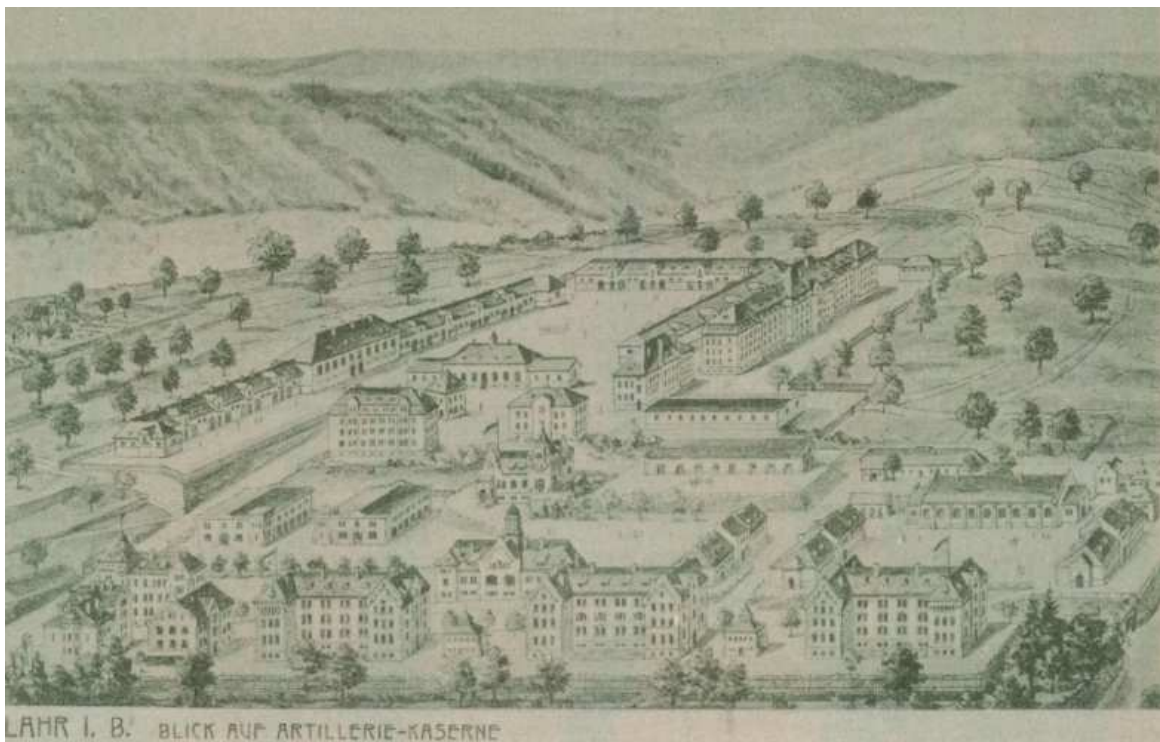


Geschäftsbericht 2020 der Baugenossenschaft Lahr eG



Bericht des Vorstandes 2020

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 gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2020 geprägt von der Corona-Pandemie. Der Ausbruch der Pandemie und der erste Lockdown im Frühjahr führten zu einem historischen Einbruch des Bruttoinlandsprodukts im 2. Quartal 2020 um 9,8 %. Die Erholung im Sommer wurde zum Jahresende durch die zweite Corona-Welle und dem erneuten Lockdown gebremst. Insgesamt ist die Wirtschaftsleistung in Deutschland im Jahr 2020 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 5,0 % niedriger als im Vorjahr.

Die Bundesregierung hat ihre Konjunkturprognose für die deutsche Wirtschaft Anfang des Jahres deutlich gesenkt. 2021 werde die Wirtschaft statt der ursprünglich erwarteten 4,4 % – angesichts der neuerlichen Einschränkungen – nur um 3 % zulegen. Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate in 2021 bewegen sich in einer Spannweite von 3 bis 4,9 %, wobei zu berücksichtigen ist, dass die Auswirkungen des Winterlockdowns nicht in vollem Umfang in die Prognosen der Institute eingeflossen sind. Bis Ende 2022 dürfte die deutsche Wirtschaft nach Einschätzung der Institute brauchen, um das Vorkrisenniveau der wirtschaftlichen Auslastung wieder zu erreichen.

Im produzierenden Gewerbe (ohne Baugewerbe) ging die Wirtschaftsleistung 2020 gegenüber dem Vorjahr um 9,7 % zurück, im verarbeitenden Gewerbe sogar um 10,4 %.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2020 rund 11,1 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, musste leichte Einbußen hinnehmen und verlor im Vorjahresvergleich 0,5 % ihrer Wirtschaftsleistung. 2019 war sie noch um 1 % gewachsen. Der erste reale Rückgang der Wirtschaftsleistung in der Immobilienwirtschaft seit sieben Jahren dürfte vor allem auf Umsatzrückgänge im Bereich der Gewerbevermietung und beim Handel mit Immobilien zurück zu führen sein. Bei der Wohnungsvermietung sind bisher coronabedingt keine signifikanten Mietrückstände oder gar ein Rückgang der Wohnungsnachfrage feststellbar.

Für gewöhnlich erreicht die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Werte und ist zudem nur geringen Schwankungen unterworfen. Trotz des leichten Wertschöpfungsrückgangs beweisen die Immobiliendienstleister auch im Krisenjahr 2020 ihre stabilisierende Funktion für die Gesamtwirtschaft.

Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2020 eine Bruttowertschöpfung von 335 Milliarden EUR.

Eine höhere Wirtschaftsleistung als im Jahr zuvor konnte 2020 allein die Bauwirtschaft verbuchen: Trotz aller Einschränkungen nahm die Bruttowertschöpfung im Vorjahresvergleich um 1,4 % zu. Insbesondere der Wohnungsbau und der öffentliche Bau expandierten weiter deutlich.

Der plötzliche und gravierende Einbruch der Wirtschaftsleistung setzte den Arbeitsmarkt massiv unter Druck. So wurde die Wirtschaftsleistung in Deutschland im Jahr 2020 nur noch von durchschnittlich 44,8 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das waren 477.000 Personen oder 1,1 % weniger als 2019. Damit endete aufgrund der Corona-Pandemie der über 14 Jahre anhaltende Anstieg der Erwerbstätigkeit, der sogar die Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 überdauert hatte. Besonders betroffen waren geringfügig Beschäftigte sowie Selbstständige, während die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stabil blieb. Vor allem die erweiterten Regelungen zur Kurzarbeit dürften hier Entlassungen verhindert haben.

Die Zahl der Arbeitslosen, nach Definition der Bundesagentur für Arbeit, stieg im Jahresdurchschnitt 2020 um 19,6 % auf einen Wert von 2,7 Millionen Arbeitssuchende. Noch im Jahr zuvor war die Arbeitslosenzahl um 3,1 % gesunken. Die Arbeitslosenquote stieg von 5,0 % auf 5,8 %. Die Auswirkungen des verschärften Lockdowns im Winter 2020/2021 auf die Zahl der Arbeitslosen werden sich erst im Laufe des Jahres 2021 zeigen.

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 2020 unseren Erwartungen, es wurde ein Jahresüberschuss mit knapp T€ 434 verbucht. Ursprünglich wurde im Wirtschaftsplan für das Jahr 2020 sogar mit einem deutlich geringeren Jahresüberschuss gerechnet, allerdings haben sich mehrere Instandhaltungsarbeiten in das Jahr 2021 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 € 1,6 Mio. verbucht, davon betreffen rd. T€ 679 Wohnungsmodernisierungen, T€ 421 lfd. Instandhaltungen und T€ 494 Aufwendungen im Zusammenhang mit größeren Sanierungsmaßnahmen.

Neben den normalen Instandhaltungen wurde im Berichtsjahr mit dem 1. Bauabschnitt der Dachsanierung im Friedensheim begonnen und auch abgeschlossen. An Kosten fielen insgesamt € 1,1 Mio. an.

Zudem wurden die Objektmodernisierungen aus dem Vorjahr im Lindenhof 1-29, Lotzbeckhof 15 und 17 sowie Scheerbachstr. 3 abgeschlossen.

2.) Vermietung

Die Wohnungsvermietung und -verwaltung ist das Kerngeschäft der Genossenschaft. Die Genossenschaft besitzt zum 31. Dezember 2020 insgesamt einen Immobilienbestand von 709 Wohnungen.

Im Vermietungsbereich registrierten wir im Geschäftsjahr 2020 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 7,2% angestiegen. Im Jahr 2020 gab es insgesamt 51 Wohnungskündigungen.

Die Wohnfläche beträgt 54.511 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.

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

Die Mitarbeiterinnen sind langjährig beschäftigt, die Altersstruktur ist gut gemischt. Weiterbildungsmaßnahmen wurden coronabedingt nicht durchgeführt.

4.) Mitglieder

Die Mitgliederversammlung für das Jahr 2019 fand am 5. November 2020 statt, die Versammlung war wegen der Pandemie nur schwach 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 01.01.2020	1.156 Mitglieder mit	5.004 Anteilen
Zugang 2020	56 Mitglieder mit	220 Anteilen
Abgang 2020	48 Mitglieder mit	194 Anteilen
Stand 31.12.2020	1.164 Mitglieder mit	5.030 Anteilen

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betragen € 974.213,30 und haben sich gegenüber dem Vorjahr um € 24.820,61 erhöht.

D) Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

1.) Vermögens- und Kapitalstruktur

Vermögensstruktur:	31.12.2020		31.12.2019		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	27.111	95,7	26.086	94,3	+ 1.025	+ 3,9
unfertige Leistungen	1.024	3,6	1.089	3,9	- 65	- 6,0
Forderungen u. sonstige Vermögensgegenstände	145	0,5	211	0,8	- 66	- 31,3
Flüssige Mittel	44	0,2	283	1,0	- 240	- 84,5
RAP	0	0,0	0	0,0	- 118	0,0
<u>Bilanzsumme</u>	<u>28.324</u>	<u>100,0</u>	<u>27.669</u>	<u>100,0</u>	<u>+ 655</u>	<u>+ 2,4</u>

Kapitalstruktur:	31.12.2020		31.12.2019		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	%
Eigenkapital						
- Geschäftsguthaben	1.005	3,5	970	3,5	+ 35	+ 3,6
- Rücklagen/Bilanzgewinn	11.326	40,0	10.929	39,5	+ 397	+ 3,6
	12.331	43,5	11.899	43,0	- 58	+ 3,6
Rückstellungen	204	0,7	193	0,7	+ 11	+ 5,7
Verbindlichkeiten Kreditinstitute	14.402	50,8	13.818	49,9	+ 584	+ 4,2
erhaltene Anzahlungen	1.049	3,7	1.099	4,0	- 50	- 4,5
übrige Verbindlichkeiten	322	1,1	647	2,3	- 325	- 50,2
RAP	16	0,2	13	0,1	+ 3	+ 23,1
<u>Bilanzsumme</u>	<u>28.324</u>	<u>100,0</u>	<u>27.669</u>	<u>100,0</u>	<u>+ 655</u>	<u>+ 2,4</u>

Das **Anlagevermögen** hat sich im Wesentlichen durch angefallene Baukosten im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen um € 2,0 Mio. erhöht. Gegenläufig wirkte sich vor allem planmäßige Abschreibungen mit T€ 801 und verrechnete KfW-Tilgungszuschüsse mit T€ 217 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€ 123 sowie Forderungen aus Vermietung mit T€ 20.

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

Dem Jahresüberschuss und den höheren Geschäftsguthaben steht lediglich die Dividendenauszahlung im vergangenen Jahr gegenüber. Das **Eigenkapital** erhöhte sich dadurch, die Baugenossenschaft verfügt 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. € 1,7 Mio. auf Darlehensvalutierungen zurückzuführen. Demgegenüber wirkten sich planmäßige Tilgungen mit T€ 845 und KfW-Tilgungszuschüsse mit T€ 255 vermindern aus.

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

Die **Vermögenslage** ist geordnet.

2.) Kennzahlen

		2020	2019	2018	2017
Anzahl eigene Mieteinheiten	per 31.12.	709	709	709	709
Wohn- und Nutzfläche m ²	per 31.12.	54.780	54.457	54.452	54.407
Eigenkapitalquote %	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	43,5	43,0	47,7	52,2
Fluktuation % p.a.	$\frac{\text{Wohnungskündigungen}}{\text{Anzahl Bestandswohnungen}}$	7,2	4,8	5,9	6,8
Kaltmiete Wohnung €/m ² p.m.	$\frac{\text{Sollmiete p. m.}}{\text{Wohn – und Nutzfläche}}$	5,18	5,10	4,98	4,92
Instandhaltungsquote €/m ² p.a.	$\frac{\text{Instandhaltungsaufwand p. a.}}{\text{Wohn – und Nutzfläche}}$	29,11	35,52	35,67	30,39
Modernisierungsquote €/m ² p.a.	$\frac{\text{aktivierte Modernisierungskosten p. a.}}{\text{Wohn – und Nutzfläche}}$	37,08	54,43	51,16	12,51
Verwaltungskosten €/m ² p.a.	$\frac{\text{Verwaltungskosten p. a.}}{\text{Wohn – und Nutzfläche}}$	9,93	10,83	10,63	10,00
Modernisierungs- und Instandhaltungsquote % p.a.	$\frac{\text{Instandhaltungsaufwand} + \text{aktivierte Modernisierungskosten}}{\text{Mieteinnahmen}}$	105,0	145,2	142,9	72,5
Zinsquote % p.a.	$\frac{\text{Zinsaufwand}}{\text{Mieteinnahmen}}$	3,1	3,6	4,0	4,4
Tilgungsquote % p.a.	$\frac{\text{Tilgungsaufwand}}{\text{Mieteinnahmen}}$	24,5	22,9	19,3	19,2
Verwaltungskosten- quote % p.a.	$\frac{\text{Verwaltungskosten}}{\text{Mieteinnahmen}}$	15,8	17,5	17,5	16,9
Abschreibungsquote % p.a.	$\frac{\text{Abschreibungen}}{\text{Mieteinnahmen}}$	23,2	22,3	19,8	17,7

3.) Finanzlage

Es ergibt sich folgende Kapitalflussrechnung:

	2020 T€	2019 T€
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	433,8	- 29,7
+ Abschreibungen Anlagevermögen	801,2	751,8
+ Abschreibungen Mietforderungen	14,8	3,8
+/- Verlust/Gewinn aus Abgang Anlagevermögen	0,1	0,0
+/- Veränderung kurzfristiger Aktiva	116,5	- 106,9
+/- Veränderung kurzfristiger Passiva	- 361,4	26,0
+ Saldo zahlungswirksamer Zinsaufwendungen/-erträge	107,9	121,3
+ Zugang KfW-Tilgungszuschuss bei Forderungen	217,2	0,0
- mit Verbindlichkeiten verrechneter KfW-Tilgungszuschuss	-255,5	0,0
= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	1.074,6	766,4
- Auszahlungen in das Sachanlagevermögen	- 2.043,6	- 2.993,2
+ Zinserträge	0,2	0,3
+ Zufluss aus Abgang Anlagevermögen	0,0	0,0
= Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 2.043,4	- 2.992,9
+ Einzahlung aus der Valutierung von Darlehen	1.684,8	3.396,0
- Planmäßige Tilgungen	- 845,2	- 773,1
- Zinsaufwendungen	- 108,2	- 121,5
+ Veränderung der Geschäftsguthaben und Veränderung der Kapitalrücklage	34,5	8,7
- Gezahlte Dividenden	- 37,1	- 36,7
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	728,8	2.473,4
= Zahlungswirksame Veränderung insgesamt	-240,0	246,9
Finanzmittelfonds zum 1.1.	283,7	36,8
Finanzmittelfonds zum 31.12.	43,7	283,7

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit hat sich gegenüber dem Vorjahr erhöht.

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

4.) Ertragslage

Die Ertragslage stellt sich wie folgt dar:

Hausbewirtschaftung	2020	2019	Veränderung
	T€	T€	T€
a) Erlöse			
- Mieterlöse	3.454,7	3.372,9	81,8
- Abgerechnete Umlagen	1.090,7	941,9	148,8
- Sonstige Erlöse	0,0	0,0	
- Bestandserhöhung Betriebskosten	1.024,3	1.089,1	- 64,8
b) Aufwendungen			
- Bestandsminderung Betriebskosten	- 1.089,1	- 940,3	- 148,8
- Betriebs-/Heizkosten und Grundsteuer	- 976,6	- 1.130,7	154,1
- Instandhaltungsaufwendungen	- 1.594,5	- 1.934,6	- 340,1
- Erbbauzinsen	- 19,4	- 12,9	- 6,5
- Sonstige Aufwendungen	- 1,6	- 2,8	1,2
- Anteilige Löhne und Gehälter	- 61,5	- 25,8	- 35,7
- Abschreibungen Wohnbauten/andere Bauten	- 761,8	- 712,6	- 49,2
- Abschreibungen Mietforderungen	- 14,8	- 3,8	- 11,0
- Zinsaufwendungen	- 108,2	- 121,5	13,3
= Ergebnis	942,2	518,8	423,3
Photovoltaikanlagen			
a) Erträge aus Stromeinspeisung	14,5	17,3	- 2,8
b) Abschreibungen Photovoltaikanlagen	- 6,5	- 6,5	0,0
= Ergebnis	8,0	10,8	- 2,8
Erträge aus Zinsen und Finanzanlagen	0,2	0,2	0,0
Verwaltungskosten			
a) Persönliche Aufwendungen	- 389,2	- 439,4	50,2
b) Sächliche Verwaltungsaufwendungen	- 155,0	- 150,3	- 4,7
= Ergebnis	- 544,2	- 589,7	45,5
= Betriebsergebnis	406,2	- 59,8	466,0
Übrige Rechnung	27,6	30,1	- 2,5
= Jahresüberschuss/-fehlbetrag	433,8	- 29,7	463,5

Insbesondere die geringeren Instandhaltungsaufwendungen führten zu einem Anstieg des **Ergebnisses aus der Hausbewirtschaftung**.

Die **Verwaltungskosten** sind insbesondere krankheitsbedingt leicht gesunken.

Die **Ertragslage** stellt sich unter Berücksichtigung der derzeit 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 deswegen weiterhin hohe Instandhaltungsaufwendungen geplant.

Im Jahr 2021 ist die Sanierung des 2. Bauabschnitts im Areal Friedensheim vorgesehen. Es werden hierbei die Dächer sowie Fassaden renoviert. Das kalkulierte Investitionsvolumen beträgt hier insgesamt ca. € 2,2 Mio. Die Finanzierung erfolgt größtenteils über ein günstiges KFW-Darlehen.

Zur Finanzierung von 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 rechneten wir für das Geschäftsjahr 2020 mit einem nur sehr kleinen Jahresüberschuss. Aufgrund der aktuellen Entwicklung im Bereich von Wohnungsmodernisierungen im Rahmen von Mieterwechsel müssen wir für das Jahr 2021 mit einem Jahresfehlbetrag von T€ 100 bis T€ 200 rechnen, welcher allerdings durch den bestehenden Gewinnvortrag abgedeckt werden würde. Der bestehende Gewinnvortrag wird auch für die Ausschüttung der gewohnten Dividende für das Jahr 2020 ausreichen.

Grund für die vermehrten Wohnungsmodernisierungen ist, dass bis zur Aufstellung des Geschäftsberichtes eine ungewöhnlich hohe Anzahl von langjährigen Mietern verstorben ist oder ins Pflegeheim mussten. Wir gehen davon aus, dass dies auch eine Folge der Pandemie ist – mangelnde Bewegung und Vereinsamung sind für Menschen im hohen Alter nicht unbedingt förderlich.

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 könnte 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.

Die Corona-Pandemie hat im Jahr 2021 bisher keinen Einfluss auf die Vermietung bzw. auf Forderungsausfälle. Selbst wenn die Pandemie doch noch zu stark steigenden Arbeitslosenzahlen führen sollte, kann man davon ausgehen, dass aufgrund unserer preisgünstigen Mieten es auch zukünftig zu keinen nennenswerten Vermietungsproblemen / Mietausfällen bei der Baugenossenschaft Lahr eG kommt.

Wesentliche Risiken, die eine Beeinträchtigung oder eine Gefährdung des Fortbestandes der Genossenschaft beinhalten, sind nicht zu erkennen. Die hohen Investitionen tragen zu einem langfristig positiven Geschäftsverlauf bei.

Unsere Planungen sehen vor, dass bis in das Jahr 2025 jährlich massiv in den Bestand investiert werden soll, danach sollten der Hauptwohnungsbestand 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

Abgesehen von der höheren Anzahl von Wohnungsmodernisierungen gab es keine weiteren Ereignisse von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres.

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 2020 erfolgreich abgeschlossen werden,
- bei allen Mitgliedern des Aufsichtsrates für die vertrauensvolle Zusammenarbeit und Unterstützung in wichtigen Entscheidungsprozessen,
- bei unseren Geschäftspartnern, die sich mit ihrem Wissen und Können für die Betreuung des Wohnungsbestandes einsetzen.

Lahr, den 28. Mai 2021

Der Vorstand:

gez. Christoph Wezel

gez. Gerhard Albrecht

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		3.891,00	3.670,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten		25.499.071,72	24.527.339,95
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten		1.089.731,90	1.009.067,00
3. Grundstücke ohne Bauten		377.998,92	377.998,92
4. Technische Anlagen und Maschinen		73.225,00	79.681,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung		49.108,00	76.028,00
6. Bauvorbereitungskosten		17.510,33	11.590,08
III. Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		500,00	500,00
Anlagevermögen insgesamt		<u>27.111.036,87</u>	<u>26.085.874,95</u>
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
Unfertige Leistungen		1.024.282,54	1.089.081,69
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	18.015,08		20.092,44
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>126.594,34</u>	144.609,42	190.689,95
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		43.711,56	283.663,12
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	320,43
Bilanzsumme		<u><u>28.323.640,39</u></u>	<u><u>27.669.722,58</u></u>

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
a) der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	30.407,62		
b) der verbleibenden Mitglieder	<u>974.213,30</u>	1.004.620,92	970.439,12
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 32.979,08 € (2019 = 52.760,88 €)			
II. Kapitalrücklage		9.884,37	9.614,37
III. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 44.000,00 € (2019 = 0,00 €)		1.390.073,40	1.346.073,40
2. Bauerneuerungsrücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 0,00 € (2019 = 0,00 €)		2.781.160,10	2.781.160,10
3. Freie Rücklagen davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 0,00 € (2019 = 0,00 €) davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 0,00 € (2019 = 0,00 €)		6.329.113,92	6.329.113,92
		<u>11.514.852,71</u>	<u>11.436.400,91</u>
IV. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag aus Vorjahren	425.660,91		
2. Jahresüberschuss/-fehlbetrag Einstellung in gesetzliche Rücklage	<u>44.000,00</u>	815.499,85	462.773,24
Eigenkapital insgesamt		<u>12.330.352,56</u>	<u>11.899.174,15</u>
B. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen		203.833,00	193.120,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.402.413,61		13.818.175,91
2. Erhaltene Anzahlungen	1.049.190,84		1.099.207,50
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	310.087,17		630.481,79
4. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 6.177,25 € (2019 = 11.344,17 €)	<u>11.907,88</u>	15.773.599,50	16.700,83
D. Rechnungsabgrenzungsposten		<u>15.855,33</u>	<u>12.862,40</u>
Bilanzsumme		<u><u>28.323.640,39</u></u>	<u><u>27.669.722,58</u></u>

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020

Gewinn- und Verlustrechnung	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung		4.545.464,71	4.314.724,76
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen		14.471,36	17.303,20
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-64.799,15	148.739,87
3. Sonstige betriebliche Erträge		29.327,71	32.156,40
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		<u>2.517.418,97</u>	<u>3.007.792,96</u>
Rohergebnis		2.007.045,66	1.505.131,27
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	384.033,34		
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung 2.700,00 € (2019 = 2.700,00 €)		<u>66.651,06</u>	465.199,38
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlage- vermögens und Sachanlagen		801.177,75	751.811,11
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		136.882,95	121.314,47
8. Erträge aus anderen Finanzanlagen		15,00	25,00
9. Zinserträge		215,99	240,15
10. Zinsen und ähnl. Aufwendungen		108.155,23	121.547,41
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag		<u>1.331,45</u>	<u>1.550,32</u>
12. Ergebnis nach Steuern		509.044,87	43.973,73
13. Sonstige Steuern		<u>75.205,93</u>	<u>73.642,51</u>
14. Jahresergebnis		433.838,94	-29.668,78
15. Gewinnvortrag		425.660,91	492.442,02
16. Einstellungen aus dem Jahresergebnis 2020 in Ergebnisrücklagen		<u>44.000,00</u>	<u>0,00</u>
17. Bilanzgewinn		<u><u>815.499,85</u></u>	<u><u>462.773,24</u></u>

Anhang -Geschäftsjahr 2020-

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 größenabhängigen 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 € 1.024.282,54 (Vorjahr € 1.089.081,69) 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>6.220,66</u>	<u>4.210,10</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	14.402.413,61	970.527,05	4.188.949,50	9.242.937,06	14.402.413,61	GPR
Vorjahreswerte	(13.818.175,91)	(846.555,20)	(3.887.881,82)	(9.083.738,89)	(13.818.175,91)	
Erhaltene Anzahlungen	1.049.190,84	1.049.190,84				
Vorjahreswerte	(1.099.207,50)	(1.099.207,50)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	310.087,17	310.087,17				
Vorjahreswerte	(630.481,79)	(630.481,79)				
Sonstige Verbindlichkeiten	11.907,88	11.907,88				
Vorjahreswerte	(16.700,83)	(16.700,83)				
Gesamtbetrag	15.773.599,50	2.341.712,94	4.188.949,50	9.242.937,06	14.402.413,61	
	(15.564.566,03)	(2.592.945,32)	(3.887.881,82)	(9.083.738,89)	(13.818.175,91)	

* 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 Bauverträgen bestehen zum 31.12.2020 nicht.
Finanzielle Verpflichtungen aus Erbbaupachtverträgen bestehen in Höhe von 425.865,63 €.

3. Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Genossenschaft 14 Arbeitnehmer.

4. Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile	Haftsumme
			€
Anfang 2020:	1156	5004	462.400,00
Ende 2020:	1164	5030	465.600,00

Nachrichtlich:

Zugang 2020:	56 Mitglieder mit 220 Anteilen
Abgang 2020:	48 Mitglieder mit 194 Anteilen

Die Haftsumme hat sich im Geschäftsjahr um 3.200,00 € erhöht.

Der Gesamtbetrag der Haftsummen der verbleibenden Mitglieder beläuft sich auf: 465.600,00 €

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um: 24.820,61 €

5. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

vbw
Verband baden-württembergischer
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 815.499,85 € wie folgt zu verwenden:

	€
Gewinnvortrag nach 2021	777.524,56
Ausschüttung einer Dividende von 4 %	37.975,29

Lahr, den 14. April 2021

Der Vorstand

C. Wezel

G. Albrecht