

# Geschäftsbericht 2018 der Baugenossenschaft Lahr eG

# Bericht des Vorstandes 2018

## **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**

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2018 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,5 % höher als im Vorjahr. Die deutsche Wirtschaft ist damit das neunte Jahr in Folge gewachsen, das Wachstum hat aber an Schwung verloren. In den beiden vorangegangenen Jahren war das preisbereinigte BIP jeweils um 2,2 % gestiegen. Eine längerfristige Betrachtung zeigt, dass das deutsche Wirtschaftswachstum im Jahr 2018 über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre von +1,2 % liegt.

Positive Wachstumsimpulse kamen 2018 vor allem aus dem Inland: Sowohl die privaten Konsumausgaben (+1,0 %) als auch die staatlichen Konsumausgaben (+1,1 %) waren höher als im Vorjahr. Die Zuwächse fielen jedoch deutlich niedriger aus als in den letzten drei Jahren.

Auf der Entstehungsseite des Bruttoinlandsprodukts konnten nahezu alle Wirtschaftsbereiche positiv zur wirtschaftlichen Entwicklung im Jahr 2018 beitragen. Erstmals seit fünf Jahren lag dabei die konjunkturelle Dynamik im Produzierenden Gewerbe unter der im Dienstleistungsbereich. Insgesamt stieg die preisbereinigte Bruttowertschöpfung im Jahr 2018 gegenüber dem Vorjahr um 1,5 %.

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2018 von 44,8 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Nach ersten Berechnungen waren das rund 562 000 Personen mehr als ein Jahr zuvor. Dieser Anstieg von 1,3 % resultiert hauptsächlich aus einer Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung. Wie schon in den Vorjahren glichen eine höhere Erwerbsbeteiligung sowie die Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland altersbedingte demografische Effekte aus.

### Wohnungsmarkt Lahr

Der Wohnungsmarkt in Lahr ist weiterhin 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 angestiegen sind. Ebenfalls aufgrund des Nachfrageüberhangs sinken gleichzeitig die Wohnungskündigungen durch Mieter.

## **C) Geschäftsverlauf**

Der Geschäftsverlauf der Baugenossenschaft entsprach im Jahr 2018 unseren Erwartungen. Wegen der stark ausgeweiteten Sanierungstätigkeit im Wohnungsbestand verminderte sich der Jahresüberschuss gegenüber dem Vorjahr deutlich. Ursprünglich wurde im Wirtschaftsplan für das Jahr 2018 sogar mit einem geringen Jahresfehlbetrag gerechnet.

### **1.) Instandhaltung**

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 € 1,9 Mio. verbucht. Die deutliche Erhöhung dieser Aufwendungen gegenüber den Vorjahren resultiert insbesondere aus durchgeführten Balkon- und Fassadensanierungen mehrerer Objekte in der Weiher- und Scheerbachstraße.

Neben der laufenden Instandhaltung wurde im Berichtsjahr folgende Objektmodernisierungen durchgeführt bzw. mit den Modernisierungsmaßnahmen begonnen:

- a) Nachdem im April 2017 mit der umfassenden energetischen Sanierung des Objekts „Alte Bahnhofstr. 4“ begonnen wurde, konnte diese im Frühjahr 2018 beendet werden. Die angefallenen Gesamtkosten für diese Maßnahme beliefen sich auf rd. € 1,05 Mio.

b) Lindenhof 2-30

Im April 2018 wurde die Sanierung des 1. Bauabschnittes im Lindenhof mit 14 Häusern begonnen, diese konnte im Dezember weitestgehend abgeschlossen werden. Die Maßnahmen umfassten vor allem die Dämmung der Dächer und den Austausch von Fenstern und Haustüren sowie den Einbau von Lüftern. Die Gesamtkosten betragen rd. T€ 707.

c) Ludwig-Frank-Str. 2/4

Analog zum Lindenhof wurde im Geschäftsjahr 2018 ebenfalls das Objekt Ludwig-Frank-Str. 2/4 mit 15 Wohnungen saniert. Neben den bereits im Lindenhof genannten Maßnahmen wurde hier noch eine Zentralheizung und Balkone angebaut. Die Fertigstellung erfolgte im Frühjahr 2019 – Gesamtkosten knapp € 1,0 Mio.

d) Kellerdecken- und oberste Geschosdeckendämmungen

Im Herbst 2018 wurde bei den in unserem Besitz befindlichen Objekten der ehemaligen kanadischen Streitkräfte die obersten Geschosdecken und die Kellerdecken gedämmt. Die Maßnahme wurde im Frühjahr 2019 mit Gesamtkosten in Höhe von rd. 512 T€ abgeschlossen

e) Haustüren- und Fensteraustausch Friedensheim

Die mittelfristigen Planungen sehen vor, die Ursprungszelle der Baugenossenschaft zu sanieren, d.h. es werden die gleichen Maßnahmen wie im Lindenhof durchgeführt. Allerdings wegen der Größe des dortigen Bestands wird sich die Sanierung wohl auf vier Jahre strecken. Im Jahr 2018 und 2019 erfolgt der Austausch von Haustüren und Fenstern einschließlich des Einbaus von Lüftern. Im Jahr 2020 und 2021 sollen dann die Dächer gedämmt sowie die Fassade saniert werden.

Das kalkulierte Kostenvolumen für die Jahre 2018 und 2019 belaufen sich auf rd. € 1,3 Mio.

## 2.) Vermietung

Die Wohnungsvermietung und -verwaltung ist das Kerngeschäft der Genossenschaft. Die Genossenschaft besitzt zum 31. Dezember 2018 insgesamt einen Immobilienbestand von 708 Wohnungen.

Im Vermietungsbereich registrierten wir im Geschäftsjahr 2018 weiterhin eine 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 Leerstandwohnungen sind aber normalerweise deutlich vor Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen schon wieder weitervermietet.

Die Wohnungen waren im Berichtsjahr alle vermietet,

Die Fluktuation im Bestand ist von 6,8 % auf 5,9 % gesunken. Im Jahr 2018 gab es insgesamt 42 Wohnungskündigungen.

Die Wohnfläche beträgt 54.542,31 m<sup>2</sup>. Die Grundstücksfläche 89.690 m<sup>2</sup>, hierin sind noch 10.362 m<sup>2</sup> Erbbaugrundstücke enthalten und die unbebauten Grundstücksflächen sind mit 5.948 m<sup>2</sup> ausgewiesen.

Die durchschnittlichen Mieten der Genossenschaft liegen im Vergleich unter dem Mietpreis für entsprechende Wohnungen in Lahr. 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.

### **3.) Verwaltung und Personal**

Die Geschäftsstelle der Genossenschaft ist neben dem geschäftsführenden Vorstand mit zwei Vollzeitkräften und vier Teilzeitkräften besetzt. Personelle Veränderungen waren im Geschäftsjahr 2018 nicht zu verzeichnen.

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 des Vermietungsmanagements und Betriebskostenabrechnung 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.

### **4.) Mitglieder**

Die Mitgliederversammlung für das Jahr 2017 fand am 15. November 2018 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 wie folgt verändert:

Stand 01.01.2018	1.159 Mitglieder mit	5.013 Anteilen
Zugang 2018	50 Mitglieder mit	188 Anteilen
Abgang 2018	67 Mitglieder mit	229 Anteilen
Stand 31.12.2018	1.142 Mitglieder mit	4.972 Anteilen

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betragen € 927.813,17 und haben sich gegenüber dem Vorjahr um € 11.116,90 erhöht.

## D) Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

### 1.) Vermögens- und Kapitalstruktur

Vermögensstruktur:	31.12.2018		31.12.2017		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	23.845	95,1	21.691	94,4	+ 2.154	+ 9,9
unfertige Leistungen	940	3,8	914	4,0	+ 26	+ 2,8
Forderungen u. sonstige Vermögensgegenstände	138	0,5	47	0,2	+ 91	+ 193,6
Flüssige Mittel	37	0,1	313	1,4	- 276	- 88,2
RAP	118	0,5	4	0,0	+ 114	+ 0,4
<u>Bilanzsumme</u>	<u>25.078</u>	<u>100,0</u>	<u>22.969</u>	<u>100,0</u>	<u>+ 2.109</u>	<u>+ 9,1</u>

Kapitalstruktur:	31.12.2018		31.12.2017		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	%
Eigenkapital						
- Geschäftsguthaben	962	3,8	975	4,2	- 13	- 1,3
- Rücklagen/Bilanzgewinn	10.995	43,8	11.007	47,9	- 12	- 0,1
	11.957	47,7	11.982	52,2	- 25	- 0,2
Rückstellungen	196	0,8	195	0,8	+ 1	+ 0,5
Verbindlichkeiten Kreditinstitute	11.321	45,1	9.403	40,9	+ 1.918	+ 20,4
erhaltene Anzahlungen	965	3,8	917	4,0	+ 48	+ 5,2
übrige Verbindlichkeiten	621	2,5	451	2,0	+ 170	+ 37,7
RAP	18	0,1	21	0,1	- 3	- 14,3
<u>Bilanzsumme</u>	<u>25.078</u>	<u>100,0</u>	<u>22.969</u>	<u>100,0</u>	<u>+ 2.109</u>	<u>+ 9,1</u>

Das **Anlagevermögen** hat sich im Wesentlichen durch angefallene Baukosten im Rahmen von verschiedenen Modernisierungsmaßnahmen um € 2,79 Mio. erhöht. Gegenläufig wirkte sich vor allem planmäßige Abschreibungen mit T€ 655 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 Tilgungszuschüsse für Modernisierungsdarlehen der KfW mit T€ 98 bzw. ein Modernisierungszuschuss des Landes Baden-Württemberg in Höhe von T€ 19 sowie Forderungen aus Vermietung mit T€ 18.

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

Unter dem **aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** werden insbesondere vorausbezahlte Versicherungsprämien mit T€ 118 ausgewiesen.

Aufgrund des niedrigeren Jahresüberschusses führte die gegenüber dem Vorjahr geringere Anzahl von Mitgliedern und die Dividendenauszahlung im vergangenen Jahr zu einem insgesamt sinkendem **Eigenkapital**. Die Baugenossenschaft verfügt aber weiterhin über eine gute Eigenkapitalausstattung.

Die **Rückstellungen** betrifft überwiegend eine Rückstellung zur Sanierung von Abwasserkanälen mit T€ 160.

Der Anstieg bei den **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstitute** ist mit rd. € 2,54 Mio. auf Darlehensvalutierungen zurückzuführen. Demgegenüber wirkten sich planmäßige Tilgungen mit T€ 640 vermindern aus.

Die **übrigen Verbindlichkeiten** betreffen weitestgehend Verbindlichkeiten aus Bau- und Instandhaltungsleistungen. Wegen der gestiegenen Modernisierungstätigkeit erhöhten sich diese gegenüber dem Vorjahr.

Die **Vermögenslage** ist geordnet.



## 2.) Kennzahlen

		2018	2017	2016	2015
Anzahl eigene Mieteinheiten	per 31.12.	708	708	684	684
Wohn- und Nutzfläche m <sup>2</sup>	per 31.12.	54.542	54.407	52.231	52.204
Eigenkapitalquote %	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	47,7	52,2	53,7	57,1
Fluktuation %	$\frac{\text{Wohnungskündigungen}}{\text{Anzahl Bestandswohnungen}}$	5,9	6,8	8,3	8,6
Sollmiete €/m <sup>2</sup> p.m.	$\frac{\text{Sollmiete p. m.}}{\text{Wohn – und Nutzfläche}}$	4,98	4,92	4,76	4,58
Instandhaltungsquote €/m <sup>2</sup> p.a.	$\frac{\text{Instandhaltungsaufwand p. a.}}{\text{Wohn – und Nutzfläche}}$	35,67	30,39	19,82	24,28
Modernisierungsquote €/m <sup>2</sup> p.a.	$\frac{\text{aktivierte Modernisierungskosten p. a.}}{\text{Wohn – und Nutzfläche}}$	51,16	12,51	0,47	2,23
Verwaltungskosten €/m <sup>2</sup> p.a.	$\frac{\text{Verwaltungskosten p. a.}}{\text{Wohn – und Nutzfläche}}$	10,63	10,00	10,78	9,29
Modernisierungsquote %	$\frac{\text{Instandhaltungsaufwand} + \text{aktivierte Modernisierungskosten}}{\text{Mieteinnahmen}}$	142,9	72,5	36,4	48,2
Zinsquote %	$\frac{\text{Zinsaufwand}}{\text{Mieteinnahmen}}$	4,0	4,4	6,3	6,0
Tilgungsquote %	$\frac{\text{Tilgungsaufwand}}{\text{Mieteinnahmen}}$	19,3	19,2	22,5	17,2
Verwaltungskosten- quote %	$\frac{\text{Verwaltungskosten}}{\text{Mieteinnahmen}}$	17,5	16,9	18,9	16,9
Abschreibungsquote %	$\frac{\text{Abschreibungen}}{\text{Mieteinnahmen}}$	19,8	17,7	14,3	14,8

### 3.) Finanzlage

Es ergibt sich folgende Kapitalflussrechnung:

	2018 T€	2017 T€
Jahresüberschuss	24,3	339,5
+ Abschreibungen Anlagevermögen	655,0	570,4
+ Abschreibungen Mietforderungen	0,0	12,8
+/- Verlust/Gewinn aus Abgang Anlagevermögen	0,0	0,6
+/- Veränderung kurzfristiger Aktiva	- 232,3	- 74,6
+/- Veränderung kurzfristiger Passiva	238,6	318,1
+ Saldo zahlungswirksamer Zinsaufwendungen/-erträge	131,5	138,8
<b>= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>817,1</b>	<b>1.305,6</b>
- Auszahlungen in das Sachanlagevermögen	- 2.808,1	- 2.439,1
+ Zinserträge	0,5	1,4
+ Zufluss aus Abgang Anlagevermögen	0,0	0,0
<b>= Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>- 2.807,6</b>	<b>- 2.437,7</b>
+ Einzahlung aus der Valutierung von Darlehen	2.535,7	1.250,0
- Planmäßige Tilgungen	- 640,1	- 617,0
- Zinsaufwendungen	- 132,0	- 140,2
+ Veränderung der Geschäftsguthaben und Veränderung der Kapitalrücklage	- 12,8	13,5
- Gezahlte Dividenden	- 36,5	- 35,7
<b>= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>1.714,3</b>	<b>470,6</b>
<b>= Zahlungswirksame Veränderung insgesamt</b>	<b>- 276,2</b>	<b>- 661,5</b>
Finanzmittelfonds zum 1.1.	313,1	974,6
Finanzmittelfonds zum 31.12.	36,8	313,1

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit hat sich gegenüber dem Vorjahr hauptsächlich durch deutlich höhere Instandhaltungsaufwendungen vermindert.

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:

	2018 T€	2017 T€	Veränderung T€
<b>Hausbewirtschaftung</b>			
a) Erlöse			
- Mieterlöse	3.314,3	3.217,8	+ 96,5
- Abgerechnete Umlagen	915,3	861,6	+ 53,7
- Sonstige Erlöse	0,0	1,8	- 1,8
- Bestandserhöhung Betriebskosten	940,3	913,8	+ 26,5
b) Aufwendungen			
- Bestandsminderung Betriebskosten	- 913,8	- 861,6	- 52,2
- Betriebs-/Heizkosten und Grundsteuer	- 943,0	- 897,2	- 45,8
- Instandhaltungsaufwendungen	- 1.945,5	- 1.653,7	- 291,8
- Erbbauzinsen	- 12,9	- 13,8	+ 0,9
- Sonstige Aufwendungen	- 1,7	- 3,3	+ 1,6
- Anteilige Löhne und Gehälter	- 26,3	- 26,5	+ 0,2
- Abschreibungen Wohnbauten/andere Bauten	- 616,3	- 542,7	- 73,6
- Abschreibungen Mietforderungen	0,0	- 12,8	+ 12,8
- Zinsaufwendungen	- 132,0	-140,2	+ 8,2
<b>= Ergebnis</b>	<b>578,5</b>	<b>843,2</b>	- 264,8
<b>Photovoltaikanlagen</b>			
a) Erträge aus Stromeinspeisung	17,9	15,3	+ 2,6
b) Abschreibungen Photovoltaikanlagen	- 6,4	- 6,1	- 0,3
<b>= Ergebnis</b>	<b>11,5</b>	<b>9,2</b>	+ 2,3
<b>Erträge aus Zinsen und Finanzanlagen</b>	<b>0,5</b>	<b>1,4</b>	- 0,9
<b>Verwaltungskosten</b>			
a) Persönliche Aufwendungen	- 443,2	- 428,4	- 14,8
b) Sächliche Verwaltungsaufwendungen	- 136,4	-115,9	- 20,5
<b>= Ergebnis</b>	<b>- 579,6</b>	<b>- 544,3</b>	+ 35,3
<b>= Betriebsergebnis</b>	<b>10,8</b>	<b>309,5</b>	- 298,7
<b>Übrige Rechnung</b>	<b>13,5</b>	<b>30,0</b>	- 16,5
<b>= Jahresüberschuss</b>	<b>24,3</b>	<b>339,5</b>	- 315,2

Resultierend aus Sondermaßnahmen für die Instandsetzung diverser Objekte haben sich die Instandhaltungsaufwendungen deutlich erhöht, was letztlich zu einem Absinken des **Ergebnisses aus der Hausbewirtschaftung** führte.

Die **Ertragslage** stellt sich - unter Berücksichtigung der überdurchschnittlich hohen Investitionen - weiterhin positiv dar.

## **E) Voraussichtliche Entwicklung – Prognosebericht**

Wie auch in der Vergangenheit wird die Entwicklung und die Instandhaltung des eigenen Hausbestandes sowie dessen Vermietung der Schwerpunkt unserer Tätigkeit sein. Das Ziel die Wohnungen, die Gebäude und das Wohnumfeld nachhaltig zu modernisieren und instand zu setzen hat für uns immer oberste Priorität, um damit die Vermietbarkeit auch langfristig zu gewährleisten. In den kommenden Jahren sind daher weiterhin hohe Instandhaltungsaufwendungen geplant.

Im Jahr 2019 ist die Sanierung der Objekte „Lindenhof 2. Bauabschnitt, Lotzbeckhof 15 und 17 sowie Scheerbachstraße 3 vorgesehen. Das kalkulierte Investitionsvolumen beträgt hier insgesamt ca. € 2,1 Mio., die Finanzierung erfolgt größtenteils über günstige KFW-Darlehen.

Als weitere Maßnahmen sollen im Jahr 2019 die Fassaden und Balkone in der Moltkestr. 34/36 saniert werden, zudem wurden in den ehemaligen kanadischen Objekten die im Jahr 2018 begonnene Dämmung der Kellerdecken und der obersten Geschossdecke beendet. Im Gebiet Friedensheim werden die restlichen Fenster ausgetauscht. Für diese zusätzlichen Maßnahmen werden im Geschäftsjahr 2019 insgesamt rd. € 1,1 Mio. veranschlagt, auch hier wird die Finanzierung teilweise über günstige KFW-Darlehen erfolgen.

Neben den bereits genannten Investitionen wird die Baugenossenschaft im Gebiet Friedensheim eine Straße sanieren. Die Kosten für dieses Projekt - einschließlich der Erstellung von 28 Parkplätzen - belaufen sich auf geschätzt T€ 500.

Anfang des Jahres 2019 zeichnete sich leider ab, dass im Gebiet Friedensheim an der Roonstr. die Sandsteinmauer umfassend saniert werden muss. Grob kalkuliert belaufen sich die Kosten auf bis zu T€ 400. Die Instandsetzung wird durch das Denkmalamt bezuschusst, wobei die Hauptlast bei der Baugenossenschaft verbleiben wird.

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

Aufgrund der Sanierung der Straße und der denkmalgeschützten Sandsteinmauer rechnen wir für das Geschäftsjahr 2019 mit einem deutlichen Jahresfehlbetrag, welcher allerdings durch den bestehenden Gewinnvortrag abgedeckt werden wird. Der bestehende Gewinnvortrag wird auch für die Ausschüttung der gewohnten Dividende für das Jahr 2019 ausreichen.

## **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.

Auch wenn im Jahr 2019 ein Jahresfehlbetrag zu erwarten ist, tragen im Hinblick auf die Zukunft die Investitionen zu einem weiterhin langfristig positiven Geschäftsverlauf bei.

Unsere Planungen sehen weiterhin vor, dass bis in das Jahr 2025 jährlich massiv in den Bestand investiert werden soll, danach sollten die Objekte weitestgehend saniert sein bzw. sich in einem respektablen Zustand befinden. Mittelfristig wird dies dazu führen, dass die Eigenkapitalquote auf rd.

35 % absinken wird und die Jahresüberschüsse deutlich geringer als in der Vergangenheit ausfallen werden. Gegebenenfalls kann es in einzelnen Jahren sogar zu weiteren Jahresfehlbeträgen kommen, was aber angesichts der bestehenden Rücklagen für die Genossenschaft verkraftbar ist. 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. Die Entwicklung der zurückliegenden Jahre hat gezeigt, dass die Genossenschaft gut aufgestellt ist.

#### Erbbaugrundstücke

Im Januar 2018 wurde das Grundstück Ludwig-Frank-Straße 2/4 von der Stadt Lahr gekauft.

Von Seiten der Genossenschaft war ursprünglich geplant, dass nach und nach alle restlichen Erbbaugrundstücke von der Stadt Lahr gekauft werden sollen. Leider hat die Stadt Lahr anscheinend inzwischen beschlossen keine Erbbaugrundstücke mehr zu verkaufen. Die Erbbaurechte sollen wohl stattdessen - unter Auflagen - verlängert werden.

Die Baugenossenschaft bewirtschaftet insgesamt 10 Objekte mit 92 Wohnungen auf Erbbaugrundstücken. Bei zwei Objekten mit 32 Wohnungen besteht seitens der Genossenschaft nach Auslaufen der Erbbaurechte jeweils eine Kaufoption für die Grundstücke.

### **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 2018 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 29. Mai 2019

Der Vorstand:

gez. Christoph Wezel

gez. Gerhard Albrecht

## Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		9.547,00	15.424,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten		22.328.308,72	19.365.292,95
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten		956.611,00	963.040,00
3. Grundstücke ohne Bauten		377.998,92	377.998,92
4. Technische Anlagen und Maschinen		86.691,00	93.753,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung		74.819,00	91.425,00
6. Anlagen im Bau			782.544,16
7. Bauvorbereitungskosten		10.035,36	1.396,50
<b>III. Finanzanlagen</b>			
Andere Finanzanlagen		500,00	500,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<u>23.844.511,00</u>	<u>21.691.374,53</u>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen		940.341,82	913.821,80
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung		18.324,89	22.916,94
2. Forderungen aus anderen Lief/Leistg.		2.351,87	281,49
3. Sonstige Vermögensgegenstände		<u>117.628,13</u>	<u>23.757,75</u>
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		36.794,30	313.065,53
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		<u>118.506,05</u>	<u>4.066,23</u>
<b>Bilanzsumme</b>		<u><u>25.078.458,06</u></u>	<u><u>22.969.284,27</u></u>



# Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
a) der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	34.142,73		
b) der verbleibenden Mitglieder	<u>927.813,17</u>	961.955,90	975.048,19
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäfts- anteile 69.844,10 € (2017= 91.351,81 €)			
<b>II. Kapitalrücklage</b>		9.409,37	9.164,37
<b>III. Ergebnisrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuß Geschäftsjahr eingestellt: 2.500,00 € (2017= 34.000,00 €)		1.346.073,40	1.343.573,40
2. Bauerneuerungsrücklage davon aus Jahresüberschuß Geschäftsjahr eingestellt: 0,00 € (2017= 0,00 €)		2.781.160,10	2.781.160,10
3. Freie Rücklagen davon Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 0,00 € (2017= 0,00 €) davon aus Jahresüberschuß Geschäftsjahr eingestellt: 0,00 € (2017= 0,00 €)		6.329.113,92	6.329.113,92
		<u>11.427.712,69</u>	<u>11.438.059,98</u>
<b>IV. Bilanzgewinn</b>			
1. Gewinnvortrag aus Vorjahren	507.313,26		
2. Jahresüberschuß	24.297,29		
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>2.500,00</u>	<u>529.110,55</u>	<u>543.857,46</u>
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		11.956.823,24	11.981.917,44
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Steuerrückstellungen	1.170,00		220,00
2. Sonstige Rückstellungen	195.161,00	196.331,00	194.680,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		11.320.800,31	9.402.926,36
2. Erhaltene Anzahlungen		965.297,93	917.149,51
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		606.319,33	437.329,17
4. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 9.888,26 (2017= 11.195,82 €)		14.506,43	14.284,19
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<u>18.379,82</u>	<u>20.777,60</u>
<b>Bilanzsumme</b>		<u><u>25.078.458,06</u></u>	<u><u>22.969.284,27</u></u>

## Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018

Gewinn- und Verlustrechnung	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung		4.229.620,31	4.081.127,73
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen		17.930,63	15.312,44
<b>2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>		26.520,02	52.250,97
<b>3. Sonstige betriebliche Erträge</b>		16.071,79	32.163,68
<b>4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>		<u>2.830.558,90</u>	<u>2.501.692,47</u>
<b>Rohergebnis</b>		1.459.583,85	1.679.162,35
<b>5. Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	393.735,56		
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung 2.700,00 € (2017= 2.700,00 €)	<u>75.732,17</u>	469.467,73	454.896,59
<b>6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>		654.992,27	570.415,19
<b>7. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		104.181,85	107.073,04
<b>8. Erträge aus anderen Finanzanlagen</b>		25,00	35,00
<b>9. Zinserträge</b>		452,11	1.351,80
<b>10. Zinsen und ähnl. Aufwendungen</b>		131.960,74	140.194,16
<b>11. Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>		<u>2.161,07</u>	<u>1.708,34</u>
<b>12. Ergebnis nach Steuern</b>		97.297,30	406.261,83
<b>13. Sonstige Steuern</b>		<u>73.000,01</u>	<u>66.761,75</u>
<b>14. Jahresergebnis</b>		24.297,29	339.500,08
<b>15. Gewinnvortrag</b>		507.313,26	238.357,38
<b>16. Einstellungen aus dem Jahresergebnis in Ergebnisrücklagen</b>		<u>2.500,00</u>	<u>34.000,00</u>
<b>17. Bilanzgewinn</b>		<u><u>529.110,55</u></u>	<u><u>543.857,46</u></u>

# Anhang -Geschäftsjahr 2018-

## A. Allgemeine Angaben

Die Baugenossenschaft Lahr eG, Lahr 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.

Die Genossenschaft ist nach § 267 Abs.1 HGB eine kleine Gesellschaft. Die Gesellschaft nimmt die größtenabhängigen Erleichterungen nach §§ 276, 288 Abs.1 HGB in Anspruch.

## 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.
- Die Photovoltaikanlagen auf den Häusern Tramplerstr. 81/83 und Eisweiherweg 21/23 werden auf 20 Jahre verteilt abgeschrieben.
- 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 € 940.341,82 (Vorjahr € 913.821,80) 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>5.040,92</u>	<u>4.987,33</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	11.320.800,31	786.404,96	3.179.854,15	7.354.541,20	11.320.800,31	GPR
Vorjahreswerte	(9.402.926,36)	(631.934,08)	(2.600.772,99)	(6.170.219,29)	9.402.926,36)	
Erhaltene Anzahlungen	965.297,93	965.297,93				
Vorjahreswerte	(917.149,51)	(917.149,51)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	606.319,93	606.319,93				
Vorjahreswerte	(437.329,17)	(437.329,17)				
Sonstige Verbindlichkeiten	14.506,43	14.506,43				
Vorjahreswerte	(14.284,19)	(14.284,19)				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>12.906.924,60</b>	<b>2.372.529,25</b>	<b>3.179.854,15</b>	<b>7.354.541,20</b>	<b>11.320.800,31</b>	
Vorjahreswerte	(10.771.689,23)	(2.000.696,95)	(2.600.772,99)	(6.170.219,29)	(9.402.926,36)	

\* 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 der Modernisierung des Objektes Ludw. Frankstr. 2/4, der Fenstererneuerung 1 BA Friedensheim sowie Geschossdeckendämmungen bestehen zum 31.12.2018 in Höhe von 1.002.550,00 €.

Finanzielle Verpflichtungen aus Erbbaupachtverträgen bestehen in Höhe von 246.868,30 €

3. Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Genossenschaft 13 Arbeitnehmer.

4. Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile	Haftsumme
Anfang 2018	1159	5013	463.600,00
Ende 2018	1142	4972	456.800,00

Nachrichtlich:

Zugang 2018: 50 Mitglieder mit 188 Anteilen

Abgang 2018: 67 Mitglieder mit 229 Anteilen

Die Haftsumme hat sich im Geschäftsjahr um 6.800,00 € verringert.

Der Gesamtbetrag der Haftsummen der verbleibenden Mitglieder beläuft sich auf

456.800,00 €

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um:

11.116,90 €

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.

7. Mitglieder des Aufsichtsrates:

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

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 529.110,55 € wie folgt zu verwenden:

	€
Gewinnvortrag nach 2019	492.442,02
Ausschüttung einer Dividende von 4 %	36.668,53

Lahr, den 16. Mai 2019

Der Vorstand

---

Ch. Wezel

---

G. Albrecht