

## **Geschäftsbericht des Vorstandes 2015**

### **Neubau „Gartenstadt An den Eisweihern“ Schützenstr. 54 und Eisweiherweg 21 u. 23**

Die Realisierung des Projektes Gartenstadt „An den Eisweihern“ schreitet voran, die Planung ist abgeschlossen, die Baugenehmigung erteilt, mit dem Bau wurde begonnen.

Nach einigen Startschwierigkeiten mit der Bodengründung konnte mit dem Rohbau begonnen werden. Nach Abbruch der alten Wohngebäude musste die Tragfähigkeit des Baugrundes verbessert werden, d.h. es musste eine Tiefengründung von bis zu 11m vorgenommen werden.

Im Mai 2015 erfolgte der Spatenstich, nach erfolgter Bodengründung schritten die Arbeiten am Rohbau zügig voran, so konnte die erwartete Verschiebung der Termine fast wieder aufgeholt werden. Im April 2016 wurde bereits Richtfest gefeiert.

Die Gründungsarbeiten waren in der ursprünglichen Kalkulation nicht einberechnet und führen zu erheblichen Mehrkosten. Die Mehrkosten allein für die Gründung belaufen sich auf T€ 300. Auch entstehen durch die stärkere Bewehrung der Bodenplatte noch Mehrkosten, da für die Bewehrung mehr Stahl eingebaut wurde.

Auch der Bauboom in der Region führte zu weiteren Kostensteigerungen, so mussten in den Hauptgewerken für die Elektroinstallation Mehrkosten in Höhe von T€ 86 und für die Sanitärarbeiten T€ 120 in die Baukosten einberechnet werden.

Die ursprüngliche Kalkulation von T€ 4.620 konnte dadurch nicht eingehalten werden, nach Ausschreibung aller Gewerke muss mit Kosten in Höhe von 5,4 Mio. Euro gerechnet werden.

Die Finanzierung erfolgt über ein KfW-Darlehen sowie ein Kapitalmarktdarlehen in Höhe von insgesamt 3.6 Mio. Euro, der Rest wird durch Eigenmitteln aufgebracht, eine evtl. Zwischenfinanzierung wurde in Betracht gezogen.

### **Vermietung/Mietinteressenten**

Das Interesse ist groß, es liegen über 40 Bewerbungen für eine Anmietung vor, eine Vergabe an die künftigen Mieter erfolgt demnächst.

Die kalkulierten Mieten belaufen sich auf € 8,00 je m<sup>2</sup> Wohnfläche, die Betriebskosten wurden mit € 2,00 angesetzt, d.h. die Bruttomiete beträgt für eine

2 Zimmerwohnung ca.	€ 630.--
3 Zimmerwohnung ca.	€ 900.—
4 Zimmerwohnung ca.	€ 1.000.—

Hinzu kommen noch die Miete für Stellplatz in der Tiefgarage in Höhe von ca. € 30.—

Mit der Fertigstellung der Wohngebäude wird bis Ende 2016 gerechnet, als Bezugstermin wird Januar/Februar 2017 angenommen.

### **Geschäftsverlauf der Genossenschaft**

Trotz intensiver Arbeit mit dem Neubau wurde die Bestandspflege und Erhaltung nicht vernachlässigt. Die nachhaltige Renovierung gehört zu den Schwerpunkten der Baugenossenschaft, denn nur durch Erhalt und Wertsteigerung der Immobilien können diese auf lange Sicht vermietet werden.

### **Hausbewirtschaftung**

#### **Instandhaltung**

Im Geschäftsjahr 2015 wurde die Instandhaltung und Renovierung verschiedener Treppenhäuser, Wohnungsmodernisierungen und Reparaturen durchgeführt. Als außerordentliche Maßnahme wurde in den Gebäuden der Schwarzwaldstr. 71-81 eine neue Gasbrennwertheizung eingebaut und die Wohnungen wurden mit einer zentralen Warmwasserversorgung ausgestattet, entsprechend konnten sie auch mit Wasseruhren versorgt werden.

Für Instandhaltungen, Reparaturen und Modernisierungen von Wohnungen fielen in 2015 insgesamt € 1,383 Mio. an.

Die Kosten für die Modernisierungsmaßnahme Schwarzwaldstr. 71-81 beliefen sich auf T€ 285, für Wohnungsmodernisierungen fielen T€ 614 an. Insgesamt wurden 12 Wohnungen komplett und 7 teilweise modernisiert.

Die Treppenhäuser:

Beethovenstr. 1, 3,

Ernetstr. 12, 14, 16, 18 u. 22,

Schwarzwaldstr. 71, 73, 75, 77, 79 u. 81,

Moltkestr. 34, 36 sowie

Weiherrstr. 26, 28

wurden mit einem Aufwand von insgesamt T€ 172 renoviert, wobei nicht nur die Treppenhäuser sondern auch die Keller und Allgemeinräume in einen passablen Zustand gebracht wurden.

Für den turnusgemäßen Anstrich der Holzfenster entstanden Kosten in Höhe von T€ 32.

Als großer Kostenblock erweisen sich Jahr für Jahr die Reparaturkosten, hier sind letztes Jahr T€ 280 angefallen.

Von den aufgewendeten Instandhaltungskosten von T€ 1.383 wurden insgesamt T€ 116 aktiviert, somit stehen im Jahresergebnis der GuV T€ 1.267.

## **Vermietung**

Die Wohnungsvermietung und -verwaltung der 684 Wohnungen gehört zu den Kerngeschäften der Genossenschaft.

Zum 31. Dez. 2015 wird folgender Bestand ausgewiesen:

205 Wohngebäuden mit  
684 Wohnungen  
1 gewerbliche Einheit –Geschäftsstelle Liebensteinstr. 7-  
109 Garagen  
14 Carports  
261 Parkplätze

ausgewiesen.

Die Wohnfläche beträgt 52.386,02 m<sup>2</sup>, die Grundstücksfläche 90.201 m<sup>2</sup>, hierin sind noch 12.187 m<sup>2</sup> Erbbaugrundstücke enthalten. Die unbebauten Grundstücksflächen sind mit 19.063 m<sup>2</sup> ausgewiesen.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung bestehen hauptsächlich aus Mieteinnahmen, diese sind durch den Abbruch der 12 Wohnungen Schützenstr. 54/Scheerbachstr. 9 um T€ 6 gesunken, sie beliefen sich auf T€ 3.668. Die Betriebskosten sind gegenüber dem Vorjahr um T€ 19 gestiegen, sie belaufen sich auf insgesamt T€ 821. Die Kosten für Wasser sind abermals leicht gesunken, die Heizkosten sind in etwa gleich geblieben. Die Kosten der Gartenpflege sind gestiegen, da durch den neuen Landschaftspfleger die Anlagen intensiver gepflegt werden. Ein neuer Kostenanteil entstand durch die Rauchwarnmelder, dieser beträgt T€ 14, auch die Kosten der Gerätewartung ist durch Firmenwechsel um T€ 10 gestiegen.

Die Bruttomiete liegt im Durchschnitt bei 5,80 je m<sup>2</sup> Wohnfläche, die Nettokaltmiete bei 4,47 je m<sup>2</sup> Wfl., die kalten Betriebskosten betragen im Durchschnitt € 0,99, die Heizkosten € 0,93 je m<sup>2</sup> Wfl. Die Mieten der Genossenschaft sind moderat und liegen

im Vergleich unter dem Mietpreis für entsprechende Wohnungen in Lahr, allerdings wird die Genossenschaft nicht um eine Anhebung der Mieten kommen, da die Kostensteigerung bei den Instandhaltungskosten nicht mehr aufzufangen sind, die Mieterhöhung wird im Frühjahr 2016 erfolgen.

Die Wohnungen waren im Berichtsjahr alle vermietet, Leerstände entstanden nur bei Wohnungswechsel und einer damit verbundenen Modernisierung der Wohnung.

Die Fluktuation im Bestand ist von 11,26 % auf 8,92 % gesunken. Insgesamt fanden 61 Wohnungswechsel statt, die Gründe für den Wechsel waren:

Kündigung durch Wegzug aus Lahr	13 Wohnungen
Kündigung durch Umzug innerhalb Lahr	25 Wohnungen
Umzug in ein Pflegeheim	6 Wohnungen
Tod des Mieters	8 Wohnungen
Kündigung mit Räumungsklage	1 Wohnung
Kündigung durch Genossenschaft	3 Wohnungen
Tausch im eigenen Bestand	5 Wohnungen

Die Erlösschmälerungen belaufen sich auf T€ 14, sie sind durch den Abgang der zwölf Wohnungen in 2014 wieder auf einem niedrigen Stand und betragen 0,39 % der Umsatzerlöse.

Die Forderungen aus Vermietung betragen T€ 96, sie sind in etwa gleich geblieben, uneinbringliche Forderungen wurden mit T€ 26 abgeschrieben und ausgebucht. Die Forderungen sind leicht gesunken, die uneinbringlichen Forderungen haben um T€ 10 zugenommen. Die Zunahme ist auch darauf zurückzuführen, dass manche Mieter nicht mehr in der Lage sind ihre Wohnungen fachgerecht zu renovieren und auch für die Zahlung der anfallenden Renovierungskosten nicht mehr aufkommen.

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.

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 Hans-Jörg Seibert und Stefan Kniep 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.

Durch die Neubautätigkeit fanden in 2015 mehr Sitzungen statt, insgesamt fanden acht gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand und 15 Ausschusssitzungen statt. Die wichtigsten Geschäftsentscheidungen wurden 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, insgesamt fanden außer den gemeinsamen Sitzungen mit dem Aufsichtsrat, neun Sitzungen des Vorstandes statt.

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 13. Nov. 2015 statt, die Versammlung war mit 88 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.

Wie in jedem Jahr konnten wieder einige Mitglieder für ihre langjährige Zugehörigkeit geehrt werden, so wurden Frau Inge Beck und Herr Horst Labudda für 60 Jahre und Frau Vera Ponnwitz, Herr Peter Labude, Frau Erika Müller und Frau Elisabeth Hermann für 50 Jahre geehrt.

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

Stand 01.01.2015	1.178 Mitglieder mit	5.159 Anteilen
Zugang 2015	71 Mitglieder mit	289 Anteilen
Abgang 2015	95 Mitglieder mit	295 Anteilen
Stand 31.12.2015	1.154 Mitglieder mit	5.153 Anteilen

Die Genossenschaft hat um 24 Mitglieder und um 6 Geschäftsanteile abgenommen. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betragen € 892.078,06 und haben sich gegenüber dem Vorjahr um 42.928,20 € erhöht.

## Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

### Kapital- und Vermögensstruktur

Vermögensstruktur	31.12.2015		31.12.2014		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	17.562	91,18	16.415	92,29	+1.147	6,99
unfertige Leistungen und Vorräte	821	4,26	811	4,56	+ 10	1,23
Forderungen u. sonst. Vermögensgegenstände	99	0,51	170	0,96	- 71	41,76
Flüssige Mittel	762	3,96	374	2,10	+ 388	103,74
RAP	17	0,09	16	0,09	+ 1	6,25
<b><u>Bilanzsumme</u></b>	<b><u>19.261</u></b>	<b><u>100,00</u></b>	<b><u>17.786</u></b>	<b><u>100,00</u></b>	<b><u>+ 1.475</u></b>	<b><u>8,29</u></b>

### Kapitalstruktur

Geschäftsguthaben	936	4,86	901	5,07	+ 35	3,88
Rücklagen + Bilanzgewinn	10.050	52,18	9.713	54,61	+ 337	3,47
Rückstellungen	35	0,18	28	0,16	+ 7	25,00
Verbindlichkeiten	8.215	42,65	7.117	40,01	+ 1.098	15,43



RAP	25	0,13	27	0,15	-	2	7,41
<b><u>Bilanzsumme</u></b>	<b><u>19.261</u></b>	<b><u>100,00</u></b>	<b><u>17.786</u></b>	<b><u>100,00</u></b>	<b><u>+ 1.475</u></b>		<b><u>8,29</u></b>

### **Reinvermögen**

Anlagevermögen	17.562	91,18	16.415	92,29	+	1.147	6,99
Umlaufvermögen	1.699	8,82	1.371	7,71	+	328	23,92
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>19.261</b>	<b>100,00</b>	<b>17.786</b>	<b>100,00</b>	<b>+</b>	<b>1.475</b>	<b>8,29</b>
Fremdmittel	8.275	42,96	7.172	40,32	+	1.103	15,38
Reinvermögen	10.986	57,04	10.614	59,68	+	372	3,50
" a. Anfang d. Jahre	10.614		10.297				
<b><u>Vermögenszuwachs</u></b>	<b>372</b>	<b>3,50</b>	<b>317</b>	<b>3,08</b>			

Die wesentlichen Veränderungen der Bilanz ergaben sich in folgenden Positionen:

### **Aktiva - Anlagevermögen**

Zugang durch Aktivierung

Modernisierung Haus Friedensheim 68	T€	116
Anlagen im Bau Neubau „An den Eisweihern Südstadt“	T€	1.437
Abnahme des Anlagevermögens durch die AfA in Höhe von	T€	443
<b>Aktiva - Umlaufvermögen</b>		
Zunahme der noch nicht abgerechnete Betriebskosten	T€	10
Abnahme sonstigen Forderungen	T€	70
Zunahme der Girokonten	T€	388

### **Passiva**

Zunahme der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	T€	43
Zunahme der gesetzlichen Rücklage durch Vorwegzuweisung	T€	38
Zunahme der Bauerneuerungsrücklage	T€	233
und der freien Rücklage	T€	76
durch Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres und des lfd. Jahres		

Das Eigenkapital beläuft sich auf T€ 10.986, dies hat gegenüber dem Vorjahr um T€ 372 zugenommen, die Eigenkapitalquote beträgt 57,04 %.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben

durch Darlehenstilgung um T€ 498  
 abgenommen und durch Aufnahme der Darlehen für den Neubau sowie  
 für die Modernisierung der Heizungsanlage Schwarzwaldstr.71-81um T€ 1.650  
 zugenommen

die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betragen T€ 7.164.

Die erhaltenen Anzahlungen für Betriebskosten haben um T€ 19  
 abgenommen,

die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und

Leistungen haben um T€ 38

abgenommen, hierbei handelt es sich fast ausschließlich um

Handwerkerrechnungen,

diese sind stichtagsbedingt und belaufen sich auf T€ 206.

Das Reinvermögen der Genossenschaft beträgt zum 31.12.2015 T€ 10.986 und ist um T€ 372 gestiegen.

## Ertragslage

Die Ertragslage hat sich wie folgt entwickelt:

	2015		2014		Veränderung	
	T€	v.H.	T€	v.H.		
<b>Miethausbewirtschaftung</b>						
Erträge						
aus der Hausbewirtschaftung	<u>3.691</u>	<u>100,0</u>	<u>3.634</u>	<u>100,0</u>	+	57
Aufwendungen						
aus der Hausbewirtschaftung						
Betriebskosten und Grundsteuer	813	22,0	794	21,9	+	19
Instandhaltungskosten	1.267	34,3	1.231	33,9	+	36
Abschreibungen	443	12,0	433	11,9	+	10
a. o. Abschreibungen Abbruch	0	0,0	200	5,5	-	200
Kapitalkosten	163	4,4	169	4,6	-	6
Erbbauzinsen	7	0,2	7	0,2	-	0

Vertriebskosten	1	0,1	25	0,7	-	24
Abrisskosten	122	3,3	2		+	120
Miet- und Räumungsklagen	<u>7</u>	<u>0,2</u>	<u>3</u>	<u>0,1</u>	<u>+</u>	<u>4</u>
Aufwendungen Hausbewirtschaftung	<u>2.823</u>	<u>76,5</u>	<u>2.864</u>	<u>78,8</u>	<u>-</u>	<u>41</u>
<b>Deckungsbeitrag</b>	<b><u>868</u></b>		<b><u>770</u></b>		<b><u>+</u></b>	<b><u>98</u></b>
Personal- und Sachaufwand	<u>525</u>	<u>14,2</u>	<u>490</u>	<u>13,5</u>	<u>+</u>	<u>35</u>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b><u>343</u></b>	<b><u>9,3</u></b>	<b><u>280</u></b>	<b><u>7,7</u></b>	<b><u>+</u></b>	<b><u>63</u></b>
<b>Kapitalwirtschaft</b>						
Zinserträge	<u>1</u>		<u>1</u>		-	<u>0</u>
<b>Wohnungswirtschaftliches Ergebnis</b>	<b><u>344</u></b>		<b><u>281</u></b>		<b><u>+</u></b>	<b><u>63</u></b>
Sonstiges Ergebnis						
Erträge	27		29		-	2
Aufwendungen	<u>0</u>		<u>0</u>			<u>0</u>
<b>Jahresergebnis</b>	<b><u>371</u></b>		<b><u>310</u></b>		<b><u>+</u></b>	<b><u>61</u></b>
Körperschaftsteuer	<u>1</u>		<u>0</u>		-	<u>1</u>
<b>Jahresüberschuss</b>	<b><u>370</u></b>		<b><u>310</u></b>		<b><u>+</u></b>	<b><u>60</u></b>

Die Ertragslage der Genossenschaft wird hauptsächlich durch die Hausbewirtschaftung bestimmt. Die Erträge aus der Hausbewirtschaftung sind um T€ 57 gestiegen, die Erträge aus Vermietung und Verpachtung sind um T€ 5, die Erträge aus Betriebskosten um T€ 62 gestiegen. Die Einspeisevergütung der Photovoltaikanlage ist von T€ 12,2 auf T€ 12,7 gestiegen.

Die Instandhaltungsaufwendungen fallen mit T€ 36 höher aus wie im Vorjahr und betragen T€ 1.267. Die Betriebskosten sind um T€ 19, die Abschreibungen um T€ 10 gestiegen. Die Abbruchkosten für die Gebäude Schützenstr. 54/Scheerbachstr. 9 beliefen sich auf T€ 120. Die Kapitalkosten sind durch Tilgungsleistungen gesunken.

Der Deckungsbeitrag ist um T€ 98 gestiegen und beträgt T€ 868, das wohnungswirtschaftliche Ergebnis ist gegenüber dem Vorjahr um T€ 63 gestiegen, es konnte ein Überschuss erzielt werden, der für weitere Investitionen zur Verfügung steht. Der Jahresüberschuss 2015 beträgt T€ 370.

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

Für die Modernisierung der Heizungsanlage Schwarzwaldstr. 71-81 wurde ein Darlehen in Höhe von T€ 400 aufgenommen, das jedoch nur mit T€ 317 in Anspruch genommen wurde, in 2015 wurden davon T€ 150 abgerufen, der Rest in 2016.

Für den Neubau wurden Darlehen in Höhe von 3,6 Mio. € aufgenommen, davon wurden in 2015 T€ 1.500 abgerufen, die restlichen Darlehen werden 2016 benötigt.

Die Herstellkosten des Neubaus haben sich durch die umfangreichen Gründungsarbeiten erhöht und führen zu erheblichen Mehrkosten. Auch im Bereich der Hauptgewerke –Elektro- und Sanitärinstallation- sind weitere Kostensteigerungen eingetreten.

Die ursprüngliche Kalkulation von T€ 4.620 konnte dadurch nicht eingehalten werden, nach Ausschreibung aller Gewerke muss mit Kosten in Höhe von 5,4 Mio. Euro gerechnet werden, die Mehrkosten werden durch z.T. durch Eigenmittel finanziert, mit einer Aufnahme eines Zwischenkredites in Höhe von T€ 500 wird gerechnet.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betragen zum 31. Dez. 2015 T€ 7.161, sie sind gegenüber dem Vorjahr durch Tilgung um T€ 498 gesunken und durch die Darlehensaufnahme um T€ 1.650 gestiegen. 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 hat immer oberste Priorität, um damit die Vermietbarkeit auch langfristig zu gewährleisten.

Um die zukünftigen Instandhaltungskosten des Hausbestandes aufzufangen, ist es unumgänglich die Mieten den gestiegenen Kosten anzupassen, eine allgemeine Mieterhöhung von ca. 10 % ist in 2016 geplant, wobei der volle Erhöhungsspielraum von 20 % nicht ausgenutzt wird.

Im kommenden Jahr sind Instandhaltungskosten von 2,035 Mio. € vorgesehen, diese Kosten beinhalten auch die Fassadensanierung Alte Bahnhofstr. 4, die umfangreich renoviert und saniert wird, auch wird das Dachgeschoss mit zwei Stadtwohnungen ausgebaut und an der östlichen Fassade Balkone angebaut. Die Maßnahme wurde mit T€ 725 kalkuliert, die Finanzierung erfolgt über ein sehr günstiges KfW-Darlehen in Höhe von T€ 700, für die restliche Instandhaltung stehen liquide Mittel zur Verfügung, mit einem Zahlungseingpass ist nicht zu rechnen.

Die Instandhaltungen 2016 umfassen die Renovierung der Treppenhäuser, Modernisierung von Wohnungen sowie sonstige Reparaturen, für diese Instandhaltungen sind Kosten in Höhe von T€ 1.310 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 Rohbauphase ist beendet, im April 2016 konnte Richtfest gefeiert werden, mit dem Bezug der Wohnungen wird Ende 2016/Anfang 2017 gerechnet. Die Herstellungskosten werden sich auf ca. 5,4 Mio. € belaufen, die Finanzierung erfolgt ein KfW-Darlehen sowie ein Kapitalmarktdarlehen in Höhe von insgesamt 3.6 Mio.€, der Rest wird innerhalb von zwei Jahren mit Eigenmitteln aufgebracht, auch wird mit einer Zwischenfinanzierung in Höhe von T€500 gerechnet.

### **Erbbaugrundstücke**

In 2017 und in den kommenden Jahren laufen einige Erbbaupachtverträge aus und müssen evtl. abgelöst werden, hier steht die Genossenschaft in Verhandlung mit der Stadt Lahr und dem Hospital- und Armenfonds. Insgesamt handelt es sich noch um zwölf Erbbaugrundstücke mit insgesamt 12.187 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, der jetzige Verkehrswert beläuft sich auf insgesamt 1,896 Mio. €. Eine Ablösung aller Erbbaugrundstücke kann entweder durch Zeitablauf oder vorzeitigem Kauf erfolgen, allerdings ist ein vorzeitiger Kauf nur mit einem Darlehen zu bewerkstelligen.

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 2016 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 2015 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 7. April 2016

Der Vorstand:

gez. Heidi Lehmann

gez. Gerhard Albrecht

gez. Helmut Kopf