

Geschäftsbericht 2019 der Baugenossenschaft Lahr eG

Bericht des Vorstandes 2019

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 2019 nach Berechnungen um 0,6 % höher als im Vorjahr. Die deutsche Wirtschaft ist damit im zehnten Jahr in Folge gewachsen. Dies ist die längste Wachstumsphase im vereinten Deutschland. Das Wachstum hat 2019 aber an Schwung verloren. In den beiden vorangegangenen Jahren war das preisbereinigte BIP deutlich stärker gestiegen, 2017 um 2,5 % und 2018 um 1,5 %. Verglichen mit dem Durchschnittswert der vergangenen zehn Jahre von +1,3 % ist die deutsche Wirtschaft 2019 schwächer gewachsen.

Gestützt wurde das Wachstum im Jahr 2019 vor allem vom Konsum: Die privaten Konsumausgaben waren preisbereinigt um 1,6 % höher als im Vorjahr, die Konsumausgaben des Staates stiegen um 2,5 %. Die privaten und staatlichen Konsumausgaben wuchsen damit stärker als in den beiden Jahren zuvor (Private Konsumausgaben 2017 und 2018 jeweils +1,3 % zum Vorjahr; Konsumausgaben des Staates 2017 +2,4 % und 2018 +1,4 % zum Vorjahr).

Auch die Bruttoanlageinvestitionen sind kräftig gestiegen: In Bauten wurde preisbereinigt 3,8 % mehr investiert als ein Jahr zuvor. Besonders stark war der Anstieg im Tiefbau und im Wohnungsbau. Die sonstigen Anlagen, zu denen unter anderem die Investitionen in Forschung und Entwicklung gehören, lagen mit +2,7 % ebenfalls weit über dem Vorjahresniveau. Die Ausrüstungsinvestitionen – darunter fallen hauptsächlich Investitionen in Maschinen und Geräte sowie Fahrzeuge – entwickelten sich dagegen weniger dynamisch und stiegen nur um 0,4 %. Die preisbereinigten Bruttoinvestitionen insgesamt, zu denen neben den Bruttoanlageinvestitionen noch die Vorratsveränderungen (einschließlich des Nettozugangs an Wertsachen) zählen, gingen 2019 im Vorjahresvergleich um 1,7 % zurück. Der merkliche Vorratsabbau ist unter anderem die Folge einer schwachen Industrieproduktion und gestiegenen Exporten.

Die deutschen Exporte nahmen im Jahresdurchschnitt 2019 weiter zu, aber nicht mehr so stark wie in den Vorjahren: Preisbereinigt exportierte die deutsche Wirtschaft 0,9 % mehr Waren und Dienstleistungen als 2018. Die preisbereinigten Importe stiegen mit +1,9 % stärker.

Auf der Entstehungsseite des BIP war die wirtschaftliche Entwicklung 2019 zweigeteilt: Einerseits verzeichneten die Dienstleistungsbereiche und das Baugewerbe überwiegend kräftige Zuwächse. Andererseits ist die Wirtschaftsleistung des Produzierenden Gewerbes (ohne Baugewerbe) eingebrochen. Insgesamt stieg die preisbereinigte Bruttowertschöpfung im Jahr 2019 gegenüber dem Vorjahr dadurch lediglich um 0,5 %.

Den stärksten Zuwachs verzeichnete das Baugewerbe mit einem Plus von 4,0 %. Überdurchschnittlich entwickelten sich auch die Dienstleistungsbereiche Information und Kommunikation sowie die Finanz- und Versicherungsdienstleister mit jeweils +2,9 %. Im Gegensatz dazu gab es in weiten Teilen der Industrie starke Rückgänge: Die Wirtschaftsleistung im Produzierenden Gewerbe ohne Bau, das gut ein Viertel der Gesamtwirtschaft ausmacht, ging um 3,6 % zurück. Insbesondere die schwache Produktion in der Automobilindustrie trug zu diesem Rückgang bei.

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2019 erstmals von mehr als 45 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Nach ersten Berechnungen waren 45,3 Millionen und damit rund 400 000 Personen mehr als 2018 erwerbstätig. Dieser Anstieg von 0,9 % beruht vor allem auf einer Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung. Wie schon in den Vorjahren überwogen eine höhere Erwerbsbeteiligung sowie die Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland altersbedingte demografische Effekte sowie Abwanderungen aus Deutschland.

Wohnungsmarkt Lahr

Der Wohnungsmarkt in Lahr ist weiterhin leicht angespannt, die Anzahl der Wohnungssuchenden übersteigt das örtliche Wohnungsangebot. 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.

C) Geschäftsverlauf

Der Geschäftsverlauf der Baugenossenschaft entsprach im Jahr 2019 unseren Erwartungen. Wegen der weiterhin stark ausgeweiteten Sanierungstätigkeit im Wohnungsbestand wurde im Wirtschaftsjahr 2019 ein Jahresfehlbetrag mit knapp T€ 30 verbucht. Ursprünglich wurde im Wirtschaftsplan für das Jahr 2019 sogar mit einem deutlich höheren Jahresfehlbetrag gerechnet, allerdings haben sich mehrere Instandhaltungsarbeiten in das Jahr 2020 verschoben.

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, davon betreffen rd. T€ 825 diverse Sanierungsmaßnahmen wie z.B. Kosten für eine Straßensanierung und Instandsetzung einer Stützmauer im Gebiet Friedensheim.

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

a) Lindenhof 1-29

Im April 2019 wurde die Sanierung des 2. Bauabschnittes im Lindenhof mit 15 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. Im Jahr 2019 sind rd. T€ 750 an Kosten angefallen.

b) Lotzbeckhof 15+17 sowie Scheerbachstr. 3

Analog zum Lindenhof wurde im Geschäftsjahr 2019 ebenfalls 3 weitere Gebäude im Lotzbeckhof und Scheerbachstr. saniert. Neben den bereits im Lindenhof genannten Maßnahmen wurde hier noch jeweils eine Zentralheizung und Balkone angebaut. Die Fertigstellung erfolgte im Frühjahr 2019 – Gesamtkosten im Berichtsjahr rd. T€ 767.

c) Kellerdecken- und oberste Geschosßdeckendämmungen

Im Herbst 2018 wurde hauptsächlich bei den in unserem Besitz befindlichen Objekten der ehemaligen kanadischen Streitkräfte die obersten Geschosßdecken und die Kellerdecken gedämmt. Die Maßnahme wurde im Frühjahr 2019 abgeschlossen. Kosten im Jahr 2019 T€ 345.

d) Haustüren- und Fensteraustausch Friedensheim

Die 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 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.

Im Berichtsjahr sind dafür rd. T€ 809 angefallen.

2.) Vermietung

Die Wohnungsvermietung und -verwaltung ist das Kerngeschäft der Genossenschaft. Die Genossenschaft besitzt zum 31. Dezember 2019 insgesamt einen Immobilienbestand von 708 Wohnungen.

Im Vermietungsbereich registrierten wir im Geschäftsjahr 2019 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 Fluktuation im Bestand ist von 5,9 % auf 4,8 % gesunken. Im Jahr 2019 gab es insgesamt 34 Wohnungskündigungen.

Die Wohnfläche beträgt 54.457 m². Die Grundstücksfläche 89.690 m², hierin sind noch 10.362 m² Erbbaugrundstücke enthalten und 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. 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 ergaben sich im Geschäftsjahr 2019 durch Einstellung von Kräften für die Bestandspflege.

Neben den Mitarbeiterinnen in der Verwaltung sind noch eine Vollzeitkraft für die Pflege der Außenanlagen sowie eine Teilzeitkraft für die Reinigung des Büros und drei teilzeitbeschäftigte Hauswarte für den Hausbestand zuständig.

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

Weiterbildungsmaßnahmen wurden vor allem in den Bereichen des Vermietungsmanagements und Betriebskostenabrechnung wahrgenommen.

4.) Mitglieder

Die Mitgliederversammlung für das Jahr 2018 fand am 24. Oktober 2019 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 01.01.2019	1.142 Mitglieder mit	4.972 Anteilen
Zugang 2019	48 Mitglieder mit	174 Anteilen
Abgang 2019	34 Mitglieder mit	142 Anteilen
Stand 31.12.2019	1.156 Mitglieder mit	5.004 Anteilen

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betragen € 949.392,69 und haben sich gegenüber dem Vorjahr um € 21.579,52 erhöht.

D) Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

1.) Vermögens- und Kapitalstruktur

Vermögensstruktur:	31.12.2019		31.12.2018		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	26.085	94,3	23.845	95,1	+ 2.240	+ 9,4
unfertige Leistungen	1.089	3,9	940	3,7	+ 149	+ 15,9
Forderungen u. sonstige Vermögensgegenstände	211	0,8	138	0,6	+ 73	+ 52,9
Flüssige Mittel	284	1,0	37	0,1	+ 247	+667,6
RAP	0	0,0	118	0,5	- 118	- 100,0
<u>Bilanzsumme</u>	<u>27.669</u>	<u>100,0</u>	<u>25.078</u>	<u>100,0</u>	<u>+ 2.591</u>	<u>+ 10,3</u>

Kapitalstruktur:	31.12.2019		31.12.2018		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	%
Eigenkapital						
- Geschäftsguthaben	970	3,5	962	3,8	+ 8	+ 0,8
- Rücklagen/Bilanzgewinn	10.929	39,5	10.995	43,8	- 66	- 0,6
	11.899	43,0	11.957	47,7	- 58	- 0,5
Rückstellungen	193	0,7	196	0,8	- 3	- 1,5
Verbindlichkeiten Kreditinstitute	13.818	49,9	11.321	45,1	+ 2.497	+ 22,1
erhaltene Anzahlungen	1.099	4,0	965	3,8	+ 134	+ 13,9
übrige Verbindlichkeiten	647	2,3	621	2,5	+ 26	+ 4,2
RAP	13	0,1	18	0,1	- 5	- 27,8
<u>Bilanzsumme</u>	<u>27.669</u>	<u>100,0</u>	<u>25.078</u>	<u>100,0</u>	<u>+ 2.591</u>	<u>+ 10,3</u>

Das **Anlagevermögen** hat sich im Wesentlichen durch angefallene Baukosten im Rahmen von verschiedenen Modernisierungsmaßnahmen um € 3,0 Mio. erhöht. Gegenläufig wirkte sich vor allem planmäßige Abschreibungen mit T€ 752 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€ 161 sowie Forderungen aus Vermietung mit T€ 20.

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

Unter dem **aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** wurden letztes Jahr insbesondere vorausbezahlte Versicherungsprämien mit T€ 118 ausgewiesen.

Aufgrund des Jahresfehlbetrages und die gegenüber dem Vorjahr geringere Anzahl von Mitgliedern sowie die Dividendenauszahlung im vergangenen Jahr führten 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. € 3,4 Mio. auf Darlehensvalutierungen zurückzuführen. Demgegenüber wirkten sich planmäßige Tilgungen mit T€ 773 vermindern aus.

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

Die **Vermögenslage** ist geordnet.

2.) Kennzahlen

		2019	2018	2017	2016
Anzahl eigene Mieteinheiten	per 31.12.	708	708	708	684
Wohn- und Nutzfläche m ²	per 31.12.	54.457	54.452	54.407	52.231
Eigenkapitalquote %	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	43,0	47,7	52,2	53,7
Fluktuation % p.a.	$\frac{\text{Wohnungskündigungen}}{\text{Anzahl Bestandswohnungen}}$	4,8	5,9	6,8	8,3
Sollmiete €/m ² p.m.	$\frac{\text{Sollmiete p.m.}}{\text{Wohn – und Nutzfläche}}$	5,10	4,98	4,92	4,76
Instandhaltungsquote €/m ² p.a.	$\frac{\text{Instandhaltungsaufwand p.a.}}{\text{Wohn – und Nutzfläche}}$	35,52	35,67	30,39	19,82
Modernisierungsquote €/m ² p.a.	$\frac{\text{aktivierte Modernisierungskosten p.a.}}{\text{Wohn – und Nutzfläche}}$	54,43	51,16	12,51	0,47
Verwaltungskosten €/m ² p.a.	$\frac{\text{Verwaltungskosten p.a.}}{\text{Wohn – und Nutzfläche}}$	10,83	10,63	10,00	10,78
Modernisierungsquote % p.a.	$\frac{\text{Instandhaltungsaufwand} + \text{aktivierte Modernisierungskosten}}{\text{Mieteinnahmen}}$	145,2	142,9	72,5	36,4
Zinsquote % p.a.	$\frac{\text{Zinsaufwand}}{\text{Mieteinnahmen}}$	3,6	4,0	4,4	6,3
Tilgungsquote % p.a.	$\frac{\text{Tilgungsaufwand}}{\text{Mieteinnahmen}}$	22,9	19,3	19,2	22,5
Verwaltungskosten- quote % p.a.	$\frac{\text{Verwaltungskosten}}{\text{Mieteinnahmen}}$	17,5	17,5	16,9	18,9
Abschreibungsquote % p.a.	$\frac{\text{Abschreibungen}}{\text{Mieteinnahmen}}$	22,3	19,8	17,7	14,3

3.) Finanzlage

Es ergibt sich folgende Kapitalflussrechnung:

	2019	2018
	T€	T€
Jahresfehlbetrag/-überschuss	- 29,7	24,3
+ Abschreibungen Anlagevermögen	751,8	655,0
+ Abschreibungen Mietforderungen	3,8	0,0
+/- Verlust/Gewinn aus Abgang Anlagevermögen	0,0	0,0
+/- Veränderung kurzfristiger Aktiva	- 106,9	- 232,3
+/- Veränderung kurzfristiger Passiva	26,0	238,6
+ Saldo zahlungswirksamer Zinsaufwendungen/-erträge	121,3	131,5
= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	766,4	817,1
- Auszahlungen in das Sachanlagevermögen	- 2.993,2	- 2.808,1
+ Zinserträge	0,3	0,5
+ Zufluss aus Abgang Anlagevermögen	0,0	0,0
= Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 2.992,9	- 2.807,6
+ Einzahlung aus der Valutierung von Darlehen	3.396,0	2.535,7
- Planmäßige Tilgungen	- 773,1	- 640,1
- Zinsaufwendungen	- 121,5	- 132,0
+ Veränderung der Geschäftsguthaben und Veränderung der Kapitalrücklage	+ 8,7	- 12,8
- Gezahlte Dividenden	- 36,7	- 36,5
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	2.473,4	1.714,3
= Zahlungswirksame Veränderung insgesamt	246,9	- 276,2
Finanzmittelfonds zum 1.1.	36,8	313,1
Finanzmittelfonds zum 31.12.	283,7	36,8

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit hat sich gegenüber dem Vorjahr leicht 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:

Hausbewirtschaftung	2019	2018	Veränderung
	T€	T€	T€
a) Erlöse			
- Mieterlöse	3.372,9	3.314,3	+ 58,6
- Abgerechnete Umlagen	941,9	915,3	+ 26,6
- Sonstige Erlöse	0,0	0,0	
- Bestandserhöhung Betriebskosten	1.089,1	940,3	+ 148,8
b) Aufwendungen			
- Bestandsminderung Betriebskosten	- 940,3	- 913,8	- 26,5
- Betriebs-/Heizkosten und Grundsteuer	- 1.130,7	- 943,0	- 187,7
- Instandhaltungsaufwendungen	- 1.934,6	- 1.945,5	+ 10,9
- Erbbauzinsen	- 12,9	- 12,9	
- Sonstige Aufwendungen	- 2,8	- 1,7	- 1,1
- Anteilige Löhne und Gehälter	- 25,8	- 26,3	+ 0,5
- Abschreibungen Wohnbauten/andere Bauten	- 712,6	- 616,3	- 96,3
- Abschreibungen Mietforderungen	- 3,8	0,0	
- Zinsaufwendungen	- 121,5	- 132,0	+ 10,5
= Ergebnis	518,8	578,5	- 59,5
Photovoltaikanlagen			
a) Erträge aus Stromeinspeisung	17,3	17,9	- 0,6
b) Abschreibungen Photovoltaikanlagen	- 6,5	- 6,4	- 0,1
= Ergebnis	10,8	11,5	- 0,7
Erträge aus Zinsen und Finanzanlagen	0,2	0,5	- 0,3
Verwaltungskosten			
a) Persönliche Aufwendungen	- 439,4	- 443,2	+ 3,8
b) Sächliche Verwaltungsaufwendungen	- 150,3	- 136,4	- 13,9
= Ergebnis	- 589,7	- 579,6	- 10,1
= Betriebsergebnis	- 59,8	10,8	- 70,6
Übrige Rechnung	30,1	13,5	- 16,6
= Jahresfehlbetrag/-überschuss	- 29,7	24,3	- 54,0

Die höheren Abschreibungen führten zu einem weiteren Absinken des **Ergebnisses aus der Hausbewirtschaftung**.

Zu berücksichtigen sind die extrem hohen Instandhaltungsaufwendungen, ohne die Sondermaßnahmen die derzeit durchgeführt werden, lägen die Instandhaltungsaufwendungen rd. T€ 700 niedriger, d.h. es würde ein deutlicher Jahresüberschuss erwirtschaftet. Die erhöhten Aufwendungen in diesem Bereich sind weitestgehend geplante Maßnahmen um den Bestand für die nächsten Jahrzehnte weiterhin attraktiv für Mieter zu halten.

Die **Ertragslage** stellt sich unter Berücksichtigung der derzeit überdurchschnittlich hohen Investitionen weiterhin positiv dar, da diese Investitionen jederzeit zurückgefahren werden können bzw. ohne Probleme verschoben und auf mehrere Jahre verteilt werden können.

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 deswegen weiterhin hohe Instandhaltungsaufwendungen geplant.

Im Jahr 2020 ist die Sanierung des 1. Bauabschnitts im Areal Friedensheim vorgesehen. Es werden hierbei die Dächer sowie Fassaden renoviert. Das kalkulierte Investitionsvolumen beträgt hier insgesamt ca. € 1,6 Mio.

Im Jahr 2021 soll dann der 2. Bauabschnitt saniert werden - Investitionsvolumen rd. € 2,2 Mio.

Die Finanzierung erfolgt jeweils größtenteils über günstige KfW-Darlehen.

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 Sanierungstätigkeit im Friedensheim – einschließlich der Straßensanierung - rechnen wir für das Geschäftsjahr 2020 mit einem nur sehr kleinen Jahresüberschuss, eventuell sogar mit einem kleinen Jahresfehlbetrag, welcher allerdings durch den bestehenden Gewinnvortrag abgedeckt werden würde. 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 weiterhin ein 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.

Auch die Corona-Pandemie hat im Jahr 2020 bisher keinen Einfluss auf den Geschäftsverlauf, bis zur Aufstellung des Geschäftsberichts gab es lediglich 2 kleinere Stundungen aufgrund von Kurzarbeit. Selbst wenn die Pandemie zu stark steigenden Arbeitslosenzahlen führen sollte, kann man davon ausgehen, dass aufgrund unserer preisgünstigen Mieten es auch zukünftig zu keinen nennenswerten Mietausfällen bei der Baugenossenschaft Lahr eG kommt.

Wesentliche Risiken, die eine Beeinträchtigung oder eine Gefährdung des Fortbestandes der Genossenschaft beinhalten, sind nicht zu erkennen.

Auch wenn im Jahr 2019 ein Jahresfehlbetrag erwirtschaftet wurde und auch für das Jahr 2020 ein nur sehr kleiner Jahresüberschuss erwartet wird, tragen - im Hinblick auf die Zukunft - die Investitionen zu einem weiterhin langfristig positiven Geschäftsverlauf bei.

Unsere Planungen sehen 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.

Erbbaugrundstücke

Leider hat die Stadt Lahr inzw. beschlossen keine Erbbaugrundstücke mehr zu verkaufen. Die Erbbaurechte sollen wohl stattdessen – mit einem deutlich höheren Erbbauzins - verlängert werden. Die Baugenossenschaft bewirtschaftet insgesamt 10 Objekte mit 92 Wohnungen auf Erbbaugrundstücken. Davon bestehen bei zwei Objekten mit 32 Wohnungen 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 2019 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 2020

Der Vorstand:

gez. Christoph Wezel

gez. Gerhard Albrecht

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		3.670,00	9.547,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten		24.527.339,95	22.328.308,72
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten		1.009.067,00	956.611,00
3. Grundstücke ohne Bauten		377.998,92	377.998,92
4. Technische Anlagen und Maschinen		79.681,00	86.691,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung		76.028,00	74.819,00
6. Anlagen im Bau		0,00	0,00
7. Bauvorbereitungskosten		11.590,08	10.035,36
III. Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		500,00	500,00
Anlagevermögen insgesamt		<u>26.085.874,95</u>	<u>23.844.511,00</u>
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
Unfertige Leistungen		1.089.081,69	940.341,82
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung		20.092,44	18.324,89
2. Forderungen aus anderen Lief/Leistg.		0,00	2.351,87
3. Sonstige Vermögensgegenstände		190.689,95	117.628,13
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		283.663,12	36.794,30
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		320,43	118.506,05
Bilanzsumme		<u><u>27.669.722,58</u></u>	<u><u>25.078.458,06</u></u>

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
a) der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	21.046,43		
b) der verbleibenden Mitglieder	<u>949.392,69</u>	970.439,12	961.955,90
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäfts- anteile 52.760,88€ (2018= 69.844,10 €)			
II. Kapitalrücklage		9.614,37	9.409,37
III. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuß Geschäftsjahr eingestellt: 0,00 € (2018= 2.500,00 €)		1.346.073,40	1.346.073,40
2. Bauerneuerungsrücklage davon aus Jahresüberschuß Geschäftsjahr eingestellt: 0,00 € (2018= 0,00 €)		2.781.160,10	2.781.160,10
3. Freie Rücklagen davon Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 0,00 € (2018= 0,00 €) davon aus Jahresüberschuß Geschäftsjahr eingestellt: 0,00 € (2017= 0,00 €)		6.329.113,92	6.329.113,92
		<u>11.436.400,91</u>	<u>11.427.712,69</u>
IV. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag aus Vorjahren	492.442,02		
2. Jahresfehlbetrag	<u>29.668,78</u>	462.773,24	529.110,55
Eigenkapital insgesamt		11.899.174,15	11.956.823,24
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	0,00		1.170,00
2. Sonstige Rückstellungen	193.120,00		195.161,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.818.175,91		11.320.800,31
2. Erhaltene Anzahlungen	1.099.207,50		965.297,93
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	630.481,79		606.319,33
4. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 11.344,17 (2018= 9.888,26 €)	16.700,83		14.506,43
		15.757.686,03	
D. Rechnungsabgrenzungsposten		12.862,40	18.379,82
Bilanzsumme		<u><u>27.669.722,58</u></u>	<u><u>25.078.458,06</u></u>

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019

Gewinn- und Verlustrechnung	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung		4.314.724,76	4.229.620,31
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen		17.303,20	17.930,63
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		148.739,87	26.520,02
3. Sonstige betriebliche Erträge		32.156,40	16.071,79
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		<u>3.007.792,96</u>	<u>2.830.558,90</u>
Rohergebnis		1.505.131,27	1.459.583,85
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	387.673,46		
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung 2.700,00 € (2017= 2.700,00 €)	<u>77.525,92</u>	465.199,38	469.467,73
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		751.811,11	654.992,27
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		121.314,47	104.181,85
8. Erträge aus anderen Finanzanlagen		25,00	25,00
9. Zinserträge		240,15	452,11
10. Zinsen und ähnl. Aufwendungen		121.547,41	131.960,74
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag		<u>1.550,32</u>	<u>2.161,07</u>
12. Ergebnis nach Steuern		43.973,73	97.297,30
13. Sonstige Steuern		<u>73.642,51</u>	<u>73.000,01</u>
14. Jahresergebnis		-29.668,78	24.297,29
15. Gewinnvortrag		492.442,02	507.313,26
16. Einstellungen aus dem Jahresergebnis in Ergebnisrücklagen		<u>0,00</u>	<u>2.500,00</u>
17. Bilanzgewinn		<u><u>462.773,24</u></u>	<u><u>529.110,55</u></u>

Anhang -Geschäftsjahr 2019-

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 € 1.089.081,69 (Vorjahr € 940.341,82) 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>4.210,10</u>	<u>5.040,92</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	13.818.175,91	846.555,20	3.887.881,82	9.083.738,89	13.818.175,91	GPR
Vorjahreswerte	(11.320.800,31)	(786.404,96)	(3.179.854,15)	(7.354.541,20)	(11.320.800,31)	
Erhaltene Anzahlungen	1.099.207,50	1.099.207,50				
Vorjahreswerte	965.297,93)	(965.297,93)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	630.481,79	630.481,79				
Vorjahreswerte	(606.319,93)	(606.319,93)				
Sonstige Verbindlichkeiten	16.700,83	16.700,83				
Vorjahreswerte	(14.506,43)	(14.506,43)				
Gesamtbetrag	15.564.566,03	2.592.945,32	3.887.881,82	9.083.738,89	13.818.175,91	
Vorjahreswerte	(12.906.924,60)	(2.372.529,25)	(3.179.854,15.)	(7.354.541,20)	(11.320.800,31)	

* 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 der Objekte Lotzbeckhof 15/17, Scheerbachstr. 3 und Lindenhof 1 - 29 bestehen zum 31.12.2019 in Höhe von 145.328,00 €.
Finanzielle Verpflichtungen aus Erbbaupachtverträgen bestehen in Höhe von 232.141,10 €

3. Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Genossenschaft 12 Arbeitnehmer.

4. Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile	Haftsumme
Anfang 2019	1142	4972	456.800,00
Ende 2019	1156	5004	462.400,00

Nachrichtlich:

Zugang 2019: 48 Mitglieder mit 174 Anteilen

Abgang 2019: 34 Mitglieder mit 142 Anteilen

Die Haftsumme hat sich im Geschäftsjahr um 5.600,00 € erhöht.

Der Gesamtbetrag der Haftsummen der verbleibenden Mitglieder beläuft sich auf 462.400,00 €

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um: 21.579,52 €

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 462.773,24 € wie folgt zu verwenden:

Gewinnvortrag nach 2020	€ 425.660,91
Ausschüttung einer Dividende von 4 %	37.112,33

Lahr, den 28. Mai 2020

Der Vorstand

Ch. Wezel

G. Albrecht