

Geschäftsbericht

für das Jahr

2025



Bauerntanzgasse 1 - 86551 Aichach

Telefon: 08251 - 8924-0

info@baugenossenschaft-aichach.de

www.baugenossenschaft-aichach.de

Geschäftsbericht

für das Jahr

2025



Gliederung

A. Grundlagen des Unternehmens

- I. Geschäftsmodell des Unternehmens
- II. Ziele und Strategien

B. Wirtschaftsbericht

- I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen
- II. Geschäftsverlauf
- III. Lage der Genossenschaft
 - 1. Ertragslage
 - 2. Finanzlage
 - a. Kapitalstruktur
 - b. Investitionen
 - c. Liquidität
 - 3. Vermögenslage
- IV. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

- I. Prognosebericht
- II. Risikobericht
 - 1. Risikomanagementsystem
 - 2. Risiken
- III. Chancenbericht

D. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

E. Vielen Dank!

A. Grundlagen des Unternehmens

I. Geschäftsmodell des Unternehmens

Die Baugenossenschaft Aichach eG mit Sitz in Aichach wurde am 30.6.1938 gegründet und ist beim Amtsgericht Augsburg unter GenR 201 eingetragen (17.8.1938).

Zweck der Genossenschaft (§ 2 der Satzung) ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

Sie kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, vermitteln, veräußern und betreuen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbetreibende, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen.

Beteiligungen sind zulässig.

Die Satzung wurde letztmals in der Mitgliederversammlung am 12.8.2021 geändert (Eintragung im Genossenschaftsregister am 20.10.2021).

Ein Geschäftsanteil (§ 17 der Satzung) beträgt 155,00 €.

Jedes Mitglied, dem eine Wohnung überlassen wird oder überlassen worden ist, hat einen angemessenen Beitrag zur Aufbringung der Eigenleistung durch Übernahme weiterer Geschäftsanteile nach Maßgaben einer Anlage zur Satzung zu übernehmen.

Organe der Genossenschaft sind die Mitgliederversammlung, der Aufsichtsrat und der Vorstand.

Der Vorstand (§ 21 der Satzung) besteht aus mindestens zwei Personen (aktuell: Robert Englmeier und Christoph Freier).

Der Aufsichtsrat (§ 24 der Satzung) besteht aus mindestens sechs Mitgliedern. Die Mitgliederversammlung kann eine höhere Zahl festlegen.

Durch Bescheid vom 23.11.1993 wurde der Genossenschaft die Erlaubnis zum Betreiben eines Gewerbes nach § 34 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3 GewO erteilt. Die Erlaubnis nach § 34 Abs. 1 Nr. 4 GewO wurde mit Bescheid vom 27.3.2019 erteilt.

II. Ziele und Strategien

Nach der Satzung hat die Genossenschaft die Aufgabe, ihre Mitglieder vorrangig gut, sicher und sozial verantwortbar mit Wohnungen zu versorgen.

Dementsprechend ist die Bewirtschaftung und Entwicklung des eigenen Wohnungsbestands eines der Kerngeschäfte der Genossenschaft. In diesem Rahmen ist es Ziel, den Wohnungsbestand marktfähig zu erhalten und nachhaltig zu bewirtschaften sowie an die demografische Entwicklung durch generationengerechten Neubau anzupassen.

B. Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft hat nach der lang anhaltenden Schwächephase begonnen, sich schrittweise zu stabilisieren. Zwar wirken strukturelle Herausforderungen und das weiterhin unsichere außenwirtschaftliche Umfeld, insbesondere für Industrie und Exportwirtschaft, fort, die konjunkturelle Dynamik nimmt jedoch allmählich zu. Gestützt wird die wirtschaftliche Entwicklung zunehmend durch staatliche Ausgaben, eine Belebung der Exporte sowie einen allmählich erstarkenden privaten Konsum. Nach Einschätzung der Bundesbank setzt sich die wirtschaftliche Erholung im Verlauf des Jahres 2026 fort und gewinnt dabei spürbar an Dynamik.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2025 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 0,2 % höher als im Vorjahr.

Die Verbraucherpreise in Deutschland haben sich im Jahresdurchschnitt 2025 um 2,2 % gegenüber 2024 erhöht. Die Entwicklung der Verbraucherpreise hat sich damit stabilisiert. Im Jahresdurchschnitt 2024 hatte die Inflationsrate ebenfalls bei + 2,2 % gelegen, in den Jahren zuvor deutlich darüber: Im Jahresdurchschnitt 2023 lag sie bei + 5,9 %, 2022 sogar bei + 6,9 % und 2021 bei +3,1 %.

Die Arbeitslosenquote in Deutschland lag im Jahresdurchschnitt 2025 bei 6,3 % und ist demnach um 0,3 % ggü. dem Vorjahr gestiegen. Im Jahresdurchschnitt waren rd. 2,9 Millionen Menschen arbeitslos gemeldet, rund 161.000 mehr als vor einem Jahr.

Im Jahresdurchschnitt 2025 waren rund 46,0 Millionen Menschen mit Arbeitsort in Deutschland (Inlandskonzept) erwerbstätig. Nach einer ersten Schätzung des Statistischen Bundesamtes (Destatis) lag die jahresdurchschnittliche Zahl der Erwerbstätigen im Jahr 2025 damit geringfügig um 5 000 Personen (0,0 %) unter dem Niveau des Vorjahres. Im Jahr 2024 hatte es so viele Erwerbstätige wie noch nie seit der deutschen Vereinigung im Jahr 1990 gegeben. Mit Ausnahme des Corona-Jahres 2020 war die Erwerbstätigenzahl seit 2006 durchgängig gewachsen. Allerdings hatte der Anstieg seit Anfang 2024 deutlich an Dynamik verloren.

Die Europäische Zentralbank hat am 5. Februar 2026 beschlossen, die Leitzinssätze unverändert zu belassen.

Demnach beträgt der Zinssatz für das Hauptrefinanzierungsgeschäft weiterhin 2,15 %. Die EZB rechnet damit, dass sich die Inflation auf mittlere Sicht beim Zielwert von 2 % stabilisieren dürfte.

Wegen des anhaltenden Ukraine-Kriegs können weiterhin Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens nicht ausgeschlossen werden.

Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Im Jahr 2025 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 239.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Das sind 11 % mehr Wohnungsbau-genehmigungen als im Jahr zuvor. Damit hat sich der dramatische Abwärtstrend der Vorjahre umgekehrt. Noch 2024 war die Zahl der Baugenehmigungen um 17 % gesunken. Seit 2020 ist die Zahl der genehmigten Wohnungen sogar um 43 % gesunken. Der neuerliche Anstieg kann die Verluste der Vorjahre also bei weitem noch nicht ausgleichen.

Trotz der weiterhin schwierigen Rahmenbedingungen fasst der Wohnungsbau aber allmählich wieder Tritt. Erfreulicherweise nahm 2025 voraussichtlich auch die Zahl neu genehmigter Mietwohnungen wieder deutlich zu (+ 14 %) und stieg sogar stärker als die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen (+12 %). Insgesamt wurden 2025 wohl rund 50.000 Eigentumswohnungen und 79.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt.

Nach ersten Modellrechnungen des GdW wird die Zahl der Baufertigstellungen auch 2025 weiter deutlich zurückgegangen sein (-14 %). Schätzungsweise 218.000 neue Wohnungen wurden fertiggestellt. Projekte aus dem Bauüberhang des letzten Jahres sorgten dafür, dass der Einbruch nicht noch drastischer ausfiel. Für die Jahre 2026 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein weiterer Rückgang auf rund 200.000 neu er-richtete Wohnungen zu erwarten. Dies entspricht einem weiteren Rückgang um 8 %. Erst 2027 wird eine Trendwende zu wieder steigenden Fertigstellungen erkennbar werden.

Das ifo Institut sieht Deutschland weiterhin fest im Griff des Strukturwandels, der durch Dekarbonisierung, Digitalisierung, demografische Veränderungen und geopolitische Umbrüche geprägt ist. Im internationalen Vergleich gelingt es Deutschland nur langsam und kostspielig, sich durch Innovationen und neue Geschäftsmodelle anzupassen. Deutschland spürt den Strukturwandel laut ifo Institut besonders intensiv, da das vorwiegend betroffene verarbeitende Gewerbe eine große gesamtwirtschaftliche Bedeutung hat und der demo-grafische Wandel besonders ausgeprägt ist. Zusätzlich werden Produktionsprozesse im Allgemeinen und Gründungsprozesse im Besonderen hierzulande strukturell durch bürokratische und infrastrukturelle Hürden behindert.

Aus gesamtwirtschaftlicher Perspektive schlägt sich der Strukturwandel sowohl in einer Verlangsamung der Potenzialwachstumsrate in den kommenden Jahren als auch in einer Abwärtsrevision des Produktionspotenzials für die vergangenen Jahre nieder. Dadurch haben sich die Erholungsspielräume deutlich reduziert. Die bisherigen wirtschafts-politischen Weichenstellungen werden laut ifo Institut der deutschen Wirtschaft voraussichtlich nur einen kurzfristigen konjunkturellen Schub bringen, aber keine Impulse für ein höheres Produktionspotenzial oder eine Beschleunigung des Potenzialwachstums verleihen.

Nach Einschätzung des ifo Instituts befindet sich die Wohnungsbaukonjunktur zwar weiterhin in einer Schwächephase, der zuvor ausgeprägte Abwärtstrend dürfte jedoch durchbrochen sein. Trotz rückläufiger Wohnbauinvestitionen im Jahr 2025 deutet die Entwicklung der Baugenehmigungen und Auftragseingänge auf eine allmähliche Stabilisierung hin. Hohe Baupreise und Arbeitskosten bremsen die Erholung laut ifo Institut zunächst,

sodass erst ab dem Jahr 2026 wieder mit einem moderaten Anstieg der Wohnbauinvestitionen gerechnet wird. Eine Rückkehr zum Niveau der Boomjahre vor 2022 ist jedoch auch mittelfristig nicht zu erwarten.

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. 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 Nachfrage nach Wohnraum zu bezahlbaren Mietpreisen nimmt deutlich zu.

Die Genossenschaft vermietet ihre Wohnungen im Wesentlichen an im Landkreis Aichach-Friedberg wohnende Personen. Nach wie vor gibt es eine sehr hohe Nachfrage von Mietinteressenten, insbesondere nach bezahlbaren und barrierefreien Wohnungen, die durch das bestehende Wohnungsangebot weitaus nicht gedeckt werden kann. Aufgrund des stetigen Nachfrageüberhangs ist der Neubau bedarfsgerechter, öffentlich geförderter Wohnungen in Gemeinden mit guter Infrastruktur weiterhin dringend notwendig.

II. Geschäftsverlauf

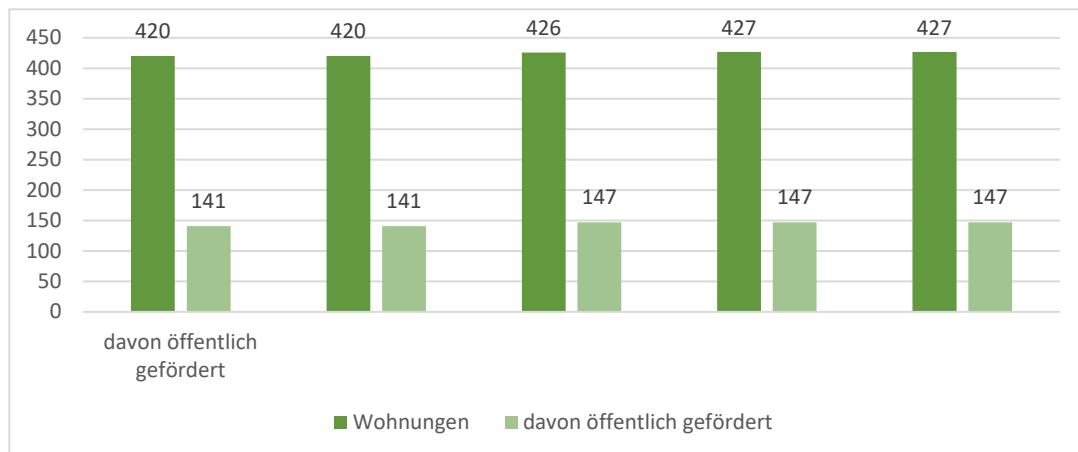
Die Genossenschaft war im Berichtszeitraum im Wesentlichen mit der Bewirtschaftung und Instandhaltung ihres Gebäudebestandes sowie der Durchführung von Neubaumaßnahmen von Mietwohnungen tätig. Ein weiteres Kerngeschäft ist die Betreuungstätigkeit. Beim Verwaltungsbestand handelt es sich um Eigentums- und Privatwohnanlagen sowie um Objekte der Wohnbau GmbH für den Landkreis Aichach-Friedberg, der Stadt Aichach, der Gemeinde Affing und um das Gesundheits- und Sozialzentrum Mering des Landkreises Aichach Friedberg.

Bewirtschaftung des eigenen Bestandes

Die Genossenschaft besitzt zum 31.12.2025 (ohne im Bau befindliche Objekte) 427 Wohnungen (27.376,63 m² Wohnfläche) und 14 Gewerbeeinheiten (1.760,63 m² Nutzfläche), die sich ausschließlich im Stadtgebiet Aichach befinden. Die gesamte Wohn- und Nutzfläche beträgt 29.137,61 m².

Die Genossenschaft besitzt 234 Garagen und Carports sowie 269 Stellplätze.

Von den 427 Wohnungen sind 147 Wohnungen preis- und 66 Wohnungen belegungsgebunden.

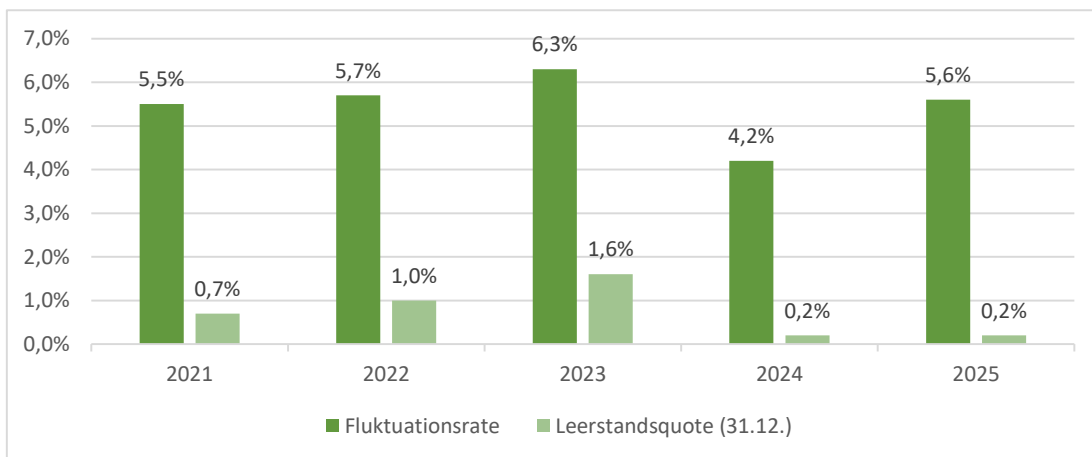


Die Miethöhe im nicht preisgebundenen Wohnraum liegt im unteren bis mittleren Bereich der ortsüblichen Vergleichsmiete, im preisgebundenen Wohnraum werden die Kostenmieten erzielt.

Die durchschnittliche Sollmiete für Wohnungen beträgt im Geschäftsjahr 2025: 6,89 €/m² (Vj: 6,70 €/m²). Somit liegen wir unterhalb der Durchschnittsmiete der Verbandsmitglieder des VdW Bayerns mit 7,43 €/m².

Die Fluktuationsquote (24 Mieterwechsel) betrug im Berichtsjahr 5,6 % (Vj.: 4,2 %). Aufgrund des guten Standards unserer – überwiegend modernisierten Wohnanlagen ist die Vermietung aller Wohnungen in allen Preislagen problemlos möglich.

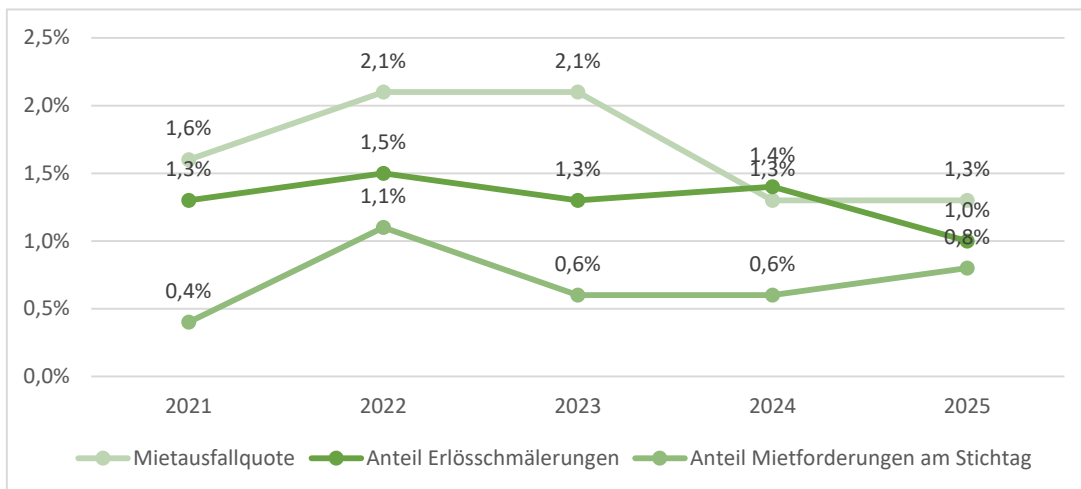
Zum Bilanzstichtag war eine Wohnung nicht vermietet. Die Leerstandsquote am 31.12.2025 betrug 0,2 %.



Die Mietausfallquote von 1,3 % ist auf dem Niveau des Vorjahres (1,3 %).

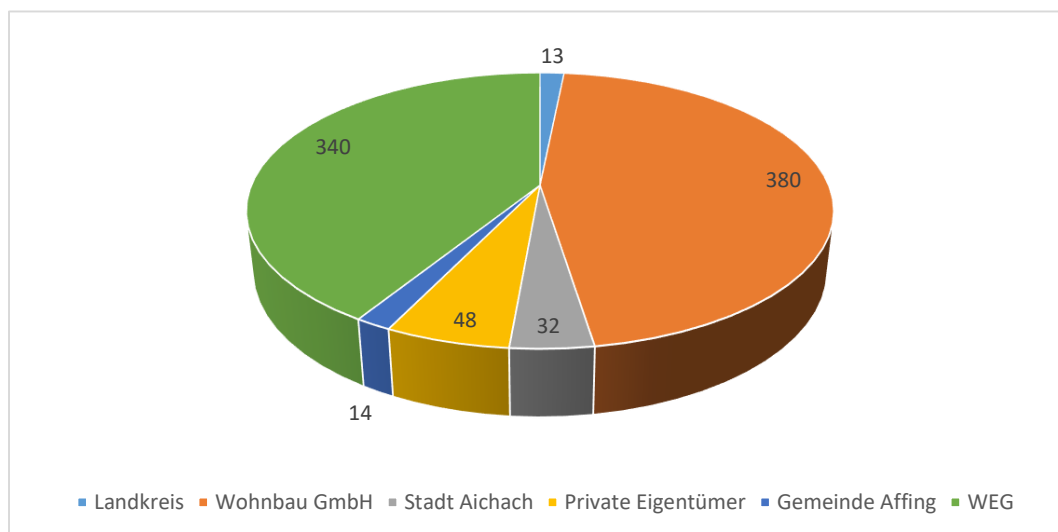
Die Abschreibungen auf Mietforderungen (saldiert mit Reduzierung der Wertberichtigungen) sowie die Erlösschmälerungen auf Sollmieten in Höhe von 31,4 T€ (Vj.: 36,3 T€) reduzierten sich gegenüber dem Vorjahr, die Kosten für Miet- und Räumungsklagen sind leicht angestiegen.

Die Erlösschmälerungen auf Umlagen erhöhten sich auf 11,9 T€.



Betreuungstätigkeit/Verwaltungsbetreuung

Die Genossenschaft verwaltet zum 31.12.2025 827 Einheiten (31.12.2024: 961).



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.

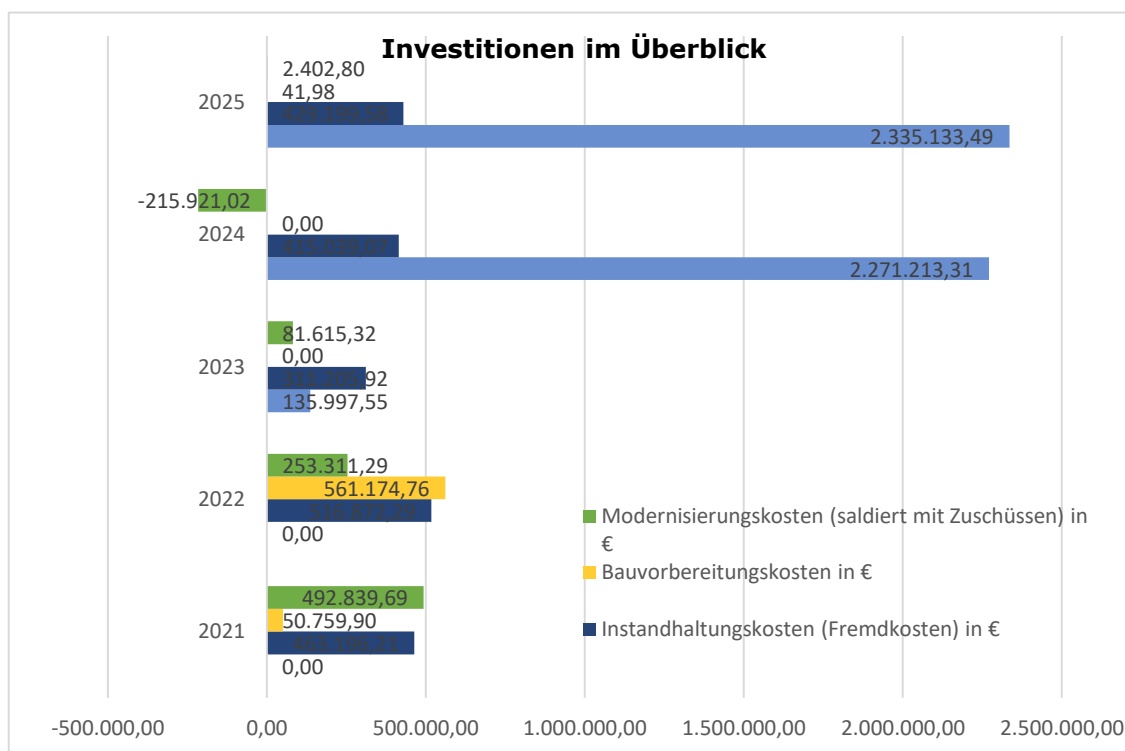
Zum 31.12.2025 verwaltet die Genossenschaft 14 Eigentümergemeinschaften mit 340 Einheiten (Vorjahr: 27 Gemeinschaften mit 474 Einheiten), ab dem 1.1.2026 noch 10 Eigentümergemeinschaften mit 276 Einheiten.

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.

Investitionen (Instandhaltung und Neubautätigkeit)

Insgesamt sind im Jahr 2025 in den Wohnungsbestand rund 429,2 T€ in Instandhaltungskosten investiert worden (Fremdkosten).

Somit sind bei einem durchschnittlichen Nutzungsentgelt von 6,89 € je m² monatlich etwa 1,23 € je m² monatlich in die Erhaltung unseres Wohnungsbestandes geflossen.



Donauwörther Straße 50 in 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.

Die geplanten Baukosten betragen etwa 4,65 Mio. €.



Im Berichtsjahr betrug der Neubaukostenzugang für dieses Bauvorhaben 831,2 T€.



Die Wohnanlage wurde zum 01. Juni 2026 bezogen. Die komplette Fertigstellung (Außenbereich) ist für August 2026 geplant.

Oskar-von-Miller-Straße 19, 21 in Aichach:

Auf diesem Erbbau-rechtsgrundstück des Kath. Pfründestiftungs-verbundes St. Ulrich wird eine weitere öffentlich geförderte Wohnanlage (EOF) mit 16 Wohneinheiten und rund 1.126 m² Wohnfläche erstellt (barrierefreie).



Die geplanten Baukosten betragen etwa 5,3 Mio. €.



Im Berichtsjahr betrug der Neubaukostenzugang für dieses Bauvorhaben 1,5 Mio. €.

Die Wohnanlage wird zum 01. Juli 2026 bezogen. Die komplette Fertigstellung (Außenbereich) ist für September 2026 geplant.

Neubauprojekt Franz-Beck-Straße in Aichach



Auf dem Grundstück entlang der Franz-Beck-Straße mit 2.433 m², das im Eigentum der Stadt Aichach steht, sollte mit Erbbaurecht der Stadt Aichach eine öffentlich geförderte Wohnanlage (EOF) mit 33 Wohneinheiten und rund 2.150 m² Wohnfläche entstehen.

Da sich der Aichacher Stadtrat leider gegen den Abschluss eines Erbbaurechts zu wirtschaftlich darstellbaren Konditionen ausgesprochen hat, wird das Neubauprojekt Franz-Beck-Straße in Aichach bis auf Weiteres nicht weiterverfolgt und aus der Investitionsplanung genommen.

Verkaufstätigkeit

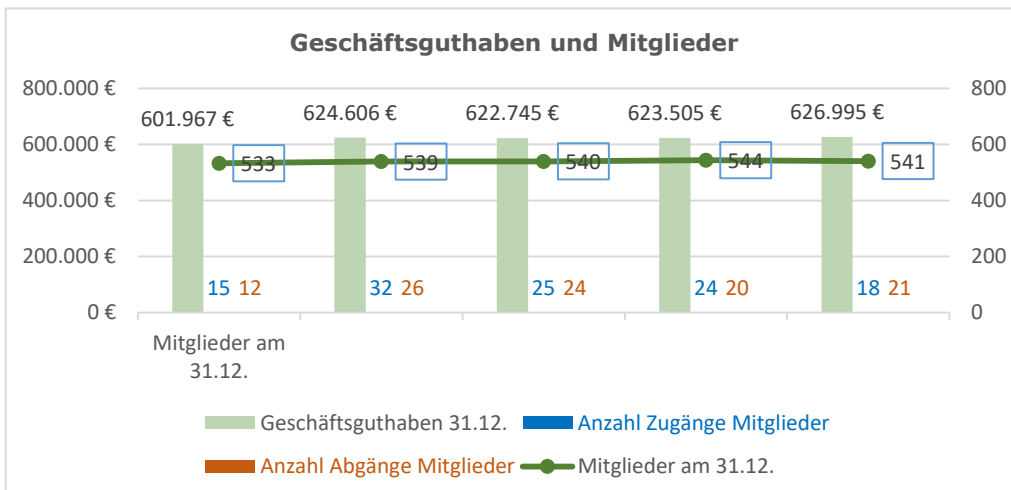
Im Jahr 2025 wurden die restlichen Tiefgaragenstellplätze in der Krankenhausstraße 15a (Anlagevermögen) veräußert.

Es wurde bei Verkaufserlösen von insgesamt 53,0 T€ ein Verkaufsgewinn (nach Abzug des Restbuchwertes und Kosten für Tiefgaragensender) in Höhe von 52,7 T€ erzielt.

Weitere Verkäufe aus dem Anlagevermögen sind derzeit nicht geplant.

Bauträgermaßnahmen werden aktuell keine durchgeführt.

Mitgliederentwicklung



Zum Ende des Jahres hat die Baugenossenschaft 541 Mitglieder mit einem Geschäftsguthaben von insgesamt 626.995 €.

III. Lage der Genossenschaft

1. Ertragslage

Es wurde im Jahr 2025 ein Jahresüberschuss in Höhe von 149.532,01 € (Vj.: 200.733,29 €) erzielt. Neben der satzungsmäßigen Zuführung (§ 40 Abs. 2) in die gesetzliche Rücklage (14.953,20 €) haben Vorstand und Aufsichtsrat eine Vorwegzuweisung in Höhe von 59.000,00 € in die anderen Ergebnissrücklagen beschlossen, so dass ein Bilanzgewinn von 75.578,81 € (Vj.: 100.659,96 €) ausgewiesen werden kann.

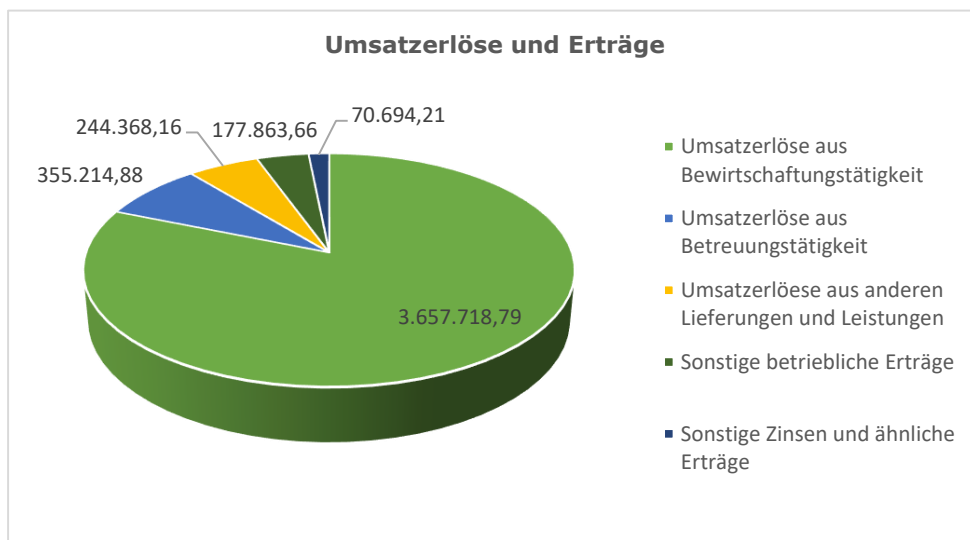
Damit konnte das wirtschaftliche Ergebnis unserer Arbeit auf hohem Niveau stabilisiert werden, was für anstehende Zukunftsaufgaben eine gute und verlässliche Grundlage bildet.

Die gesamten Umsatzerlöse betragen 4.257,3 T€ (Vj.: 3.843,2), von denen 3.657,7 T€ (Vj.: 3.465,5) auf die Bewirtschaftungstätigkeit entfallen. Die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit sind nach moderaten Mietanpassungen angewachsen.

Durch die Erhöhung der Verwaltergebühr stiegen die Erlöse aus der verwaltungsmäßigen Betreuung auf 355,2 T€ (Vj.: 294,9 T€, zudem wurden im Vorjahr Umsatzerlöse aus Baubetreuung in Höhe von 0,5 T€ erzielt).

Die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen umfassen zum größten Teil die Regiebetriebs- und Reinigungsleistungen mit 226,9 T€ (Vj.: 78,0 T€). Im Geschäftsjahr 2025 wurden Vermittlungsleistungen (Maklerprovisionen) in Höhe von 15,8 T€ (Vj.: 2,6 T€) erbracht und für die Überlassung von Dächern weitere 1,6 T€ eingenommen.

Die „Sonstigen betrieblichen Erträge“ (Versicherungserstattungen und andere Kostenerstattungen sowie Weiterverrechnungen, Erträge aus Anlagenverkäufen sowie weitere sonstige Erträge, auch für frühere Jahre) sind gegenüber dem Vorjahr auf 177,9 T€ gesunken.



Die Ertragslage ist zufriedenstellend.

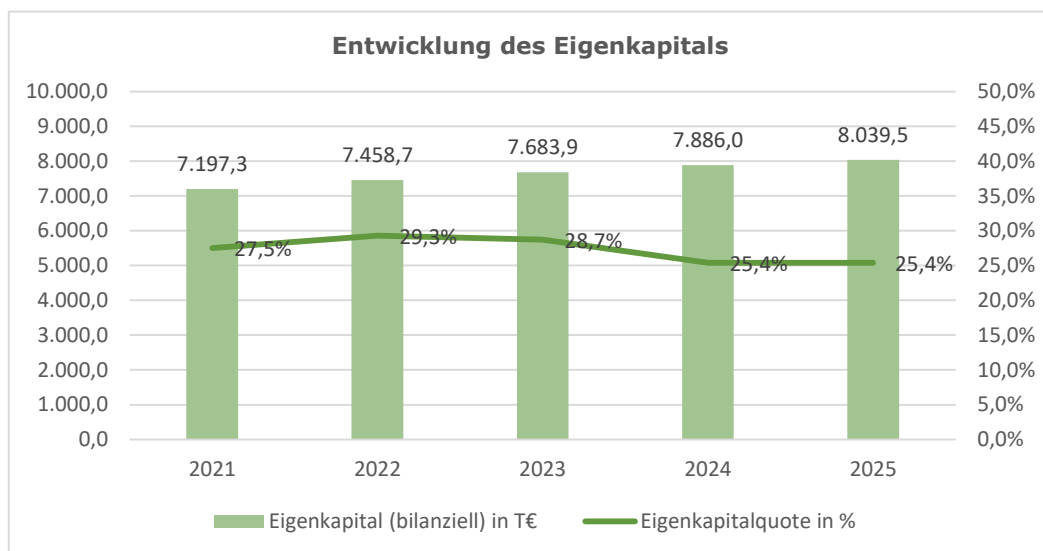
2. Finanzlage

a. Kapitalstruktur

	31.12.2025		31.12.2024	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital (anlaytisch)	8.024,0	25,4	7.873,2	25,4
Langfristiges Fremdkapital	21.816,7	69,0	21.195,3	68,2
kurzfristiges Fremdkapital	1.762,3	5,6	1.997,7	6,4
Summe	31.603,0		31.066,2	

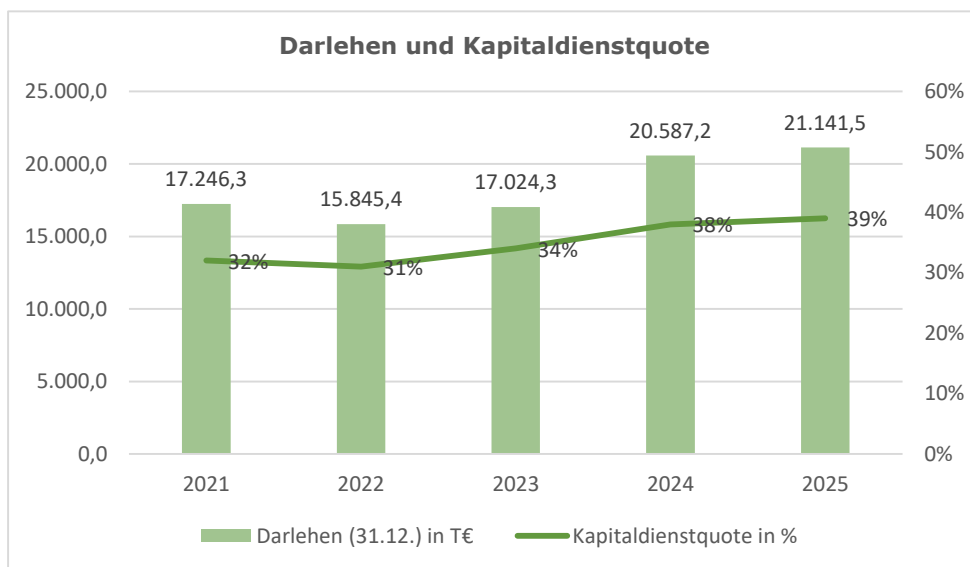
Das Eigenkapital erhöhte sich vor allem aufgrund des erzielten Jahresüberschusses.

Die Eigenkapitalquote beträgt 25,4 % (Vj.: 25,4 %).



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 Objektfinanzierungs- und Modernisierungsdarlehen. Die Zinsen für langfristige Darlehen werden in der Regel mindestens 10 Jahre – teilweise auch bis zu 30 Jahre – gesichert.



Das langfristige Fremdkapital erhöhte sich durch die Valutierung von Darlehen für die Neubaumaßnahme (T€ 1.088,0), denen planmäßige Tilgungen in geringerem Umfang gegenüberstehen.

Aufgrund der Finanzierung der Investitionen wird mit einer Zunahme gerechnet.

Das kurzfristige Fremdkapital verringerte sich vor allem durch stichtagsbezogen geringere kurzfristige Verbindlichkeiten.

b. Investitionen

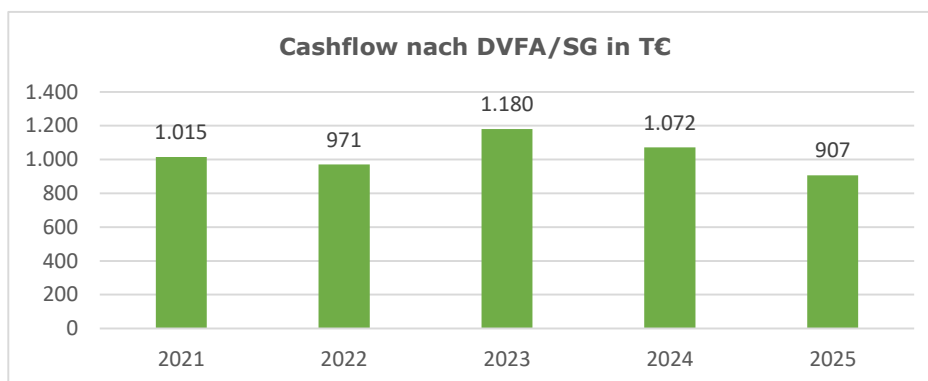
Für die beiden Neubaumaßnahmen in der Donauwörther Straße 50 und in der Oskar-von-Miller-Straße 19,21 sind im Jahr 2025 Kosten in Höhe von 2.335,1 T€ zugegangen. Für die laufende Instandhaltung sind 429,2T€ angefallen.

c. Liquidität

Entwicklung der liquiden Mittel (ggf. Kontokorrentverbindlichkeiten saldiert):

	2025 T€	2024 T€
Finanzmittelbestand am 1.1.	5.441,7	2.596,6
Cashflow aus der		
laufenden Geschäftstätigkeit	923,0	1.678,5
Investitionstätigkeit	-2.237,4	-2.207,5
Finanzierungstätigkeit	104,3	3.374,1
Finanzmittelbestand am 31.12.	4.231,6	5.441,7

Der Cashflow nach DVFA/SG (das Jahresergebnis bereinigt um Abschreibungen, aktivierte Eigenleistungen und Veränderung der langfristigen Rückstellungen sowie die Wertberichtigung bzw. Ausbuchung von Forderungen/Verbindlichkeiten) entwickelte sich wie folgt:



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.

Die Finanzlage ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben.

3. Vermögenslage

	31.12.2025		31.12.2024	
	T€	%	T€	%
Langfristige Investitionen	26.097,1	82,6	24.409,5	78,6
Kurzfristiges Vermögen	5.505,9	17,4	6.656,7	21,4
Summe	31.603,0		31.066,2	

Die langfristigen Investitionen bestehen größtenteils aus Anlagevermögen und betragen 82,6 % der Bilanzsumme (Vj.: 78,6 %).

Der Anstieg resultiert aus den Kostenzugängen für die Neubaumaßnahmen, denen Abschreibungen gegenüberstehen.

Das kurzfristige Vermögen verringerte sich vor allem durch die rückläufige liquiden Mittel.

Die Vermögenslage ist geordnet.

Der Vorstand der Baugenossenschaft beurteilt die wirtschaftliche Lage des Unternehmens aufgrund der soliden Kapitalstruktur und der konstanten Umsatzerlöse positiv.

IV. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Bezüglich der zur Steuerung der Genossenschaft beobachteten finanziellen Leistungsindikatoren verweisen wir auf die allgemeinen Ausführungen hierzu unter III. Lage der Genossenschaft sowie auf C.I. Prognosebericht.

C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

I. Prognosebericht

Unter Berücksichtigung des weiterhin angespannten und von Unsicherheiten geprägten geopolitischen und wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für den Prognosezeitraum mit erhöhten Unsicherheiten verbunden.

Der anhaltende Krieg in der Ukraine sowie die fortbestehenden Spannungen im Nahen Osten führen weiterhin zu Risiken für die gesamtwirtschaftliche Entwicklung, insbesondere im Hinblick auf Energiepreise, Baukosten, Zinsniveau und Investitionsentscheidungen.

Verlässliche Aussagen zum konkreten Einfluss dieser geopolitischen und makroökonomischen Risiken auf den Geschäftsverlauf und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Berichts nur eingeschränkt möglich. Die Auswirkungen hängen maßgeblich von der weiteren Dauer und Intensität der bestehenden Konflikte sowie von der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung ab. Vor diesem Hintergrund können Abweichungen von den geplanten Kennzahlen nicht ausgeschlossen werden.

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 Stadtgebiet Aichach 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:

		Prognose- Wert für 2026	Ist-Wert für 2025	Plan-Wert für 2025	Ist-Wert für 2024
Eigenkapitalquote	%	24,2	25,4	25,8	25,4
Eigenkapitalrentabilität	%	1,9	1,9	4,0	2,5
Durchschnittliche Instandhaltungs- aufwendungen	€/m ²	15,62	28,01	18,09	17,97
Leerstandsquote	%	0,2	0,2	0,5	0,2
Kapitaldienstdeckung	%	38	39	36	38

Auf Basis der Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämissen erwartet die Unternehmensleitung ein positives Jahresergebnis von rund T€ 155,0.

Für das Jahr 2026 werden dabei Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von T€ 478 erwartet.

II. Risikobericht

1. Risikomanagementsystem

Das Risikomanagementsystem 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 (beim Geschäftsbesorger).

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.

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.

2. Risiken

Der anhaltende Krieg in der Ukraine sowie weitere geopolitische Spannungen bergen weiterhin Risiken für die Entwicklung der Energiepreise. Steigende Heiz- und Betriebskosten können die Bruttowarmmiete erhöhen und damit die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieterhaushalte beeinträchtigen. Hiervon können insbesondere Haushalte

mit niedrigem Einkommen sowie Einpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte betroffen sein. In der Folge können Erlösausfälle nicht ausgeschlossen werden.

Die Genossenschaft verfolgt daher weiterhin konsequent die Strategie der energetischen Modernisierung unter Einbindung öffentlicher Förderprogramme. Ziel ist es, den Anstieg der Betriebskosten für die Mieter langfristig zu begrenzen und die Bezahlbarkeit des Wohnraums zu sichern. Gleichwohl ist davon auszugehen, dass die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen trotz eingeleiteter Maßnahmen weiterhin hoch bleiben kann.

Der Vorstand beobachtet die energie- und geopolitischen Rahmenbedingungen fortlaufend zur Identifikation der damit verbundenen Risiken. Der Umgang mit identifizierten Risiken erfolgt im Rahmen des bestehenden Risikomanagementsystems. Hierzu zählen bei Bedarf auch kurzfristige Maßnahmen zur Optimierung der Betriebsführung der Heizungsanlagen.

Vor dem Hintergrund der Versorgungssicherheit im Energiesektor richtet die Genossenschaft ihre Klimastrategie weiterhin an dem Ziel aus, die Abhängigkeit von fossilen Energieträgern, insbesondere Erdgas, schrittweise zu reduzieren. Dabei werden technische, wirtschaftliche und förderrechtliche Rahmenbedingungen laufend überprüft.

Darüber hinaus besteht das Risiko von Unterbrechungen in Lieferketten, insbesondere bei Baumaterialien. Dies kann sowohl Neubau- als auch Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen betreffen und zu zeitlichen Verzögerungen sowie einem erhöhten Koordinationsaufwand führen. Entsprechende Auswirkungen auf den Projektablauf können nicht ausgeschlossen werden.

Der Vorstand der BGA 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.

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.

III. Chancenbericht

Die Nachfrage nach Mietwohnungen - vor allem nach zeitgemäß ausgestatteten und bezahlbaren 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.

Die positive Bevölkerungsentwicklung im Landkreis/in der Stadt Aichach 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 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.

Durch außergewöhnliche Aktivitäten im Bereich der energetischen und barrierefreien Bestandssanierung und innovativer, zukunftsorientierter Neubautätigkeit verfügt das Unternehmen auch bei einer nachlassenden Nachfrage über eine starke Marktsituation.

D. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

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 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.

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.

E. Vielen Dank!

Der Vorstand dankt 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 2025 zu genehmigen und Vorstand und Aufsichtsrat für diesen Zeitraum zu entlasten.

Aichach, 30. April 2026

(Vorstand)