

Geschäftsbericht 2017 der Baugenossenschaft Lahr eG

Bericht des Vorstandes 2017

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

Die konjunkturelle Lage in Deutschland stellt sich weiterhin sehr gut dar. Seit nunmehr acht Jahren wächst das Bruttoinlandsprodukt (BIP) kontinuierlich. Im Jahr 2017 legte das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 2,2 % zu. Dies ist der stärkste Anstieg seit sechs Jahren. Eine längerfristige Betrachtung zeigt zudem, dass das deutsche Wirtschaftswachstum im Jahr 2017 fast einen Prozentpunkt über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre von +1,3 % lag. Die deutsche Wirtschaft befindet sich damit in einer soliden Aufschwungsphase. Angetrieben durch eine lebhafte Nachfrage aus dem Ausland wächst die Industrie dynamisch und die kräftige Belebung der gewerblichen Investitionen setzt sich fort. Der private Konsum und die Wohnungsbauinvestitionen profitieren von der hervorragenden Lage am Arbeitsmarkt.

Positive Wachstumsimpulse kamen 2017 primär aus dem Inland: Die privaten Konsumausgaben waren preisbereinigt um 2% höher als ein Jahr zuvor, die staatlichen Konsumausgaben stiegen mit +1,4 % unterdurchschnittlich. Da der staatliche und private Konsum den größten Anteil an der Verwendung des Bruttoinlandsproduktes ausmacht (72 %), konnte sich der Konsum mit einem Wachstumsbeitrag von 1,4 Prozentpunkten erneut als treibende Kraft des BIP beweisen.

Die Wirtschaftsleistung ist 2017 in nahezu allen Wirtschaftsbereichen in Deutschland gestiegen. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die 10,8 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, wuchs um 1,4 % und konnte damit ihre Wertsteigerung deutlich erhöhen. 2016 war sie lediglich um 0,8 % gewachsen. In jeweiligen Preisen erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft damit eine Bruttowertschöpfung von 318 Milliarden EUR. Die leicht unterdurchschnittliche Wachstumsrate

unterstreicht die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Immobiliendienstleister. So hatte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft beispielsweise im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum aufzuweisen.

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2017 von knapp 44,3 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das ist der höchste Stand seit der deutschen Wiedervereinigung. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes waren im Jahr 2017 rund 638.000 Personen oder 1,5 % mehr erwerbstätig als ein Jahr zuvor. Das entspricht der höchsten Zunahme seit dem Jahr 2007. Dieser Anstieg resultiert zudem ausschließlich aus einer Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung. Eine höhere Erwerbsbeteiligung sowie die Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland gleichen altersbedingte demografische Effekte aus. Isoliert betrachtet hätte die Alterung der Bevölkerung das Arbeitskräfteangebot im Jahr 2017 um 300.000 Personen schrumpfen lassen. Für das Jahr 2018 ist nach Berechnungen des Institutes für Arbeitsmarkt und Berufsforschung (IAB) in Nürnberg ein demografischer Effekt von -320.000 Erwerbspersonen zu erwarten. Damit das Erwerbspersonenpotenzial auch in Zukunft nicht schrumpft, müsste die Nettozuwanderung nach Modellrechnungen des IAB im Zeitraum 2015 bis 2025 einen Zugewinn von rund 450.000 erwerbsfähigen Personen pro Jahr, zwischen 2026 bis 2035 etwa 600.000 zugewanderte Erwerbsfähige pro Jahr und zwischen 2036 bis 2050 rund 550.000 zugewanderte Erwerbsfähige pro Jahr netto betragen.

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 war im Jahr 2017 erneut positiv. Die Genossenschaft konnte die anvisierten Ziele erreichen und es wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von T€ 339 erzielt. In der Bestandsbewirtschaftung standen die Fertigstellung des Neubauprojekts „Gartenstadt An den Eisweihern“ sowie die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes im Mittelpunkt.

1.) Neubau „Gartenstadt An den Eisweihern“

Die Fertigstellung des Projektes Gartenstadt „An den Eisweihern“ – Scheerbachstr. 54 sowie Eisweiherweg 21 und 23 - mit 24 großzügigen Mietwohnungen erfolgte im Jahr 2017, im Februar bzw. März 2017 konnten die Mieter in die Wohnungen einziehen. Die Fertigstellung der Außenanlagen wurde im Sommer 2017 abgeschlossen.

Im Jahr 2017 wurden allein für den Neubau rd. € 1,6 Mio. investiert. Die Gesamtbaukosten betragen damit rd. € 5,9 Mio. Insgesamt haben sich die Kosten 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 Finanzierung erfolgt über ein KFW-Darlehen sowie ein Kapitalmarktdarlehen in Höhe von insgesamt 3,6 Mio. Euro. Aufgrund der Mehrkosten mussten für den Neubau zusätzliche kurzfristige Finanzierungsmittel mit rd. T€ 500 aufgenommen werden. Der Rest wurde 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 € 1,6 Mio. verbucht. Die deutliche Erhöhung dieser Aufwendungen gegenüber den Vorjahren resultiert insbesondere aus durchgeführten Balkon- und Fassadensanierungen mehrerer Objekte in der Moltke- und Roonstr. sowie in der Friedrich-Geßler-Str.

Im Berichtsjahr wurde zudem mit der umfassenden energetischen Sanierung des Objekts „Alte Bahnhofstr. 4“ begonnen, die kalkulierten Kosten für diese Maßnahme belaufen sich aktuell auf ca. T€ 920. Die Maßnahme wurde im Frühjahr 2018 abgeschlossen.

3.) Vermietung

Die Wohnungsvermietung und -verwaltung ist das Kerngeschäft der Genossenschaft. Die Genossenschaft besitzt zum 31. Dezember 2017 insgesamt einen Immobilienbestand von 708 Wohnungen.

Im Vermietungsbereich registrierten wir im Geschäftsjahr 2017 weiterhin 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 8,3 % auf 6,8 % gesunken. Im Jahr 2017 gab es insgesamt 48 Wohnungskündigungen.

Die Wohnfläche beträgt 54.406,92 m². Die Grundstücksfläche 89.690 m², hierin sind noch 11.804 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.

4.) Verwaltung und Personal

Die Geschäftsstelle der Genossenschaft ist neben dem geschäftsführenden Vorstand mit zwei Vollzeitkräften und vier Teilzeitkräften besetzt. Personelle Veränderungen waren im Geschäftsjahr 2017 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 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 2016 fand am 11. Oktober 2017 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 01.01.2017	1.154 Mitglieder mit	5.151 Anteilen
Zugang 2017	64 Mitglieder mit	198 Anteilen
Abgang 2017	59 Mitglieder mit	336 Anteilen
Stand 31.12.2017	1.159 Mitglieder mit	5.013 Anteilen

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betragen € 916.696,27 und haben sich gegenüber dem Vorjahr um € 3.080,44 erhöht.

D) Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

1.) Vermögens- und Kapitalstruktur

Vermögensstruktur:	31.12.2017		31.12.2016		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	21.691	94,4	19.823	91,3	+ 1.868	+ 9,4
unfertige Leistungen	914	4,0	862	4,0	+ 52	+ 6,0
Forderungen u. sonstige Vermögensgegenstände	47	0,2	41	0,2	+ 6	+ 14,6
Flüssige Mittel	313	1,4	975	4,5	- 662	- 67,9
RAP	4	0,0	0	0,0	+ 4	
<u>Bilanzsumme</u>	<u>22.969</u>	<u>100,0</u>	<u>21.701</u>	<u>100,0</u>	<u>+ 1.268</u>	<u>+ 5,8</u>

Kapitalstruktur:	31.12.2017		31.12.2016		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	%
Eigenkapital						
- Geschäftsguthaben	975	4,2	962	4,4	+ 13	+ 1,4
- Rücklagen/Bilanzgewinn	11.007	47,9	10.703	49,3	+ 304	+ 2,8
	11.982	52,2	11.665	53,7	+ 317	+ 2,7
Rückstellungen	195	0,8	42	0,2	+ 153	+364,3
Verbindlichkeiten Kreditinstitute	9.403	40,9	8.759	40,4	+ 644	+ 7,4
erhaltene Anzahlungen	917	4,0	845	3,9	+ 72	+ 8,5
übrige Verbindlichkeiten	451	2,0	367	1,7	+ 84	+ 22,9
RAP	21	0,1	23	0,1	- 2	- 8,7
<u>Bilanzsumme</u>	<u>22.969</u>	<u>100,0</u>	<u>21.701</u>	<u>100,0</u>	<u>+ 1.268</u>	<u>+ 5,8</u>

Das **Anlagevermögen** hat sich im Wesentlichen durch angefallene Baukosten für den Neubau „Gartenstadt an den Eisweihern“ mit € 1,57 Mio. sowie für die umfassenden Modernisierungen der Objekte Alte Bahnhofstr. 4 mit T€ 491 und Lindenhof 2 mit T€ 163 erhöht. Gegenläufig wirkte sich vor allem planmäßige Abschreibungen mit T€ 570 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€ 23 und Erstattungsansprüche gegenüber Versicherungen mit T€ 24.

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.

Die **Rückstellungen** haben sich insbesondere aufgrund der Bildung einer Rückstellung zur Sanierung von Abwasserkanälen mit T€ 160 erhöht.

Der Anstieg bei den **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstitute** ist mit rd. € 1,25 Mio. auf Darlehensvalutierungen zurückzuführen. Demgegenüber wirkten sich planmäßige Tilgungen mit T€ 617 vermindern aus.

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

Die **Vermögenslage** ist geordnet.

2.) Kennzahlen

		2017	2016	2015	2014
Anzahl eigene Mieteinheiten	per 31.12.	708	684	684	696
Wohn- und Nutzfläche m ²	per 31.12.	54.407	52.231	52.204	53.214
Eigenkapitalquote %	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	52,2	53,7	57,1	59,7
Fluktuation %	$\frac{\text{Wohnungskündigungen}}{\text{Anzahl Bestandswohnungen}}$	6,8	8,3	8,6	11,0
Sollmiete €/m ² p.m.	$\frac{\text{Sollmiete p. m.}}{\text{Wohn – und Nutzfläche}}$	4,92	4,76	4,58	4,48
Instandhaltungsquote €/m ² p.a.	$\frac{\text{Instandhaltungsaufwand p. a.}}{\text{Wohn – und Nutzfläche}}$	30,39	19,82	24,28	23,13
Modernisierungsquote €/m ² p.a.	$\frac{\text{aktivierte Modernisierungskosten p. a.}}{\text{Wohn – und Nutzfläche}}$	12,51	0,47	2,23	4,66
Verwaltungskosten €/m ² p.a.	$\frac{\text{Verwaltungskosten p. a.}}{\text{Wohn – und Nutzfläche}}$	10,00	10,78	9,29	8,66
Modernisierungsquote %	$\frac{\text{Instandhaltungsaufwand} + \text{aktivierte Modernisierungskosten}}{\text{Mieteinnahmen}}$	72,5	36,4	48,2	51,7
Zinsquote %	$\frac{\text{Zinsaufwand}}{\text{Mieteinnahmen}}$	4,4	6,3	6,0	6,2
Tilgungsquote %	$\frac{\text{Tilgungsaufwand}}{\text{Mieteinnahmen}}$	19,2	22,5	17,2	16,1
Verwaltungskosten- quote %	$\frac{\text{Verwaltungskosten}}{\text{Mieteinnahmen}}$	16,9	18,9	16,9	16,1
Abschreibungsquote %	$\frac{\text{Abschreibungen}}{\text{Mieteinnahmen}}$	17,7	14,3	14,8	21,7

3.) Finanzlage

Es ergibt sich folgende Kapitalflussrechnung:

	2017 T€	2016 T€
Jahresüberschuss	339,5	686,1
+ Abschreibungen Anlagevermögen	570,4	444,3
+ Abschreibungen Mietforderungen	12,8	75,2
+/- Verlust/Gewinn aus Abgang Anlagevermögen	0,6	7,9
+/- Veränderung kurzfristiger Aktiva	- 74,6	- 40,7
+/- Veränderung kurzfristiger Passiva	318,1	165,7
+ Saldo zahlungswirksamer Zinsaufwendungen/-erträge	138,8	179,3
= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	1.305,6	1.517,8
- Auszahlungen in das Sachanlagevermögen	- 2.439,1	- 2.726,6
+ Zinserträge	1,4	0,7
+ Zufluss aus Abgang Anlagevermögen	0,0	13,3
= Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 2.437,7	- 2.712,6
+ Einzahlung aus der Valutierung von Darlehen	1.250,0	2.267,1
- Planmäßige Tilgungen	- 617,0	- 671,4
- Zinsaufwendungen	- 140,2	- 180,0
+ Veränderung der Geschäftsguthaben und Veränderung der Kapitalrücklage	13,5	25,9
- Gezahlte Dividenden	- 35,7	- 34,0
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	470,6	1.407,6
= Zahlungswirksame Veränderung insgesamt	- 661,5	212,8
Finanzmittelfonds zum 1.1.	974,6	761,8
Finanzmittelfonds zum 31.12.	313,1	974,6

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

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:

	2017	2016	Veränderung
Hausbewirtschaftung	T€	T€	T€
a) Erlöse			
- Mieterlöse	3.217,8	2.963,9	+ 253,9
- Abgerechnete Umlagen	861,6	821,4	+ 40,2
- Sonstige Erlöse	1,8	1,6	+ 0,2
- Bestandserhöhung Betriebskosten	913,8	861,6	+52,2
b) Aufwendungen			
- Bestandsminderung Betriebskosten	- 861,6	- 821,4	- 40,2
- Betriebs-/Heizkosten und Grundsteuer	- 897,2	- 851,2	- 46,0
- Instandhaltungsaufwendungen	- 1.653,7	- 1.035,2	- 618,5
- Erbbauzinsen	- 13,8	- 7,7	- 6,1
- Sonstige Aufwendungen	- 3,3	- 6,4	+ 3,1
- Anteilige Löhne und Gehälter	- 26,5	- 24,2	- 2,3
- Abschreibungen Wohnbauten/andere Bauten	- 542,7	- 429,1	- 113,6
- Abschreibungen Mietforderungen	- 12,8	- 75,2	+ 62,4
- Zinsaufwendungen	-140,2	- 180,0	+ 39,8
= Ergebnis	843,2	1.218,1	- 374,9
Photovoltaikanlagen			
a) Erträge aus Stromeinspeisung	15,3	11,6	+ 3,7
b) Abschreibungen Photovoltaikanlagen	- 6,1	- 4,2	- 1,9
= Ergebnis	9,2	7,4	+ 1,8
Erträge aus Zinsen und Finanzanlagen	1,4	0,7	+ 0,7
Verwaltungskosten			
a) Persönliche Aufwendungen	- 428,4	- 461,5	+ 33,1
b) Sächliche Verwaltungsaufwendungen	-115,9	- 103,5	- 12,4
= Ergebnis	- 544,3	- 565,0	+ 20,7
= Betriebsergebnis	309,5	661,2	- 351,7
Übrige Rechnung	30,0	24,9	+ 5,1
= Jahresüberschuss	339,5	686,1	- 346,6

Die Erträge aus der **Hausbewirtschaftung** erhöhten sich im Wesentlichen aufgrund der Erstvermietung der Objekte „Gartenstadt an den Eisweihern“ und wegen der Mitte des Jahres 2016 im Bestand durchgeführten allgemeinen Mieterhöhung. 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.

Aufgrund des Ausscheidens der geschäftsführenden Vorständin Frau Heidi Lehmann und der Übergabe der Geschäfte auf den Nachfolger Herrn Christoph Wezel waren im Jahr 2016 für einige Monate zwei hauptamtliche Vorstände gleichzeitig für die Baugenossenschaft tätig, was zu höheren **persönlichen Aufwendungen** in diesem Jahr führte.

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 2018 werden die Sanierungen der Objekte „Ludwig-Frank-Str. 2/4“ und „Lindenhof 4 - 30“ erfolgen. Das kalkulierte Investitionsvolumen beträgt hier insgesamt ca. € 1,86 Mio., die Finanzierung erfolgt teilweise über günstige KFW-Darlehen.

Als weitere Maßnahmen sollen im Jahr 2018 die Fassaden und Balkone sowie die Heizungsanlagen bei mehreren ehemaligen Kanadierwohnungen saniert werden, zudem sollen dort die obersten Geschossdecken und Kellerdecken gedämmt werden. Des Weiteren ist geplant im Gebiet Friedensheim mit dem Austausch von Fenstern und Haustüren zu beginnen. Diese weiteren Maßnahmen werden mit insgesamt rd. € 1,50 Mio. kalkuliert, auch hier wird die Finanzierung teilweise über günstige KFW-Darlehen erfolgen.

Zur Finanzierung der Maßnahmen müssen aber weitere Fremdmittel aufgenommen werden, was allerdings 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. Zudem wurde im Januar 2018 das Grundstück Ludwig-Frank-Straße 2/4 von der Stadt Lahr gekauft, dieses Objekt wird im Jahr 2018 umfassend saniert.

In den nächsten 15 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 2018 und in den folgenden Jahren ist weiterhin ein positiver Geschäftsverlauf zu erwarten.

Unsere Planungen sehen allerdings 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 knapp unter 40 % absinken wird und die Jahresüberschüsse deutlich geringer als in der Vergangenheit ausfallen werden, gegebenenfalls kann es in einzelnen Jahren sogar zu einem Jahresfehlbetrag 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.

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 2017 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 18. Mai 2018

Der Vorstand:

gez. Christoph Wezel

gez. Gerhard Albrecht

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		15.424,00	7,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten		19.365.292,95	13.725.976,07
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten		963.040,00	1.037.261,00
3. Grundstücke ohne Bauten		377.998,92	377.998,92
4. Technische Anlagen und Maschinen		93.753,00	54.391,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung		91.425,00	32.279,00
6. Anlagen im Bau		782.544,16	4.549.829,15
7. Bauvorbereitungskosten		1.396,50	45.047,21
III. Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		500,00	500,00
Anlagevermögen insgesamt		<u>21.691.374,53</u>	<u>19.823.289,35</u>
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
Unfertige Leistungen		913.821,80	861.570,83
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	22.916,94		38.620,46
2. Forderungen aus anderen Lief/Leistg.	281,49		1.469,13
3. Sonstige Vermögensgegenstände	23.757,75		1.360,00
		<u>46.956,18</u>	
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		313.065,53	974.567,15
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		4.066,23	0,00
Bilanzsumme		<u><u>22.969.284,27</u></u>	<u><u>21.700.876,92</u></u>

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
a) der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	58.351,92		
b) der verbleibenden Mitglieder	<u>916.696,27</u>	975.048,19	961.886,93
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäfts- anteile 91.351,81 € (2016= 124.113,07 €)			
II. Kapitalrücklage		9.164,37	8.864,37
III. Ergebn isrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuß Geschäftsjahr eingestellt: 34.000,00 € (2016= 69.000,00 €)		1.343.573,40	1.309.573,40
2. Bauerneuerungsrücklage davon aus Jahresüberschuß Geschäftsjahr eingestellt: 0,00 € (2016= 0,00 €)		2.781.160,10	2.781.160,10
3. Freie Rücklagen davon Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 0,00 € (2016= 15.432,20 €) davon aus Jahresüberschuß Geschäftsjahr eingestellt: 0,00 € (2016= 343.040,33 €)		6.329.113,92	6.329.113,92
		<u>11.438.059,98</u>	<u>11.390.598,72</u>
IV. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag aus Vorjahren	238.357,38		
2. Jahresüberschuß	339.500,08		
3. Einstellungen in Ergebn isrücklagen	<u>34.000,00</u>	543.857,46	274.040,33
Eigenkapital insgesamt		11.981.917,44	11.664.639,05
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen		220,00	710,00
2. Sonstige Rückstellungen		194.680,00	40.925,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		9.402.926,36	8.758.843,43
2. Erhaltene Anzahlungen		917.149,51	844.842,50
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		437.329,17	362.002,69
4. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 11.195,82 (2016= 3.355,93 €)		14.284,19	6.410,18
D. Rechnungsabgrenzungsposten		<u>20.777,60</u>	<u>22.504,07</u>
Bilanzsumme		<u><u>22.969.284,27</u></u>	<u><u>21.700.876,92</u></u>

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017

Gewinn- und Verlustrechnung	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung		4.081.127,73	3.786.882,62
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen		15.312,44	11.636,70
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		52.250,97	40.194,47
3. Sonstige betriebliche Erträge		32.163,68	34.890,39
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		<u>2.501.692,47</u>	<u>1.838.975,00</u>
Rohergebnis		1.679.162,35	2.034.629,18
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	381.275,52		
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung 2.700,00 € (2016= 5.656,71 €)	<u>73.621,07</u>	454.896,59	481.358,57
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		570.415,19	444.269,87
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		107.073,04	180.652,23
8. Erträge aus anderen Finanzanlagen		35,00	35,00
9. Zinserträge		1.351,80	688,17
10. Zinsen und ähnl. Aufwendungen		140.194,16	180.019,06
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag		<u>1.708,34</u>	<u>1.312,93</u>
12. Ergebnis nach Steuern		406.261,83	747.739,69
13. Sonstige Steuern		<u>66.761,75</u>	<u>61.659,03</u>
14. Jahresergebnis		339.500,08	686.080,66
15. Gewinnvortrag		238.357,38	
16. Einstellungen aus dem Jahresergebnis in Ergebnisrücklagen		<u>34.000,00</u>	<u>412.040,33</u>
17. Bilanzgewinn		<u><u>543.857,46</u></u>	<u><u>274.040,33</u></u>

Anhang -Geschäftsjahr 2017-

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.
- 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 € 913.821,80 (Vorjahr € 861.570,83) 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>4.987,33</u>	<u>2.885,99</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	9.402.926,36	631.934,08	2.600.772,99	6.170.219,29	9.402.926,36	GPR
Vorjahreswerte	(8.758.843,43)	(608.074,16)	(2.432.657,34)	(5.718.111,93)	(8.758.843,43)	
Erhaltene Anzahlungen	917.149,51	917.149,51				
Vorjahreswerte	(844.842,50)	(844.842,50)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	437.329,17	437.329,17				
Vorjahreswerte	(362.002,69)	(362.002,69)				
Sonstige Verbindlichkeiten	14.284,19	14.284,19				
Vorjahreswerte	(6.410,18)	(6.410,18)				
Gesamtbetrag	10.771.689,23	2.000.696,95	2.600.772,99	6.170.219,29	9.402.926,36	
Vorjahreswerte	(9.972.098,80)	(1.821.329,53)	(2.432.657,34)	(5.718.111,93)	(8.758.843,43)	

* 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 von zwei neuen Wohnungen sowie Modernisierung des Gebäudes Alte Bahnhofstr. 4 bestehen zum 31.12.2017 in Höhe von 306.814,78 €. Finanzielle Verpflichtungen aus Erbbaupachtverträgen bestehen in Höhe von 259.767,38 €

3. Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Genossenschaft 13 Arbeitnehmer.

4. Mitgliederbewegung

	<u>Mitglieder</u>	<u>Anteile</u>	<u>Haftsumme</u>
Anfang 2017	1154	5151	461.600,00
Ende 2017	1159	5013	463.600,00

Nachrichtlich:

Zugang 2017: 64 Mitglieder mit 198 Anteilen

Abgang 2017: 59 Mitglieder mit 336 Anteilen

Die Haftsumme hat sich im Geschäftsjahr um 2.000,00 € erhöht.

Der Gesamtbetrag der Haftsummen der verbleibenden Mitglieder beläuft sich auf 463.600,00 €

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um: 3.080,44 €

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
Gerhard Albrecht

Geschäftsführer
Bautechniker i.R.

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 (bis 26.12.2017)		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 305.500,08 € wie folgt zu verwenden:

Gewinnvortrag nach 2018	€ 268.955,88
Ausschüttung einer Dividende von 4 %	36.544,20

Lahr, den 08. Mai 2018

Der Vorstand

Ch. Wezel

G. Albrecht