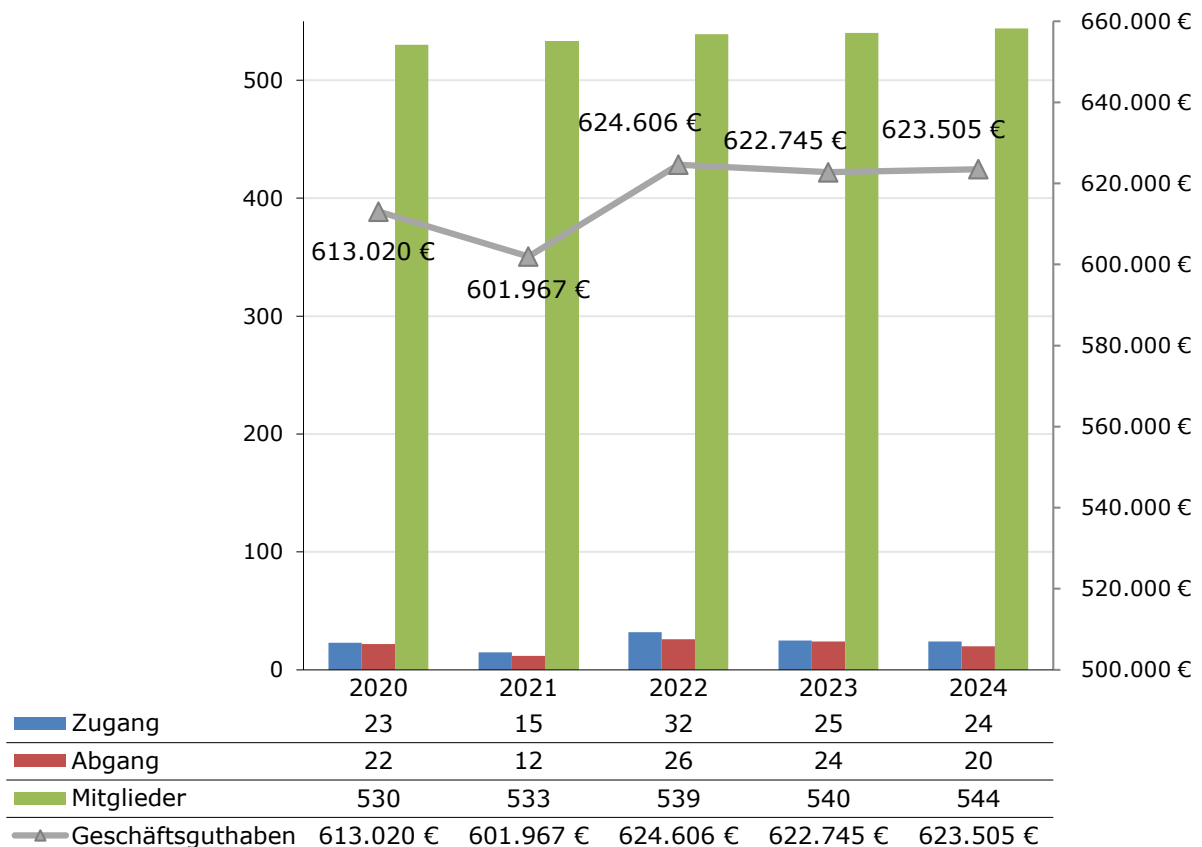
Aufgrund der aktuell unklaren Fördersituation (EOF-Förderung) wurde die weiterführende Planung ausgesetzt. Der Projektstart ist für Frühjahr 2026 vorgesehen. Die geplanten Baukosten betragen etwa 11,85 Mio. €.

2. Verkaufstätigkeit

Im Berichtsjahr 2024 wurde der Verkauf eines Tiefgaragenstellplatzes in der Krankenhausstr. 15a in Aichach aus dem Anlagevermögen getätigt. Weitere drei Tiefgaragenstellplätze in der Krankenhausstr. 15a wurden Anfang 2025 verkauft.

Für das Geschäftsjahr 2025 sind keine weiteren Verkäufe des Immobilienbestandes vorgesehen.

3. Mitgliederentwicklung



Zum Ende des Jahres hat die Baugenossenschaft 544 Mitglieder mit einem Geschäftsguthaben von insgesamt 623.505 €.

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 2023	Ist-Wert 2024	Prognose- Wert für 2025
Eigenkapitalquote	28,7 %	25,4 %	25,8 %
Eigenmittelquote	28,8 %	25,4 %	25,8 %
Eigenkapitalrentabilität	2,9 %	2,5 %	4,0 %
Ø Instandhaltungsaufwendungen	10,69 €/m ²	14,36 €/m ²	18,09 €/m ²
Leerstandsquote	1,59 %	0,23 %	0,5 %
Kapitaldienstquote	34 %	38 %	36 %

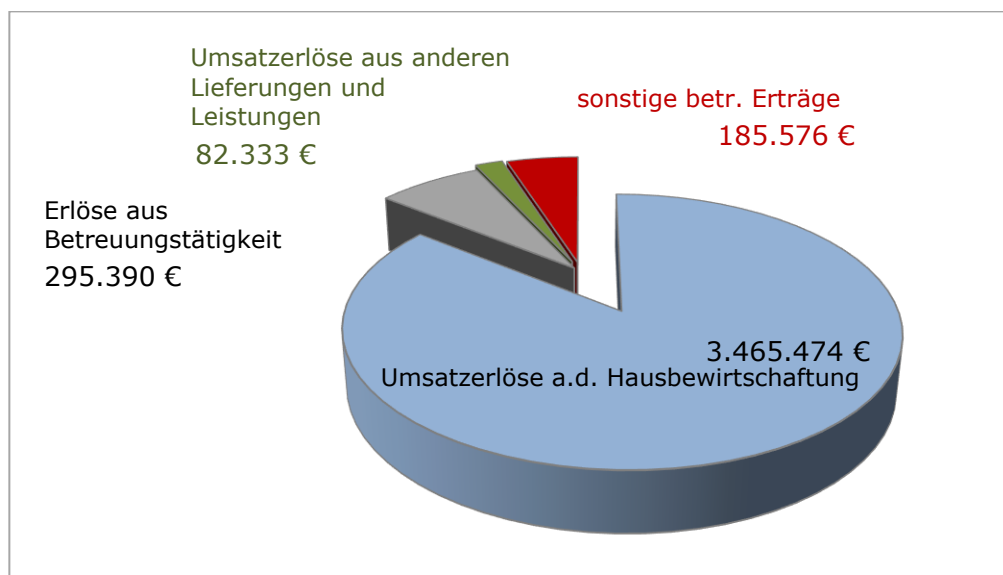
1. Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2024 schließt mit einem Jahresüberschuss von 200.733,29 € (Vj.: 226.441,57 €) ab. Neben der satzungsmäßigen Zuführung (§ 40 Abs. 2) in die gesetzliche Rücklage (20.073,33 €) haben Vorstand und Aufsichtsrat eine Vorwegzuweisung in Höhe von 80.000,00 € in die Ergebnismrücklagen beschlossen, so dass ein Bilanzgewinn von 100.659,96 € (Vj.: 133.797,41 €) 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 stiegen die Erlöse aus der verwaltungsmäßigen Betreuung auf 294,9 T€ (Vj.: 287,6 T€). Die Einnahmen aus der Baubetreuung betrugen im Geschäftsjahr 0,5 T€.

Die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen umfassen zum größten Teil die Regiebetriebsleistungen mit 78,0 T€. Im Geschäftsjahr 2024 wurden Vermittlungsleistungen (Maklerprovisionen) in Höhe von 2,6 T€ (Vj.: 8,6 T€) erbracht.



Die „Sonstigen betrieblichen Erträge“ (Versicherungserstattungen, Erstattung Lohnfortzahlung, Erträge früherer Jahre (Aufholung Instandhaltungsrücklage usw.) sind im Vergleich zum Vorjahr (196 T€) gesunken.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind nach moderaten Mietanpassungen auf rund 3.465 T€ angewachsen (Vorjahr: 3.365 T€).

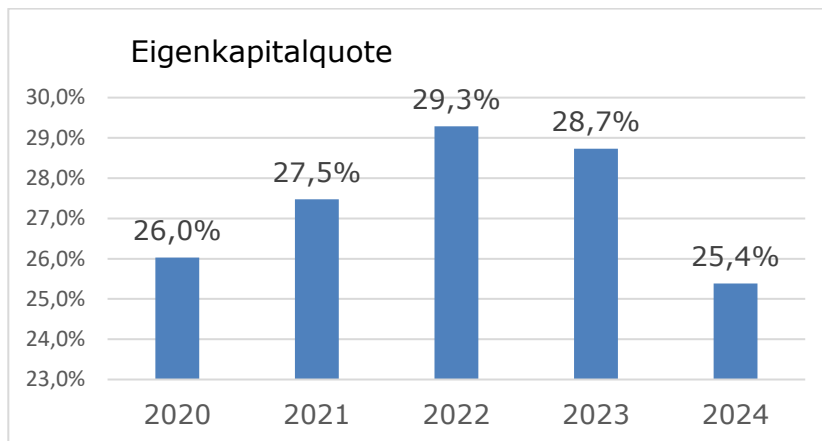
Zusammenfassende Aussage zur Ertragslage

Die Ertragslage ist zufrieden stellend.

2. Vermögens- und Finanzlage

Die Genossenschaft hat zum Bilanzstichtag ein Anlagevermögen von 24.409 T€ (Vj.: 23.055 T€). Dies entspricht einem Anteil von 78,6 % der Bilanzsumme. Die Veränderungen im Anlagevermögen sind im Wesentlichen dem Zugang von Neubau- und Modernisierungskosten zurückzuführen, denen Abschreibungen gegenüberstehen.

Das Eigenkapital der Genossenschaft erhöhte sich um 202 T€. Der erzielte Jahresüberschuss wurde nicht ausgeschüttet und dem Eigenkapital zugeführt.



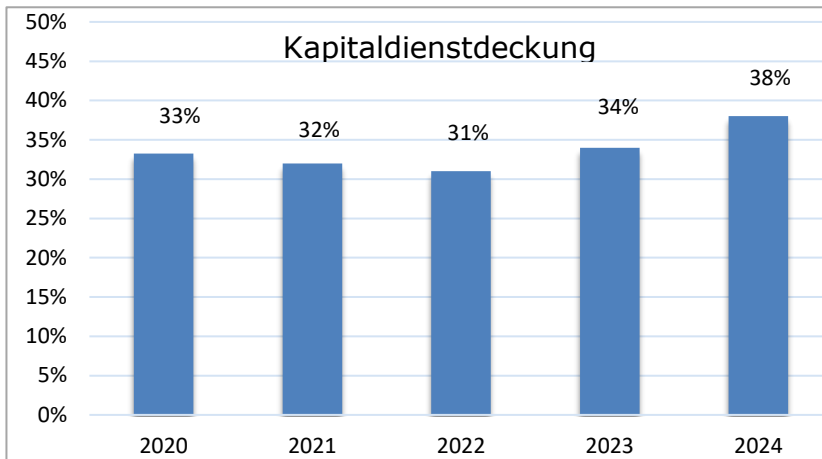
Die Eigenkapitalquote beträgt 25,4 %, wobei investitionsbedingt in den kommenden Jahren ein Rückgang der Quote zu erwarten ist.

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 5.269,6 T€ neu valutiert für Baumaßnahmen und Umschuldungen. Trotz planmäßiger und außerplanmäßiger Tilgung sind die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten auf 20.653,9 T€ (Vj.: 17.085,5 T€) gestiegen.

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



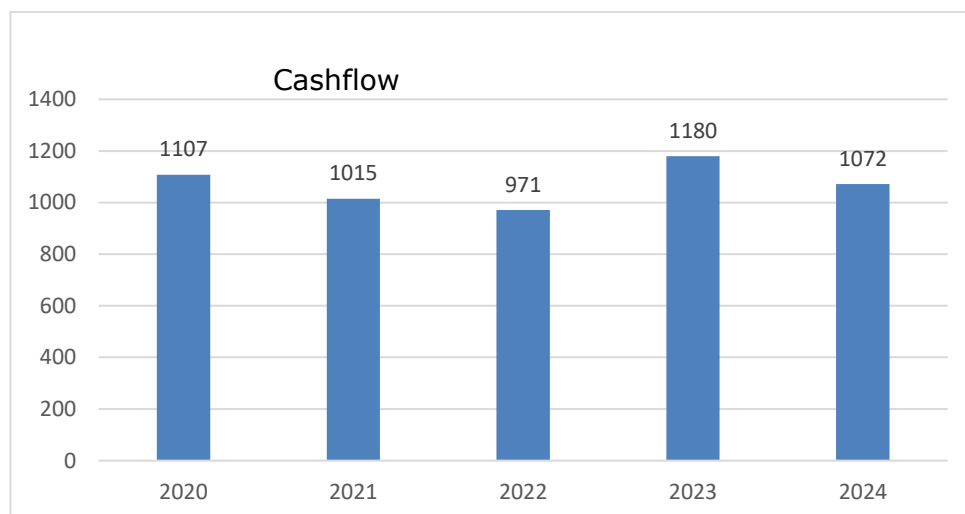
Durch gestiegene Zinsaufwendungen und Tilgungen im Jahr 2024 hat die Kapitaldienstquote zugenommen.

Neben der Regeltilgung von 534 T€ wurden 329 T€ vorzeitig zurückbezahlt.

Die vom Unternehmen erzielten Nettomieterlöse waren im Geschäftsjahr 2024 zu 38 % durch Fremdkapitalkosten für Gesamtfinanzierungsmittel belastet.

Der Cashflow, Jahresergebnis bereinigt um Abschreibungen und Veränderung der langfristigen Rückstellungen sowie Ausbuchung von Verbindlichkeiten, liegt im Geschäftsjahr 2024 bei rund 1.072 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

Die am 25.03.2025 im Bundesgesetzblatt veröffentlichte Grundgesetzänderung mit einem Sondervermögen von 500 Mrd. € für Infrastruktur und Klimaschutz sowie Ausnahmen von der Schuldenbremse für die Länder und verteidigungsrelevante Ausgaben führt zur Erweiterung der finanzpolitischen Handlungsmöglichkeiten. Konkrete Pläne der Regierung sind noch nicht bekannt, weshalb zwar positive Effekte auf die Fördermittel für den Wohnungsbau und die energetische Sanierung wahrscheinlich, aber in der Höhe und Zeitpunkt noch nicht abschätzbar sind. Andererseits hat die Grundgesetzänderung zu einem leichten Zinsanstieg geführt, der voraussichtlich nicht wieder rückgängig werden wird. Ferner gehen wir von sich weiter dynamisch entwickelnden Lagen der internationalen Krisen aus, weshalb der Bedarf, weitere Flüchtlinge insbesondere aus der Ukraine unterzubringen, nicht unwahrscheinlich erscheint. Ferner gehen wir von weiter steigenden Preisen für Neubau und Modernisierung aus, deren Treiber wir in der Lohnentwicklung sowie in Effekten aus Zoll- und Handelsstreitigkeiten vermuten.

Für die Genossenschaft sind die demographische Entwicklung und die Zielsetzung eines klimafreundlichen Gebäudebestands Anlass, mit der eingeschlagenen Strategie fortzufahren.

Die Nachfrage für modernisierte und neu errichtete Wohnungen im Landkreis Aichach-Friedberg ist weiterhin groß und erscheint nachhaltig gefestigt.

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 2025
Eigenkapitalquote	25,8 %
Eigenkapitalrentabilität	4,0 %
Ø Instandhaltungsaufwendungen	18,09 €/m ²
Leerstandsquote	0,5 %
Kapitaldienstquote	36 %

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 571 T€ p.a. gerechnet werden. Insgesamt schließt der Erfolgsplan 2025 mit einem voraussichtlichen Jahresüberschuss von rund 346 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.

Aufgrund der geopolitischen Unsicherheiten im Zuge des anhaltenden Ukraine-Kriegs und des Gaza-Konflikts sowie der weiterhin hohen Energiepreise 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 deutlichen Kostensteigerungen sowie der Verzögerung von geplanten Einnahmen.

Darüber hinaus ist infolge des Zinsanstiegs 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, 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 sich 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 2024 zu genehmigen und Vorstand und Aufsichtsrat für diesen Zeitraum zu entlasten.

Aichach, 12. Juni 2025
Der Vorstand



Robert Englmeier



Christoph Freier