

Geschäftsbericht 2014

Das Geschäftsjahr 2014 stand ganz im Zeichen des Neubaus, nach Jahren der Modernisierungen und Dämmungen der Gebäude hat sich die Genossenschaft entschlossen, ihre Bautätigkeit mit einem Neubau zu erweitern.

Die Weichen wurden bereits im Jahr 2013 gestellt und mit der Planung in 2014 fortgesetzt.

Die Baupläne für das Grundstück Schützenstraße 54/Scheerbachstraße 9 wurden im Dezember 2013 eingereicht, die dort wohnenden Mieter wurden darüber informiert, dass sich die Genossenschaft entschieden hat, die beiden Gebäude abzureißen und durch einen Neubau zu ersetzen.

Die Gründe, die zu einem Neubau führten waren, dass die Gegenüberstellung der Kosten der Sanierung der jetzigen Gebäude und der Kosten eines Neubaus in keinem Verhältnis standen.

Die Wohngebäude, die in den 50er Jahren gebaut wurden, konnten nicht so ertüchtigt werden, dass sie dem heutigen Standard bzgl. der technischen und sanitären Ausstattung entsprachen. Der Aufwand für die energetische Sanierung nach der jeweiligen EnEV wurde ebenfalls berücksichtigt. Der Schallschutz im Gebäude, der Zuschnitt der Wohnungen, der Außenbereich, die thermische Trennung der Balkone konnten durch eine Sanierung nicht verbessert werden. Aus all diesen Gründen wurde beschlossen, die Gebäude nicht zu sanieren, sondern durch den **Neubau „Gartenstadt An den Eisweihern“ Schützenstr. 54 und Eisweiherweg 21 u. 23** zu ersetzen.

Die meisten dort wohnenden Mieter konnten mit einer Wohnung der Genossenschaft versorgt werden.

Auf der Grundlage des Konzepts der Mehrfachbeauftragung wurde die Planung durch die Werkgruppe Lahr in Angriff genommen. Die Bauleitung wurde an das Architekturbüro Stope und Weiler vergeben und liegt somit in den bewährten Händen.

Es entstehen:

8 Zweizimmerwohnungen, 12 Dreizimmer- und 3 Vierzimmerwohnungen mit insgesamt fast 2.000 m² Wohnfläche.

Die Wohnungen sind barrierefrei zu erreichen und ebenso ausgestattet. In allen Treppenhäusern werden behindertengerechte Aufzüge eingebaut, die Hauseingänge sind schwellenlos.

Natürlich gehören zu den Wohnungen Balkone, auch ist eine Tiefgarage vorhanden.

Im Innenhof entsteht eine Gartenanlage mit schattigen Plätzen und begrünten Flächen.

Die Kosten für den Neubau der Gebäude sind mit 4,6 Mio. € kalkuliert, wobei jetzt schon feststeht, dass durch die Gründung Mehrkosten entstehen, da die Bodenqualität für eine Bodenplatte nicht ausreicht und Gründungsmaßnahmen größeren Umfangs anfallen.

Mietinteressenten

Das Interesse ist groß, wir haben mehr Anmeldungen vorliegen als Wohnungen gebaut werden.

Termine für den Neubau

Der Neubau wird in ca. 18 Monaten fertiggestellt, als Bezugstermin wird mit Herbst/Winter 2016 gerechnet.

Geschäftsverlauf der Genossenschaft

Die gesetzlichen Rahmenbedingungen beeinflussen die Geschäftsentwicklung der Genossenschaft, da die Erhaltung und Sanierung des Hausbestandes eng mit der jeweiligen Rechtsprechung verknüpft ist. Auch wurde im Hinblick auf den Neubau die Instandhaltung des Bestandes auf den Schwerpunkt Reparaturen und Pflege und Erhaltung des Bestandes gelegt.

Hausbewirtschaftung

Neubau

Wie bereits berichtet, ist die Planung soweit fortgeschritten, dass die Pläne zur Genehmigung im Dezember 2013 eingereicht wurden, der Abriss der Gebäude begann fristgerecht im Januar 2015, der Spatenstich erfolgte im Mai 2015.



Mit den Erdarbeiten wurde begonnen, da die Tragfähigkeit des Baugrundes gem. des beauftragten Bodengutachters und durch eine Baugrunderkundung erst 7 bis 8 m unter dem Gelände gegeben war, musste eine Tiefengründung vorgenommen werden. Diese Gründungsarbeiten waren in der Kalkulation nicht einberechnet und

werden zu erheblichen Mehrkosten führen, auch mit einer Verschiebung der Termine ist zu rechnen.

Die Ausschreibungen für den Rohbau sind zum Teil erfolgt, mit den Rohbauarbeiten wird demnächst begonnen.

Instandhaltung

Die Erneuerung des Bestandes und die nachhaltige Renovierung gehört zu den Schwerpunkten der Baugenossenschaft, denn nur durch Erhalt und Wertsteigerung der Immobilien können diese auf lange Sicht vermietet werden.

So wurden im Geschäftsjahr 2014 Instandhaltung und Renovierung verschiedener Treppenhäuser, Wohnungsmodernisierungen und Reparaturen durchgeführt, die Fassadenrenovierung der Seminarstr. 4 - 12 und die damit zusammenhängende Hofgestaltung konnte in 2014 fertiggestellt werden, die Restkosten bzw. die Schlussrechnungen für die Fassade und die Hofgestaltung wurden mit ca. 420 T€ in den Haushaltsvoranschlag angesetzt, angefallen sind Restkosten in Höhe von T€ 461, davon wurden die Kosten für die Gestaltung der Hofanlage in Höhe von T€ 378 aktiviert.

Seminarstraße 4-12 Hof



Mit den Renovierungsarbeiten konnte die Seminarstr. 4 - 12 in eine Wohnanlage umgestaltet werden, in der sich unsere Mieter wohlfühlen.

Seminarstr. 8 und 10



Für Instandhaltungen, Reparaturen und Modernisierungen von Wohnungen fielen in 2014 insgesamt € 1.857 Mio. an, davon wurden für die Seminarstr. T€ 461 ausgegeben, auf Wohnungsmodernisierungen entfielen T€ 684. Es wurden insgesamt 11 Wohnungen komplett und 8 teilweise modernisiert.

Der Aufwand für die Renovierung der Treppenhäuser:

Seminarstr. 4-12, Joh.Seb.Bachstr. 22 u. 24, Weiherstr. 25 und Scheerbachstr. 3 betrug T€ 124.

Für den turnusgemäßen Anstrich der Holzfenster entstanden Kosten in Höhe von T€ 26. Als großer Kostenblock erweist sich Jahr für Jahr die Reparaturkosten, hier sind letztes Jahr T€ 404 angefallen.

Weitere Kosten in Höhe von T€ 135 entstanden für das Haus Weiherstr. 11, das in 2013 gekauft und in 2014 vollkommen modernisiert wurde.

Von den aufgewendeten Instandhaltungskosten von T€ 1.857 in 2014 wurden insgesamt T€ 626 aktiviert, somit stehen im Jahresergebnis der GuV T€ 1.231.

Vermietung

Die Wohnungsverwaltung der derzeit 684 Wohnungen gehört zu den Kerngeschäften der Genossenschaft. Durch die Hofgestaltung Seminarstr. 4 - 12 wurden im rückwärtigen Bereich der Gebäude 29 Parkplätze angelegt. Der Abbruch der Gebäude Schützenstr. 54 und Scheerbachstr. 9 vermindert den Wohnungsbestand von 696 Wohnungen um 12 Wohnungen.

Zum 31. Dez. 2014 wird noch ein Bestand von

207 Wohngebäuden mit

696 Wohnungen

1 gewerbliche Einheit –Geschäftsstelle Liebensteinstr. 7-

110 Garagen

14 Carports

270 Parkplätze

Nach Abbruch der Gebäude werden noch

205 Wohngebäude mit

684 Wohnungen

1 gewerbliche Einheit – Geschäftsstelle Liebensteinstr. 7 -

110 Garagen

14 Carports

261 Parkplätze

ausgewiesen.

Die Wohnfläche der verbleibenden Wohnungen beträgt 52.366,99 m², die Grundstücksfläche 90.201 m², hierin sind noch 12.187 m² Erbbaugrundstücke enthalten. Die unbebauten Grundstücksflächen sind mit 19.063 m² ausgewiesen.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind hauptsächlich Mieteinnahmen, diese sind um T€ 26 gestiegen und beliefen sich auf T€ 3.674. Die Betriebskosten sind um T€ 52 gesunken und belaufen sich auf insgesamt T€ 811. Die Kosten für Wasser sind leicht gesunken, die Heizkosten sind durch den milden Winter um T€ 55 weniger angefallen. Die Kosten der Gartenpflege sind gestiegen, da durch den neuen Landschaftspfleger die Anlagen intensiver gepflegt wurden, die Kosten für den Kaminfeger sind durch die Feuerstättenschau um T€ 10 gestiegen.

Die Bruttomiete liegt im Durchschnitt bei 5,77 je m² Wohnfläche, die Nettokaltmiete bei 4,48 je m² Wfl., die kalten Betriebskosten betragen im Durchschnitt € 0,99, die Heizkosten € 0,96 je m² Wfl. Die Mieten der Genossenschaft sind moderat und liegen im Vergleich unter dem Mietpreis für entsprechende Wohnungen in Lahr.

Die Wohnungen waren im Berichtsjahr alle vermietet, Leerstände entstanden nur bei Wohnungswechsel und einer damit verbundenen Modernisierung der Wohnung. Die zum Abbruch bestimmten Wohnungen wurden nach und nach leergestellt, von den zwölf Mietern konnten neun Mieter mit Wohnungen im Bestand versorgt werden.

Die Fluktuation im Bestand lag mit 11,26 % leicht über dem Satz der Vorjahre von knapp 10 %.

Insgesamt fanden 77 Wohnungswechsel statt, die Gründe für den Wechsel waren:

| | |
|--------------------------------------|--------------|
| Kündigung durch Wegzug aus Lahr | 10 Wohnungen |
| Kündigung durch Umzug innerhalb Lahr | 45 Wohnungen |
| Umzug in ein Pflegeheim | 7 Wohnungen |
| Tod des Mieters | 8 Wohnungen |
| Kündigung mit Räumungsklage | 1 Wohnung |
| Tausch im eigenen Bestand | 6 Wohnungen |

Die Erlösschmälerungen belaufen sich auf T€ 52, sie sind durch den Abgang der zwölf Wohnungen um T€ 30 gestiegen und betragen 1,43 % der Umsatzerlöse, ohne die zum Abbruch bestimmten Wohnungen sind die Erlösschmälerungen nahezu unverändert, bei 0,61 % der Erlöse. Die Forderungen aus Vermietung betragen T€ 99, sie sind um T€ 9 gestiegen, uneinbringliche Forderungen wurden mit T€ 16 abgeschrieben und ausgebucht. Die Forderungen sind leicht gestiegen, die uneinbringlichen Forderungen haben um T€ 8 abgenommen, allerdings ist nicht zu übersehen, dass manche Mieter nicht mehr in der Lage sind ihre Wohnungen fachgerecht zu renovieren oder für die Renovierungskosten aufzukommen.

Das Mahnwesen wird straff geführt, die Rückstände werden monatlich moniert. Eine Bonitätsprüfung neuer Mieter erfolgt über die Schufa. Auch uneinbringliche

Forderungen werden weiter verfolgt und überwacht, wobei die Genossenschaft externe Unternehmen einschaltet.

Verwaltung und Personal

Die Geschäftsstelle der Genossenschaft ist mit zwei Vollzeitkräften und vier Teilzeitkräften besetzt. Eine Mitarbeiterin befindet sich bis Ende 2017 in Elternzeit. Weitere personelle Veränderungen fanden nicht statt.

Neben den Mitarbeiterinnen in der Verwaltung sind noch eine Teilzeitkraft für die Reinigung des Büros und sechs Hauswarte für den Hausbestand zuständig.

Die Mitarbeiterinnen wie auch die Hauswarte sind langjährig beschäftigt, die Altersstruktur ist gut gemischt. So konnten Frau Simone Albert für ihre 20jährige Zugehörigkeit, Frau Becherer für 10jährige Zugehörigkeit in der Verwaltung und Herr Voßler für seinen 20jährigen Einsatz im Dienste der Genossenschaft geehrt werden. Weiterbildungsmaßnahmen wurden in den Bereichen der Wohnungswirtschaft und der EDV wahrgenommen.

Das Engagement für die Genossenschaft, ihre Mieter und ihre Mitglieder spiegelt sich auch im Erfolg wieder, trotz zunehmendem Verwaltungsaufwand können wir Jahr für Jahr ein gutes Ergebnis erzielen, was auch nur durch den Einsatz von allen zu erreichen ist.

Aufsichtsrat

In der letztjährigen Mitgliederversammlung wurden Konrad Dilger und Werner Messner für drei weitere Jahre in das Gremium des Aufsichtsrates gewählt und ihre Arbeit dadurch entsprechend gewürdigt. Die Entlastung des gesamten Aufsichtsrates erfolgte einstimmig.

Die weitere Zusammensetzung des Aufsichtsrates blieb unverändert, Herr Hans-Jörg Seibert wurde in der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates als Aufsichtsratsvorsitzender gewählt.

Eine besondere Ehrung wurde Herrn Stocki zuteil, Herr Stocki war 30 Jahre im Aufsichtsrat für die Genossenschaft tätig, entsprechend wurde ihm für diese lange Zeit der Dank ausgesprochen.

In insgesamt fünf gemeinsamen und acht Ausschusssitzungen wurden die wichtigsten Geschäftsentscheidungen beraten und die entsprechenden Beschlüsse gefasst.

Der Aufsichtsrat übt seine Kontrollfunktion gem. Gesetz und Satzung aus. Die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft, wie auch Fragen der Unternehmensplanung und Organisation sind mit die wichtigsten Bereiche der Tätigkeit des Aufsichtsrates.

Vorstand

Die Zusammensetzung des Vorstandes ist unverändert, der Vorstand trifft sich nicht nur zu regelmäßigen monatlichen Sitzungen, sondern auch zu wöchentlichen Besprechungen, damit auch die täglich anfallenden Geschäfte abgehandelt werden können.

Unternehmens- und Bestandsplanung und die zukünftige finanzielle und wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft sind die wichtigsten Arbeitsbereiche des Vorstandes aber auch personelle oder mietrechtliche Entscheidungen müssen getroffen werden.

Die gute Zusammenarbeit schlägt sich in der wirtschaftlichen Entwicklung der Genossenschaft nieder und spiegelt sich auch im guten Ergebnis wieder.

Mitglieder

Die Mitgliederversammlung fand am 14. Nov. 2014 statt, die Versammlung war mit 94 stimmberechtigten Mitgliedern rege besucht. Die Regularien wurden ordnungsgemäß abgewickelt. Dem Vorstand wie auch dem Aufsichtsrat wurde die

volle Entlastung für das zurückliegende Geschäftsjahr erteilt und somit wurde ihm auch das Vertrauen der Mitglieder ausgesprochen.

Die angekündigte Satzungsänderung wurde einstimmig beschlossen, auch der Erhöhung des Geschäftsanteils von € 160,-- auf € 200,-- wurde zugestimmt.

Wie in jedem Jahr konnten wieder einige Mitglieder für ihre langjährige Zugehörigkeit geehrt werden, so wurden Frau Ilse Boike, Herr Rolf Harsch, Herr Helmut Kopf, Frau Brigitte Lehmann und Herr Donald Schmidt für 50 Jahre geehrt.

Der Mitgliederbestand ist gegenüber dem Vorjahr leicht gefallen und stellt sich wie folgt dar:

| | | |
|------------------|----------------------|----------------|
| Stand 01.01.2014 | 1.184 Mitglieder mit | 5.226 Anteilen |
| Zugang 2014 | 74 Mitglieder mit | 264 Anteilen |
| Abgang 2014 | 80 Mitglieder mit | 331 Anteilen |
| Stand 31.12.2014 | 1.178 Mitglieder mit | 5.159 Anteilen |

Die Genossenschaft hat um sechs Mitglieder und um 67 Geschäftsanteile abgenommen. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betragen T€ 849.149,86 und haben sich gegenüber dem Vorjahr um 26.915,61 € erhöht.

Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

Kapital- und Vermögensstruktur

| Vermögensstruktur | 31.12.2014 | | 31.12.2013 | | Veränderungen | |
|--|------------|-------|------------|-------|---------------|-------|
| | T€ | % | T€ | % | T€ | % |
| Anlagevermögen | 16.415 | 92,29 | 16.192 | 90,54 | + 223 | 1,38 |
| unfertige Leistungen und Vorräte | 811 | 4,56 | 863 | 4,83 | - 52 | 6,03 |
| Forderungen u. sonst. Vermögensgegen- stände | 170 | 0,96 | 139,5 | 0,78 | + 30,5 | 21,86 |
| Flüssige Mittel | 374 | 2,10 | 668,5 | 3,74 | - 294,5 | 44,06 |

| | | | | | | | |
|---------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-----------------|------------------|--------------------|
| RAP | 16 | 0,09 | 20 | 0,11 | - | 4 | 20,00 |
| <u>Bilanzsumme</u> | <u>17.786</u> | <u>100,00</u> | <u>17.883</u> | <u>100,00</u> | <u>-</u> | <u>97</u> | <u>0,54</u> |

Kapitalstruktur

| | | | | | | | |
|---------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-----------------|------------------|--------------------|
| Geschäftsguthaben | 901 | 5,07 | 862 | 4,82 | + | 39 | 4,52 |
| Rücklagen | 9.713 | 54,61 | 9.435 | 52,76 | + | 278 | 2,95 |
| + Bilanzgewinn | | | | | | | |
| Rückstellungen | 28 | 0,16 | 25 | 0,14 | + | 3 | 12,00 |
| Verbindlichkeiten | 7.117 | 40,01 | 7.532 | 42,12 | - | 415 | 5,51 |
| RAP | 27 | 0,15 | 29 | 0,16 | - | 2 | 6,90 |
| <u>Bilanzsumme</u> | <u>17.786</u> | <u>100,00</u> | <u>17.883</u> | <u>100,00</u> | <u>-</u> | <u>97</u> | <u>0,54</u> |

Reinvermögen

| | | | | | | | |
|--------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------|-----------|-------------|
| Anlagevermögen | 16.415 | 92,29 | 16.192 | 90,54 | + | 223 | 1,38 |
| Umlaufvermögen | 1.371 | 7,71 | 1.691 | 9,46 | - | 320 | 18,92 |
| Gesamtvermögen | 17.786 | 100,00 | 17.883 | 100,00 | - | 97 | 0,54 |
| Fremdmittel | 7.172 | 40,32 | 7.586 | 42,42 | - | 415 | 5,47 |
| Reinvermögen | 10.614 | 59,68 | 10.297 | 57,58 | + | 317 | 3,08 |
| " a. Anfang d. Jahre | 10.297 | | 10.259 | | | | |
| <u>Vermögenszuwachs</u> | 317 | 3,08 | 38 | 0,37 | | | |

Die wesentlichen Veränderungen der Bilanz ergaben sich in folgenden Positionen:

Aktiva - Anlagevermögen

Zugang durch Aktivierung

| | | |
|--|----|-------|
| Restkosten Umbau Haus Weiherstr. 11 | T€ | 135 |
| Restkosten Parkplätze, Ludw. Frankstr. 12 | T€ | 19 |
| Anlage Parkplätze Seminarstr. 4-12 | T€ | 378 |
| Bauvorbereitungskosten Neubau „An den Eisweihern Südstadt“ | T€ | 207,5 |
| Abnahme des Anlagevermögens durch die AfA in Höhe von | T€ | 433 |
| und durch den Abbruch der Gebäude Schützenstr54/Scheerbachstr. 9 | T€ | 200 |

Aktiva - Umlaufvermögen

| | | |
|--|----|------|
| Abnahme der noch nicht abgerechnete Betriebskosten | T€ | 52 |
| Zunahme der Forderung aus Vermietung um | T€ | 9 |
| Zunahme der sonstigen Forderungen | T€ | 21,7 |
| Abnahme der Girokonten | T€ | 295 |

Passiva

| | | |
|--|----|-----|
| Zunahme der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder | T€ | 27 |
| Zunahme der gesetzlichen Rücklage durch Vorwegzuweisung | T€ | 32 |
| Der Bauerneuerungsrücklage | T€ | 69 |
| und der freien Rücklage | T€ | 185 |
| durch Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres und des lfd. Jahres | | |

Das Eigenkapital beläuft sich auf T€ 10.614, dies hat gegenüber dem Vorjahr um T€ 317 zugenommen, die Eigenkapitalquote beträgt 59,68 %.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben durch durch Darlehenstilgung um abgenommen,

T€ 457

die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betragen T€6.012.

Die erhaltenen Anzahlungen für Betriebskosten haben um zugenommen,

T€ 16

die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen um

T€ 19

zugenommen, hierbei handelt es sich fast ausschließlich um Handwerkerrechnungen,

diese sind stichtagsbedingt und belaufen sich auf T€223.

Das Reinvermögen der Genossenschaft beträgt zum 31.12.2014 T€ 10.614 und ist um T€ 317 gestiegen.

Ertragslage

Die Ertragslage hat sich wie folgt entwickelt:

| | 2014 | | 2013 | | Veränderung | |
|--|-------------------|------------|-------------------|------------|-------------|------------|
| | T€ | v.H. | T€ | v.H. | | |
| Miethausbewirtschaftung | | | | | | |
| Erträge | | | | | | |
| aus der Hausbewirtschaftung | <u>3.634</u> | 100,0 | <u>3.674</u> | 100,0 | - | 40 |
| Aufwendungen | | | | | | |
| aus der Hausbewirtschaftung | | | | | | |
| Betriebskosten und Grundsteuer | 795 | 22,0 | 845 | 23,0 | - | 50 |
| Instandhaltungskosten | 1.231 | 33,8 | 1.743 | 47,5 | - | 512 |
| Abschreibungen | 433 | 11,9 | 405 | 11,0 | + | 28 |
| a. o. Abschreibungen Abbruch | 200 | 5,5 | 0 | | + | 200 |
| Kapitalkosten | 169 | 4,6 | 188 | 5,1 | - | 19 |
| Erbbauzinsen | 7 | 0,2 | 7 | 0,2 | - | 0 |
| Vertriebskosten | 25 | 0,7 | 1 | 0,1 | + | 24 |
| Abrisskosten | 2 | | | | + | 2 |
| Miet- und Räumungsklagen | <u>3</u> | 0,1 | <u>3</u> | 0,1 | - | 1 |
| Aufwendungen Hausbewirtschaftung | <u>2.864</u> | 78,8 | <u>3.192</u> | 86,9 | - | 328 |
| Deckungsbeitrag | <u>770</u> | | <u>482</u> | | - | 288 |
| Personal- und Sachaufwand | <u>490</u> | 13,5 | <u>443</u> | 12,0 | + | 47 |
| Betriebsergebnis | <u>280</u> | 7,7 | <u>39</u> | 1,1 | + | 240 |
| Kapitalwirtschaft | | | | | | |
| Zinserträge | <u>1</u> | | <u>2</u> | | - | 1 |
| Wohnungswirtschaftliches Ergebnis | <u>281</u> | | <u>41</u> | | + | 240 |
| Sonstiges Ergebnis | | | | | | |
| Erträge | 29 | | 36 | | - | 7 |
| Aufwendungen | <u>0</u> | | <u>0</u> | | | 0 |
| Jahresergebnis | <u>310</u> | | <u>77</u> | | + | 233 |
| Körperschaftssteuer | <u>0</u> | | <u>1</u> | | - | 1 |
| Jahresüberschuss | <u>310</u> | | <u>76</u> | | + | 234 |

Die Ertragslage der Genossenschaft wird hauptsächlich durch die Hausbewirtschaftung bestimmt. Die Erträge aus der Hausbewirtschaftung sind um T€ 40 gesunken, wobei die Erträge aus Vermietung und Verpachtung um T€ 26 gestiegen sind und die Erträge aus Betriebskosten sich um T€ 67 vermindert haben. Die Einspeisevergütung der Photovoltaikanlage ist von T€ 11 auf T€ 12 gestiegen.

An Instandhaltungsaufwendungen sind T€ 514 weniger angefallen, da die Kosten für die Parkplätze Seminarstr. 4-12 aktiviert wurden. Die Betriebskosten sind um T€ 50 gefallen, die Abschreibungen sind durch Aktivierung um T€ 28 gestiegen, außerplanmäßig wurden durch den Abbruch T€ 200 abgeschrieben. Die Kapitalkosten sind durch Tilgungsleistung gesunken.

Der Deckungsbeitrag ist um T€ 288 gestiegen und beträgt T€ 770, das wohnungswirtschaftliche Ergebnis ist gegenüber dem Vorjahr um T€ 240 gestiegen, es konnte ein Überschuss erzielt werden, der für weitere Investitionen zur Verfügung steht, der Jahresüberschuss 2014 beträgt T€ 310.

Die Ertragslage stellt sich im Hinblick auf die getätigten Investitionen weiterhin positiv dar.

Finanzlage

Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft im abgelaufenen Geschäftsjahr war fortlaufend gesichert, die Finanzlage der Genossenschaft ist stabil, die Zahlungsverpflichtungen konnten jederzeit erfüllt werden.

Alle Maßnahmen im Hausbestand wurden mit Eigenmitteln finanziert, Liquiditätsengpässe bestanden zu keiner Zeit.

Für den Neubau wurden Darlehen in Höhe von 3,6 Mio. € aufgenommen, die jedoch erst in 2015 und 2016 abgerufen werden.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betragen zum 31. Dez. 2014 T€ 6.012, sie sind gegenüber dem Vorjahr durch Tilgung um T€ 457 gesunken. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind alle grundpfandrechtlich gesichert.

Das Risiko steigender Zinsen bei Zinsänderung des Fremdkapitals ist durch die Streuung der Zinsbindungsfristen minimiert, auch sind die Zinsbindungsfristen durch die Darlehensstruktur überschaubar. Die Zinsbindungen werden überwacht und evtl. Zinssprünge werden durch frühzeitigen Abschluss eines Forward Darlehens aufgefangen.

Voraussichtliche Entwicklung – Prognosen

Auch im Hinblick auf die Investitionen für den Neubau werden die Entwicklung und die Instandhaltung des Hausbestandes der Genossenschaft sowie die Vermietung des Wohnungsbestandes Schwerpunkte der Verwaltung sein. Das Ziel die Wohnungen, die Gebäude und das Wohnumfeld nachhaltig zu modernisieren und instand zu setzen ist immer oberste Priorität, um damit die Vermietbarkeit auch langfristig zu gewährleisten.

Im kommenden Jahr sind Instandhaltungskosten von 1,5 Mio. € vorgesehen, davon ist die Erneuerung der Heizung und Versorgung mit Warmwasser der Schwarzwaldstr. 71-81 geplant, für diese Maßnahme wird eine KfW Darlehen in Höhe von T€ 400 aufgenommen, für die restlichen Instandhaltung stehen liquide Mittel zur Verfügung, mit einem Zahlungseingpass ist nicht zu rechnen.

Die Instandhaltungen 2015 umfassen die Renovierung der Treppenhäuser, Modernisierung von Wohnungen sowie sonstige Reparaturen, für diese Instandhaltungen sind Kosten in Höhe von T€ 1.140 kalkuliert.

Zur Planung und Entwicklung der Genossenschaft gehört auch die langfristige Planung der Instandhaltungen, auf der Grundlage eines Fünfjahresplanes wurde ein jährliches Instandhaltungsvolumen von € 1,5 bis 1,8 Mio. ermittelt.

Die Realisierung des Projektes Gartenstadt „An den Eisweihern“ schreitet voran, die Planung ist abgeschlossen, die Baugenehmigung erteilt, mit dem Bau wurde begonnen. Die Kosten wurden mit T€ 4.620 kalkuliert, die Finanzierung wird über ein KfW-Darlehen sowie ein Kapitalmarktdarlehen in Höhe von insgesamt T€ 3.600 erfolgen, der Rest wird innerhalb von zwei Jahren mit Eigenmitteln aufgebracht.

Die Baukosten werden sich durch die Gründungsmaßnahmen um ca. T€ 250 – T€ 300 erhöhen, diese Maßnahme war nicht vorhersehbar und werden den Etat belasten.

Die finanzielle Entwicklung der Genossenschaft ist nicht gefährdet, da die Immobilien langfristig finanziert sind. Mittelfristig kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Finanzierungsmöglichkeiten, auch auf den Hinblick der geplanten Neubau- und Instandhaltungsprojekte, ungünstig auswirken und die Zinskonditionen sich ungünstig entwickeln. Der Finanzierungsbereich ist Schwerpunkt des Risikomanagements, um rechtzeitig Liquiditätsengpässen und Zinsänderungsrisiken vorbeugen zu können.

Wesentliche Risiken, die eine Beeinträchtigung oder eine Gefährdung des Fortbestandes der Genossenschaft beinhalten, sind nicht zu erkennen, die Fortsetzung der gesicherten Finanzsituation und eine gesicherte Ertragslage sind zu erwarten.

Die Entwicklung der zurückliegenden Jahre hat gezeigt, dass die Genossenschaft gut aufgestellt ist und die positive Vermögens-, Finanz- und Ertragslage fortgesetzt wurde.

Ereignisse von besonderer Bedeutung sind nach Schluss des Geschäftsjahres nicht eingetreten, für 2015 und in den folgenden Jahren ist weiterhin ein positiver Geschäftsverlauf zu erwarten.

Dank und Anerkennung

Der Vorstand bedankt sich bei allen, die sich für die Aufgaben und Ziele der Baugenossenschaft Lahr eG engagiert eingesetzt haben, insbesondere bedanken wir uns

- bei allen Mietern und Mitgliedern, die uns in unserer Tätigkeit bestärken, uns unterstützen, uns die Treue halten und uns Jahr für Jahr ihr Vertrauen aussprechen.

- bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die geleistete Arbeit, die mit großem Engagement bewältigt wurde, durch ihre Leistung und ihren Einsatz konnten die gesteckten Ziele erreicht und das Jahr 2014 erfolgreich abgeschlossen werden,
- bei allen Mitgliedern des Aufsichtsrates für die vertrauensvolle Zusammenarbeit und Unterstützung in wichtigen Entscheidungsprozessen,
- bei unseren Geschäftspartnern, die sich mit ihrem Wissen und Können für die Betreuung des Wohnungsbestandes einsetzen.

Lahr, den 30. Juni 2015

Der Vorstand:

gez. Heidi Lehmann

gez. Gerhard Albrecht

gez. Helmut Kopf