

Geschäftsbericht des Vorstandes 2016

A) Grundlagen des Unternehmens

Zweck der Baugenossenschaft Lahr eG ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

Die Gesellschaft betätigt sich fast ausschließlich auf dem Gebiet der Verwaltung eigener Mietwohnungen und bewirtschaftet in Lahr rund 700 Wohnungen.

Die Genossenschaft wurde am 29. April 1920 gegründet.

B) Gesamtwirtschaftliche Lage

Im Jahr 2016 war die konjunkturelle Lage in Deutschland gekennzeichnet durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) lag im Jahresdurchschnitt 2016 um 1,9 % höher als im Vorjahr. Eine längerfristige Betrachtung zeigt, dass das Wirtschaftswachstum im Jahr 2016 einen halben Prozentpunkt über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre von + 1,4 % lag.

Die positive Entwicklung ist vor allem auf die inländische Verwendung zurückzuführen: Die Konsumausgaben erhöhten sich um insgesamt 2,5 %, wobei die privaten Konsumausgaben preisbereinigt um 2,0 % stiegen und die staatlichen Konsumausgaben mit + 4,2 % sogar noch deutlich stärker zunahmten. Zurückzuführen ist dieser kräftige Anstieg unter anderem auf die hohe Zuwanderung von Schutzsuchenden und auf die daraus resultierenden Kosten. Neben den Konsumausgaben trugen auch die Investitionen ihren Teil zum Wirtschaftswachstum bei: Die preisbereinigten Bauinvestitionen stiegen um 3,1 %, was vor allem an höheren Investitionen für Wohnbauten lag. In Ausrüstungen – das sind vor allem Maschinen und Geräte sowie Fahrzeuge – wurde mit + 1,7 % ebenfalls mehr investiert. Die preisbereinigten Exporte von Waren und Dienstleistungen waren um 2,5 % höher als im Vorjahr; die Importe legten im gleichen Zeitraum stärker zu (+ 3,4 %).

Auch die staatlichen Haushalte waren im Jahr 2016 weiter auf Konsolidierungskurs. Der Staatssektor – dazu gehören Bund, Länder, Gemeinden und Sozialversicherungen – beendete das Jahr nach vorläufigen Berechnungen mit einem Finanzierungsüberschuss in Höhe von 19,2 Milliarden Euro. Gemessen am Bruttoinlandsprodukt in jeweiligen Preisen errechnet sich für den Staat im Jahr 2016 eine Überschussquote von + 0,6 %. Damit kann der Staat das dritte Jahr in Folge mit einem Überschuss abschließen.

Wohnungsmarkt Lahr

Der Wohnungsmarkt in Lahr ist angespannt. Die Anzahl der Wohnungssuchenden übersteigt das örtliche Wohnungsangebot deutlich. In Folge des Nachfrageüberhangs an Wohnungen ist zu beobachten, dass die Wohnungsmieten von Neubauwohnungen und auch bei der Wiedervermietung von Wohnungen in den vergangenen Wirtschaftsjahren deutlich angestiegen sind. Ebenfalls aufgrund des Nachfrageüberhangs sinken gleichzeitig die Wohnungskündigungen durch Mieter, Grund hierfür dürfte sein, dass Mieter keine anderen preisgünstigen Wohnungen in Lahr finden.

C) Geschäftsverlauf

Der Geschäftsverlauf der Baugenossenschaft war im Jahr 2016 erneut sehr positiv. Die Genossenschaft konnte die für das Geschäftsjahr 2016 anvisierten Ziele erreichen und es wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von T€ 686 erzielt. In der Bestandsbewirtschaftung standen wie in den Vorjahren der Neubau sowie die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes im Mittelpunkt.

1.) Neubau „Gartenstadt An den Eisweihern“

Die Realisierung des Projektes Gartenstadt „An den Eisweihern“ – Scheerbachstr. 54 sowie Eisweiherweg 21 und 23 - mit 24 großzügigen Mietwohnungen schreitet voran, die Vermietung erfolgte im Februar bzw. März 2017. Die Fertigstellung der Außenanlagen wird voraussichtlich Mitte des Jahres 2017 erfolgen.

Im Jahr 2016 wurden allein für den Neubau rd. € 2,5 Mio. investiert, zum 31.12.2016 belaufen sich die aufgelaufenen Kosten auf € 4,2 Mio. Insgesamt haben sich die Gesamtkosten für den Neubau doch deutlich erhöht, was hauptsächlich auf die unvorhergesehene Bodengründung zurückzuführen ist. Nach Abbruch der alten Wohngebäude musste die Tragfähigkeit des Baugrundes verbessert werden, d.h. es musste eine Tiefengründung von bis zu 11m vorgenommen werden. Die kalkulierten Gesamtbaukosten betragen aktuell rd. € 5,8 Mio.

Die Finanzierung erfolgt über ein KFW-Darlehen sowie ein Kapitalmarktdarlehen in Höhe von insgesamt 3,6 Mio. Euro. Aufgrund der Mehrkosten müssen für den Neubau zusätzliche kurzfristige Finanzierungsmittel mit geschätzt T€ 500 aufgenommen werden. Der Rest wird durch Eigenmittel finanziert.

2.) Instandhaltung

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.

Für Wohnungsmodernisierungen, angefallene Reparaturen und notwendige Instandsetzungsmaßnahmen wurden in der Gewinn- und Verlustrechnung aufwandswirksame € 1,0 Mio. verbucht.

Im Berichtsjahr wurde zudem mit den Planungen und Ausschreibungen für die im Jahr 2017 eingeplante umfassende energetische Sanierung des Objekts „Alte Bahnhofstr. 4“ begonnen, hier sind bereits 2016 Bauvorbereitungskosten mit T€ 45 angefallen.

3.) Vermietung

Die Wohnungsvermietung und -verwaltung ist das Kerngeschäft der Genossenschaft. Ohne die im Bau befindlichen Wohnungen besitzt die Genossenschaft zum 31. Dezember 2016 insgesamt einen Immobilienbestand von 684 Wohnungen.

Im Vermietungsbereich registrierten wir im Geschäftsjahr 2016 eine sehr hohe Nachfrage nach Wohnungen. Vermietungsschwierigkeiten bzw. strukturelle Leerstände bestanden bei der Baugenossenschaft nicht. Leerstände entstehen gewöhnlich nur bei Wohnungswechsel und einer damit verbundenen Modernisierung der Wohnung. Die Leerstandswohnungen sind aber normalerweise deutlich vor Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen schon wieder weitervermietet.

Die Wohnungen waren im Berichtsjahr alle vermietet,

Die Fluktuation im Bestand ist von 8,6 % auf 8,3 % gesunken. Im Jahr 2016 gab es insgesamt 57 Wohnungskündigungen.

Die Wohnfläche beträgt 52.413,43 m², die Grundstücksfläche 89.690 m², hierin sind noch 13.673 m² Erbbaugrundstücke enthalten. Die unbebauten Grundstücksflächen sind mit 19.063 m² ausgewiesen.

Die durchschnittlichen Mieten der Genossenschaft liegen im Vergleich unter dem Mietpreis für entsprechende Wohnungen in Lahr. Nachdem die letzte allgemeine Mieterhöhung im Jahr 2008 erfolgte, musste die Baugenossenschaft aufgrund der allgemeinen Kostensteigerungen, insbesondere bei den Instandhaltungskosten, im Juni 2016 eine allgemeine Mieterhöhung durchführen. Die Erhöhung der Mieten fiel aber unseres Erachtens für die Mieter recht moderat aus.

Das Mahnwesen wird straff geführt, die Rückstände werden monatlich moniert. Eine Bonitätsprüfung neuer Mieter erfolgt über die Schufa. Auch uneinbringliche Forderungen werden verfolgt und überwacht, wobei die Genossenschaft externe Unternehmen einschaltet.

4.) Verwaltung und Personal

Geprägt war das Berichtsjahr 2016 insbesondere durch die Veränderungen im Vorstand. Von den bisherigen drei Vorständen ist Frau Heidi Lehmann nach über 25-jähriger Tätigkeit als geschäftsführendes Vorstandsmitglied und insgesamt 44-jähriger Tätigkeit für die Baugenossenschaft in den wohlverdienten Ruhestand ausgeschieden. Ebenfalls ist der bisherige nebenamtliche Vorstand Herr Helmut Kopf wegen Erreichens der satzungsmäßigen festgeschriebenen Altersgrenze nach fast 25-jähriger Organtätigkeit in der Baugenossenschaft ausgeschieden.

Per Beschluss des Aufsichtsrats wurde zum 1. Oktober 2016 Herr Christoph Wezel – nach fünfmonatiger Übergangszeit – zum geschäftsführenden Vorstandsmitglied ernannt. Der Vorstand besteht nunmehr aus zwei Vorstandsmitgliedern Herrn Christoph Wezel und Herrn Gerhard Albrecht. Im Zuge des Wechsels im Vorstand und der gleichzeitigen Reduzierung der Vorstandsmitglieder von drei auf zwei wurde der Bilanzbuchhalterin Frau Marianne Krause Prokura erteilt.

Die Geschäftsstelle der Genossenschaft ist neben dem geschäftsführenden Vorstand mit zwei Vollzeitkräften und vier Teilzeitkräften besetzt. Ebenfalls im Geschäftsjahr 2016 verabschiedete sich Frau Renate Loschwitz (Teilzeit 50%), nach 45-jähriger Tätigkeit für die Baugenossenschaft, in den Ruhestand. Der Verlust der Arbeitskraft konnte durch Aufstockung der Arbeitszeit von zwei Mitarbeiterinnen in Teilzeit aufgefangen werden. Weitere personelle Veränderungen fanden nicht statt.

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

Die Mitarbeiterinnen wie auch die Hauswarte sind langjährig beschäftigt, die Altersstruktur ist gut gemischt.

Weiterbildungsmaßnahmen wurden vor allem in den Bereichen der Wohnungswirtschaft 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.

5.) Mitglieder

Die Mitgliederversammlung für das Jahr 2015 fand am 10. November 2016 statt, die Versammlung war gut 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 Mitgliederzahl hat sich gegenüber dem Vorjahr – trotz Zu- und Abgänge – letztlich nicht verändert und stellt sich wie folgt dar:

Stand 01.01.2016	1.154 Mitglieder mit	5.153 Anteilen
Zugang 2016	72 Mitglieder mit	300 Anteilen
Abgang 2016	72 Mitglieder mit	302 Anteilen
Stand 31.12.2016	1.154 Mitglieder mit	5.151 Anteilen

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betragen € 913.615,83 und haben sich gegenüber dem Vorjahr um € 21.537,77 erhöht.

D) Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

1.) Vermögens- und Kapitalstruktur

Vermögensstruktur:	31.12.2016		31.12.2015		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	19.823	91,3	17.562	91,1	+2.179	+ 12,4
unfertige Leistungen	862	4,0	821	4,3	+ 41	+ 5,0
Forderungen u. sonstige Vermögensgegenstände	41	0,2	99	0,5	- 58	- 58,6
Flüssige Mittel	975	4,5	762	4,0	+ 213	+ 28,0
RAP	0	0,0	17	0,1	- 17	- 100,0
<u>Bilanzsumme</u>	<u>21.701</u>	<u>100,0</u>	<u>19.261</u>	<u>100,0</u>	<u>+ 2.358</u>	<u>+ 12,2</u>

Kapitalstruktur:	31.12.2016		31.12.2015		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	%
Eigenkapital						
- Geschäftsguthaben	962	4,4	936	4,9	+ 26	+ 2,8
- Rücklagen/Bilanzgewinn	10.703	49,3	10.050	52,2	+ 653	+ 6,5
	11.665	53,7	10.986	57,1	+ 679	+ 6,2
Rückstellungen	42	0,2	35	0,2	+ 7	+ 20,0
Verbindlichkeiten Kreditinstitute	8.759	40,4	7.164	37,2	+ 1.595	+ 22,3
erhaltene Anzahlungen	845	3,9	837	4,3	+ 8	+ 1,0
übrige Verbindlichkeiten	368	1,7	214	1,1	+ 72	+ 33,6
RAP	22	0,1	25	0,1	- 3	- 12,0
<u>Bilanzsumme</u>	<u>21.701</u>	<u>100,0</u>	<u>19.261</u>	<u>100,0</u>	<u>+ 2.358</u>	<u>+ 12,2</u>

Das **Anlagevermögen** hat sich im Wesentlichen durch angefallene Baukosten für den Neubau „Gartenstadt an den Eisweihern“ mit € 2,5 Mio. erhöht. Gegenläufig wirkte sich vor allem die planmäßige Abschreibung mit T€ 444 aus.

Die **unfertigen Leistungen** betreffen mit den Mietern noch abzurechnende Betriebskosten, denen unter den **erhaltenen Anzahlungen** die Vorauszahlungen der Mieter gegenüberstehen.

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** betreffen hauptsächlich Forderungen aus Vermietung mit T€ 38. Im Berichtsjahr wurden Forderungen in Höhe von T€ 75 abgeschrieben.

Zur Veränderung der **flüssigen Mittel** wird auf nachfolgende Kapitalflussrechnung verwiesen.

Das **Eigenkapital** der Baugenossenschaft erhöhte sich vorwiegend durch den erzielten Jahresüberschuss des Geschäftsjahres und den Zufluss von Geschäftsguthaben. Die Baugenossenschaft verfügt über eine gute Eigenkapitalausstattung.

Der Anstieg bei den **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstitute** ist mit rd. € 2,3 Mio auf Darlehensvalutierungen zurückzuführen. Demgegenüber wirkten sich planmäßige Tilgungen mit T€ 672 vermindern aus.

Die **übrigen Verbindlichkeiten** betreffen vorwiegend Verbindlichkeiten aus Bau- und Instandhaltungsleistungen.

Die **Vermögenslage** ist geordnet.

2.) Kennzahlen

		2016	2015	2014	2013
Eigenkapitalquote %	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	53,7	57,1	59,7	57,6
Fluktuation %	$\frac{\text{Wohnungskündigungen}}{\text{Anzahl Bestandswohnungen}}$	8,3	8,6	11,0	8,9
Sollmiete €/m ² p.m.	$\frac{\text{Sollmiete p. m.}}{\text{Wohn – und Nutzfläche}}$	4,76	4,58	4,48	4,42
Instandhaltungsquote €/m ² p.a.	$\frac{\text{Instandhaltungsaufwand p. a.}}{\text{Wohn – und Nutzfläche}}$	19,82	24,28	23,13	32,76
Modernisierungsquote €/m ² p.a.	$\frac{\text{aktivierte Modernisierungskosten p. a.}}{\text{Wohn – und Nutzfläche}}$	0,47	2,23	4,66	2,41
Verwaltungskosten €/m ² p.a.	$\frac{\text{Verwaltungskosten p. a.}}{\text{Wohn – und Nutzfläche}}$	10,78	9,29	8,66	7,60

3.) Finanzlage

Es ergibt sich folgende Kapitalflussrechnung:

	2016 T€	2015 T€
Jahresüberschuss	686,1	370,1
+ Abschreibungen Anlagevermögen	444,3	443,2
+ Abschreibungen Mietforderungen	75,2	26,1
+/- Verlust/Gewinn aus Abgang Anlagevermögen	7,9	0,0
+/- Veränderung kurzfristiger Aktiva	- 40,7	33,6
+/- Veränderung kurzfristiger Passiva	165,7	- 50,0
+ Saldo zahlungswirksamer Zinsaufwendungen/-erträge	179,3	162,5
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.517,8	985,5
- Auszahlungen in das Sachanlagevermögen	- 2.726,6	- 1.590,2
+ Zinserträge	0,7	1,3
+ Zufluss aus Abgang Anlagevermögen	13,3	0,0
= Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 2.712,6	- 1.588,9
+ Einzahlung aus der Valutierung von Darlehen	2.267,1	1.650,0
- Planmäßige Tilgungen	- 671,4	- 497,5
- Zinsaufwendungen	- 180,0	- 163,8
+ Veränderung der Geschäftsguthaben und Veränderung der Kapitalrücklage	25,9	35,8
- Gezahlte Dividenden	- 34,0	- 32,9
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	1.407,6	991,6
= Zahlungswirksame Veränderung insgesamt	212,8	388,2
Finanzmittelfonds zum 1.1.	761,8	373,6
Finanzmittelfonds zum 31.12.	974,6	761,8

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit hat sich gegenüber dem Vorjahr vorwiegend durch geringere Instandhaltungsaufwendungen und der Durchführung einer allgemeinen Mieterhöhung im Juni 2016 erhöht.

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

4.) Ertragslage

Die Ertragslage stellt sich wie folgt dar:

	2016	2015	Veränderung
Hausbewirtschaftung	T€	T€	T€
a) Erlöse			
- Mieterlöse	2.963,9	2.853,6	+ 110,3
- Abgerechnete Umlagen	821,4	812,6	+ 8,8
- Sonstige Erlöse	1,6	1,6	0,0
- Bestandserhöhung Betriebskosten	861,6	821,4	+ 40,2
b) Aufwendungen			
- Bestandsminderung Betriebskosten	- 821,4	- 811,2	- 10,2
- Betriebs-/Heizkosten und Grundsteuer	- 851,2	- 812,6	- 38,6
- Instandhaltungsaufwendungen	- 1.035,2	- 1.267,3	+ 232,1
- Erbbauzinsen	- 7,7	- 7,0	- 0,7
- Sonstige Aufwendungen	- 6,4	- 6,5	+ 0,1
- Anteilige Löhne und Gehälter	- 24,2	- 23,8	- 0,4
- Abschreibungen Wohnbauten/andere Bauten	- 429,1	- 428,1	- 12,0
- Abschreibungen Mietforderungen	- 75,2	- 26,1	- 49,1
- Zinsaufwendungen	- 180,0	- 163,8	- 16,2
= Ergebnis	1.218,1	942,6	+ 264,3
Photovoltaikanlagen			
a) Erträge aus Stromeinspeisung	11,6	12,7	- 1,1
b) Abschreibungen Photovoltaikanlagen	- 4,2	- 4,7	+ 0,5
= Ergebnis	7,4	8,0	- 0,6
Erträge aus Zinsen und Finanzanlagen	0,7	1,3	- 0,6
Verwaltungskosten			
a) Persönliche Aufwendungen	- 461,5	- 385,3	- 71,9
b) Sächliche Verwaltungsaufwendungen	- 103,5	- 99,8	- 8,0
= Ergebnis	- 565,0	- 485,1	- 79,9
= Betriebsergebnis	661,2	466,8	+ 194,4
Übrige Rechnung	24,9	-96,7	+ 121,6
= Jahresüberschuss	686,1	370,1	+ 316,0

Die Erträge aus der **Hausbewirtschaftung** erhöhten sich unter anderem aufgrund der durchgeführten allgemeinen Mieterhöhungen. Zudem hat sich die Anzahl von notwendigen Wohnungsmodernisierungen aufgrund von Mieterwechseln gegenüber dem Vorjahr verringert, was zu deutlich geringeren Instandhaltungskosten führte.

Aufgrund des Ausscheidens der geschäftsführenden Vorständin Frau Heidi Lehmann und der Übergabe der Geschäfte auf den Nachfolger Herrn Christoph Wezel waren für einige Monate zwei hauptamtliche Vorstände gleichzeitig für die Baugenossenschaft tätig. Neben den tariflichen Gehaltserhöhungen führte dies zu einem Anstieg bei den **persönlichen Aufwendungen**.

Die **übrige Rechnung** war im Vorjahr durch Abrisskosten der Scheerbachstr. 9 und Schützenstr. 54 mit T€ 122 belastet.

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

E) Voraussichtliche Entwicklung – Prognosebericht

Auch im Hinblick auf die restlichen 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. In den kommenden Jahren sind daher weiterhin hohe Instandhaltungsaufwendungen geplant.

Im Jahr 2017 wird die komplette energetische Sanierung des Objekts „Alte Bahnhofstr. 4“ erfolgen. Das Dachgeschoss wird mit zwei Stadtwohnungen ausgebaut und an der östlichen Fassade Balkone angebaut, die bisher vorhandenen Loggien in den Wohnungen werden dafür den jeweiligen Wohnzimmern zugeschlagen. Die Maßnahme wurde mit rd. T€ 840 kalkuliert, die Finanzierung erfolgt teilweise über ein sehr günstiges KfW-Darlehen in Höhe von T€ 650.

Als weitere Maßnahmen sollen im Jahr 2017 die Fassaden - gegebenenfalls auch die Balkone, soweit notwendig – an den Objekten Friedrich-Geßler-Straße 2,4,6 und Eisweiherweg 46/48 sowie die Objekte Roonstraße 8, Moltkestraße 13 + 15 saniert werden.

Zur Finanzierung der Maßnahmen müssen weitere Fremdmittel aufgenommen werden, was aber angesichts der Eigenkapitalquote sowie der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage für die Baugenossenschaft kein Problem darstellt.

Erbbaugrundstücke

Anfang des Jahres 2017 wurde bereits das Erbbaugrundstück „Alte Bahnhofstr. 4“ vom Hospital und Armenfonds Lahr erworben. Ende des Jahres 2017 ist der Kauf der Ludwig-Frank-Straße 2/4 von der Stadt Lahr geplant, dieses Objekt soll im Jahr 2018 umfassend energetisch saniert werden.

In den nächsten Jahren laufen fast alle Erbbaurechte aus. Von Seiten der Genossenschaft ist geplant, dass nach und nach alle Erbbaugrundstücke von der Stadt Lahr gekauft werden sollen. Lediglich bei zwei Objekten kann der Rückkauf erst in 25 Jahren erfolgen.

F) Chancen- und Risikobericht

Die finanzielle Entwicklung der Genossenschaft ist nicht gefährdet, da die Immobilien langfristig finanziert sind. Der Finanzierungsbereich ist Schwerpunkt des Risikomanagements, um rechtzeitig Liquiditätsengpässen und Zinsänderungsrisiken vorbeugen zu können. 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 kontinuierlich überwacht um somit auf evtl. Zinssprünge frühzeitig reagieren zu können. Bei sehr stark steigenden Zinsen könnten sich eventuell die Ausführung von größeren Sanierungen zeitlich nach hinten verschieben – mehr aber auch nicht. Die notwendigen Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen können aus den laufenden Erträgen gedeckt werden. Das Risiko aus Zinsänderungen wird von uns daher als gering eingestuft.

Es besteht ein deutlicher Nachfrageüberhang nach Mietwohnungen. Zudem gehört die Baugenossenschaft Lahr eG eher zu den günstigeren Anbietern auf dem Mietwohnungsmarkt, dies wird auch langfristig so bleiben – bei gleichzeitiger Modernisierungstätigkeit im Bestand. Die Mieterlöse verteilen sich auf eine Vielzahl von Mietern, so dass einzelne Ausfälle von Mieten nicht ins Gewicht fallen. Das Vermietungsrisiko ist daher auch als gering einzustufen. Erlösschmälerungen aus Mietausfällen sind und werden weiterhin von untergeordneter Bedeutung bleiben. Ebenso ist das Risiko aus Forderungsausfällen sehr überschaubar.

Wesentliche Risiken, die eine Beeinträchtigung oder eine Gefährdung des Fortbestandes der Genossenschaft beinhalten, sind daher 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. Für 2017 und in den folgenden Jahren ist weiterhin ein positiver Geschäftsverlauf zu erwarten. In den nächsten Jahren sind weitere größere Investitionen in den Bestand geplant. Dies wird dazu führen, dass die Eigenkapitalquote in Richtung 40 % absinken wird, gegebenenfalls wird zudem in einzelnen Jahren der Jahresüberschuss deutlich geringer als in der Vergangenheit ausfallen. Kurz- und Mittelfristig belasten

diese hohen Ausgaben zwar die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, aber langfristig sind die Investitionen in den Bestand für die Baugenossenschaft wichtig und notwendig um weiterhin angemessene, zeitgemäße sowie preisgünstige Wohnungen anbieten zu können. Dies wiederum ist Grundvoraussetzung für eine auch zukünftig gute Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Baugenossenschaft.

G) Nachtragsbericht

Ereignisse von besonderer Bedeutung sind nach Schluss des Geschäftsjahres nicht eingetreten.

H) 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 2016 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 28. April 2017

Der Vorstand:

gez. Christoph Wezel

gez. Gerhard Albrecht

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		7,00	145,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten		13.725.976,07	14.056.570,47
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten		1.037.261,00	1.111.482,00
3. Grundstücke ohne Bauten		377.998,92	377.998,92
4. Technische Anlagen und Maschinen		54.391,00	59.151,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung		32.279,00	34.241,00
6. Anlagen im Bau		4.549.829,15	1.921.921,63
7. Bauvorbereitungskosten		45.047,21	0,00
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen		500,00	500,00
Anlagevermögen insgesamt		<u>19.823.289,35</u>	<u>17.562.010,02</u>
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		861.570,83	821.376,36
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	38.620,46		96.123,94
2. Forderungen aus anderen Lief/Leistg.	1.469,13		2.324,85
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>1.360,00</u>		969,69
		41.449,59	
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		974.567,15	761.796,76
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	16.715,48
Bilanzsumme		<u><u>21.700.876,92</u></u>	<u><u>19.261.317,10</u></u>

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
a) der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	48.271,10		
b) der verbleibenden Mitglieder	<u>913.615,83</u>	961.886,93	936.268,01
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäfts- anteile 124.113,07 € (2015=148.731,99 €)			
II. Kapitalrücklage		8.864,37	8.524,37
III. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuß Geschäftsjahr eingestellt: 69.000,00 € (2015=38.000,00 €)		1.309.573,40	1.240.573,40
2. Bauerneuerungsrücklage davon aus Jahresüberschuß Geschäftsjahr eingestellt: 0,00 € (2015= 232.665,42 €)		2.781.160,10	2.781.160,10
3. Freie Rücklagen davon Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 15.432,20 € (2015= 25.769,19 €) davon aus Jahresüberschuß Geschäftsjahr eingestellt: 343.040,33 € (2015= 50.000,00 €)		6.329.113,92	5.970.641,39
		<u>11.390.598,72</u>	<u>10.937.167,27</u>
IV. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuß	686.080,66		
2. Einstellungen in Ergebnismrücklagen	<u>412.040,33</u>	274.040,33	49.399,49
Eigenkapital insgesamt		11.664.639,05	10.986.566,76
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen		710,00	590,00
2. Sonstige Rückstellungen		40.925,00	34.259,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		8.758.843,43	7.163.902,72
2. Erhaltene Anzahlungen		844.842,50	836.671,90
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		362.002,69	206.382,35
4. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 3.355,93 (2015=5.364,71 €)		6.410,18	7.572,30
D. Rechnungsabgrenzungsposten		22.504,07	25.372,07
Bilanzsumme		<u><u>21.700.876,92</u></u>	<u><u>19.261.317,10</u></u>

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016

Gewinn- und Verlustrechnung	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung		3.786.882,62	3.667.824,58
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen		11.636,70	12.725,67
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		40.194,47	10.157,57
3. Sonstige betriebliche Erträge		34.890,39	27.422,40
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		<u>1.838.975,00</u>	<u>2.031.851,73</u>
Rohergebnis		2.034.629,18	1.686.278,49
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	403.939,05		
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung 5.656,71 € (2015=8.087,74 €)	<u>77.419,52</u>	481.358,57	405.000,61
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		444.269,87	443.346,29
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		180.652,23	242.127,04
8. Erträge aus anderen Finanzanlagen		35,00	35,00
9. Zinserträge		688,17	1.283,05
10. Zinsen und ähnl. Aufwendungen		180.019,06	163.795,40
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag		<u>1.312,93</u>	<u>1.426,26</u>
12. Ergebnis nach Steuern		747.739,69	431.900,94
13. Sonstige Steuern		<u>61.659,03</u>	<u>61.836,03</u>
14. Jahresergebnis		686.080,66	370.064,91
15. Einstellungen aus dem Jahresergebnis in Ergebnisrücklagen		<u>412.040,33</u>	<u>320.665,42</u>
16. Bilanzgewinn		<u><u>274.040,33</u></u>	<u><u>49.399,49</u></u>

Anhang -Geschäftsjahr 2016-

A. Allgemeine Angaben

Die Baugenossenschaft Lahr eG ist beim Genossenschaftsregister des Amtsgerichtes Freiburg i.Br. unter der Nr. GnR 390007 eingetragen.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte nach der vorgeschriebenen Formblattverordnung für Wohnungsunternehmen. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Die im Vorjahr angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden unverändert fortgeführt.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

- Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungskosten oder Herstellungskosten bewertet.
- Die planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:
 - Die immateriellen Vermögensgegenstände wurden linear mit 33,33 % auf die Restlaufzeit abgeschrieben.
 - Grundstücke mit Wohnbauten sowie Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten werden nach der Nutzungsdauer linear abgeschrieben.
 - Es wird eine Gesamtnutzungsdauer von 50 - 80 Jahren bei Wohnbauten zugrunde gelegt.
 - Aktivierungspflichtige Modernisierungsmaßnahmen werden über einen Zeitraum von 20 bis 40 Jahren abgeschrieben.
- Die Garagen, Carports und Parkplätze werden auf die Dauer von 20 Jahren abgeschrieben.
- Auf dem Haus Tramplerstr. 81/83 wurde eine Photovoltaikanlage installiert, die auf 20 Jahre verteilt abgeschrieben wird.
- Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode mit 16,67, 20 bzw. 25 % abgeschrieben.
- Hierunter werden ebenfalls die Anschaffungskosten der EDV-Anlage Hardware ausgewiesen, sie wird mit 25 % linear abgeschrieben.
- Geringwertige Wirtschaftsgüter wurden als Sammelposten zusammengefasst und werden auf 5 Jahre verteilt abgeschrieben.
- Die anderen Finanzanlagen werden zu den Anschaffungskosten bewertet.
- Unfertige Leistungen werden mit den voraussichtlich abzurechnenden Kosten angesetzt.
- Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nominalwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt.
- Flüssige Mittel und die Geschäftsguthaben der Mitglieder sind zum Nennwert angesetzt.
- Passivierungspflichtige Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen.
- Die Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen angesetzt.

C. Erläuterungen zu den Bilanz-Posten

I. Bilanz

1. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 861.570,83 (Vorjahr € 821.376,36) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
2. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlußstichtag rechtlich entstehen.
3. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlußstichtag rechtlich entstehen.
4. Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€
Forderungen aus Vermietung	<u>2.885,99</u>	<u>5.766,99</u>

5. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar.

Verbindlichkeiten	insgesamt	Davon Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung *
		bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber						
Kreditinstituten	8.758.843,43	608.074,16	2.432.657,34	5.718.111,93	8.758.843,43	GPR
Vorjahreswerte	(7.163.902,72)	(702.489,96)	(2.436.659,99)	(4.024.752,77)	(7.163.902,72)	
Erhaltene Anzahlungen	844.842,50	844.842,50				
Vorjahreswerte	(836.671,90)	(836.671,90)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	362.002,69	362.002,69				
Vorjahreswerte	(206.382,35)	(206.382,35)				
Sonstige Verbindlichkeiten	6.410,18	6.410,18				
Vorjahreswerte	(7.572,30)	(7.572,30)				
Gesamtbetrag	9.972.098,80	1.821.329,53	2.432.657,34	5.718.111,93	8.758.843,43	
Vorjahreswerte	(8.214.529,27)	(1.753.116,51)	(2.436.659,99)	(4.024.752,77)	(7.163.902,72)	

* GPR = Grundpfandrechte

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine wesentlichen periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthalten.

D. Sonstige Angaben

1. Es bestanden keine Haftungsverhältnisse.
2. Sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Herstellkosten des Neubaus
Eisweiherweg 21/23 und Schützenstr. 54 bestehen zum 31.12.2016 in Höhe von 1.425.640,34 €.
Finanzielle Verpflichtungen aus Erbbaupachtverträgen bestehen in Höhe von 87.222,56 €
3. Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Genossenschaft 13 Arbeitnehmer.
4. Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile	Haftsumme
Anfang 2016	1154	5153	461.600,00
Ende 2016	1154	5151	461.600,00

Nachrichtlich:

Zugang 2016: 72 Mitglieder mit 300 Anteilen

Abgang 2016: 72 Mitglieder mit 302 Anteilen

Die Haftsumme hat sich im Geschäftsjahr nicht verändert.

Der Gesamtbetrag der Haftsummen der verbleibenden Mitglieder beläuft sich auf 461.600,00 €

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um: 21.537,77 €

5. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

vbw
Verband baden-württemb.
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.
Herdweg 52/54
70174 Stuttgart

6. Mitglieder des Vorstandes

Christoph Wezel	Geschäftsführer
Gerhard Albrecht	Bautechniker i.R.
Heidi Lehmann (bis 30.9.2016)	
Helmut Kopf (bis 30.9.2016)	

7. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Hans-Jörg Seibert	Vorsitzender	Justiziar
Werner Messner	stellv.Vorsitzender	Dipl.Ingenieur
Konrad Dilger		Ingenieur i.R.
Stefan Kniep		Bankkaufmann
Günter Stocki		Finanzbeamter i.R.
Thomas Joachims		Bankbetriebswirt

8. Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen an Mitglieder des Vorstandes oder des Aufsichtsrates.

E. Weitere Angaben

Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinnes:

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn von 274.040,33 € wie folgt zu verwenden:

Gewinnvortrag nach 2017	€ 238.357,38
Ausschüttung einer Dividende von 4 %	35.682,95

Lahr, den 19. April 2017

Der Vorstand

Ch. Wezel

G. Albrecht