

# Geschäftsbericht 2021 der Baugenossenschaft Lahr eG

# Bericht des Vorstandes 2021

## **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 auch im Jahr 2021 geprägt von der Corona-Pandemie. Nachdem die Wirtschaftsleistung in Baden-Württemberg im ersten Halbjahr 2021 preisbereinigt um 5,5 % gestiegen war, legte sie im dritten Quartal 2021 nur noch um 1,7 % zu; für das vierte Quartal wird nur noch mit einer schwachen Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts gerechnet. Grund hierfür war das wieder zunehmende Infektionsgeschehen, dass die über den Sommer erfolgte Erholung abermals bremste. Insgesamt ergab sich für Deutschland 2021 ein Anstieg des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 2,7%. Damit hat das BIP das Vorkrisenniveau noch nicht erreicht und liegt immer noch um 2,0% unter dem des Jahres 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie.

Nach vorläufigen Daten des Statistischen Bundesamtes lag die Inflationsrate im Jahresschnitt 2021 bei 3,1 %. Die Energieprodukte verteuerten sich 2021 gegenüber dem Vorjahr deutlich um 10,4 %, nach einem Rückgang um 4,8 % im Jahr 2020. Für die Verbraucherinnen und Verbraucher spürbare Preiserhöhungen gab es 2021 bei leichtem Heizöl (+41,8 %) und bei Kraftstoffen (+22,6 %). Auch die Preise für andere Haushaltsenergie wie Erdgas (+4,7 %) und Strom (+1,4 %) erhöhten sich. Neben den Basiseffekten durch die sehr niedrigen Preise im Jahr 2020 wirkte sich die zu Jahresbeginn eingeführte CO<sub>2</sub>-Abgabe hier preiserhöhend aus. Ohne Berücksichtigung der Energiepreise hätte die Jahresteuersatzrate 2021 bei +2,3 % gelegen. In Baden-Württemberg haben sich die Verbraucherpreise 2021 durchschnittlich um 3,0 % erhöht (2020: 0,7 %).

Trotz der andauernden Corona Pandemie zeigte sich der Arbeitsmarkt robust. Auf dem Arbeitsmarkt setzte im Sommer eine spürbare Erholung ein. Laut Bundesagentur für Arbeit ist die Arbeitslosenquote im Dezember 2021 im Vergleich zum Vorjahresmonat um 0,8 Prozentpunkte auf 5,1 % gesunken. Die Arbeitslosenquote betrug in Baden-Württemberg im Dezember 2021 3,4 % (Dezember 2020: 4,2 %). Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im

Dezember 2021 auf 212.300 Personen, während im Dezember 2020 noch 264.521 Arbeitslose gemeldet waren.

Die Ausgaben des öffentlichen Gesamthaushalts sind im Jahr 2021 gegenüber dem Vorjahr um 5 % auf 1.762,4 Mrd. € gestiegen. Gleichzeitig stiegen die Einnahmen etwas stärker als die Ausgaben um 9,4 % auf 1.629,3 Mrd. €. Das kassenmäßige Finanzierungsdefizit beträgt im Jahr 2021 133,2 Mrd. € im Vergleich zu 189,2 Mrd. € im Vorjahr. Das Finanzierungsdefizit erklärt sich zum größten Teil aus dem Finanzierungsdefizit des Bundes, das im Zusammenhang mit den Kosten der Corona Pandemie nochmals leicht gestiegen ist.

Problematisch für Wohnungsunternehmen ist die dynamisch steigende Baupreisentwicklung. So waren die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Baden-Württemberg im November 2021 um 14,5 % höher als im Vorjahresmonat. Auf den Anstieg der Baupreise wirkten sich neben dem Basiseffekt durch die befristete Mehrwertsteuersenkung im zweiten Halbjahr 2020 zusätzlich die stark gestiegenen Materialpreise aus.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist nach wie vor die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen von Statista (Statistik Portal) gab es im Jahr 2020 in Deutschland rund 40,55 Millionen Privathaushalte (Hauptwohnsitzhaushalte). Das Statistische Bundesamt rechnet für das Jahr 2035 weiterhin mit einem deutlichen Anstieg um rund 2,65 Millionen auf rund 43,2 Millionen Privathaushalte.

Nach der Prognose des Statistisches Landesamtes soll die Bevölkerung in Baden-Württemberg von 11,03 Millionen Personen im Jahr 2017 auf 11,37 Millionen Personen im Jahr 2035 steigen (+3,1 %). Bei der Zahl der Personen, die älter als 67 Jahre sind, soll laut dem Statistischem Landesamt bis 2035 ein Anstieg um rund 22 % verzeichnet werden.

#### 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 2021 unseren Erwartungen, es wurde ein Jahresüberschuss mit rd. T€ 68 verbucht. Ursprünglich wurde im Wirtschaftsplan für das Jahr 2021 sogar mit einem geringeren Jahresergebnis gerechnet, allerdings haben sich mehrere Instandhaltungsarbeiten in das Jahr 2022 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€ 1.255 Wohnungsmodernisierungen, T€ 453 lfd. Instandhaltungen und T€ 224 Aufwendungen im Zusammenhang mit größeren Sanierungsmaßnahmen.

Neben den normalen Instandhaltungen wurde im Berichtsjahr mit dem 2. Bauabschnitt der Dachsanierung im Friedensheim begonnen. Diese wurde Ende des Jahres abgeschlossen. An Kosten fielen insgesamt € 1,5 Mio. an. Zudem wurden die Objektmodernisierungen im Friedensheim 3,6,13 sowie 41 abgeschlossen. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Stellplätzen wurden 2021 T€ 169 für die Schaffung von neuen Parkplätzen aufgewendet.

### **2.) Vermietung**

Die Wohnungsvermietung und -verwaltung ist das Kerngeschäft der Genossenschaft. Die Genossenschaft besitzt zum 31. Dezember 2021 insgesamt einen Immobilienbestand von 709 Wohnungen.

Im Vermietungsbereich registrierten wir im Geschäftsjahr 2021 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 7,2 % auf 7,8% angestiegen. Im Jahr 2021 gab es insgesamt 55 Wohnungskündigungen.

Die Wohnfläche beträgt 54.598 m<sup>2</sup>. Die Grundstücksfläche 89.690 m<sup>2</sup>, hierin sind noch 10.362 m<sup>2</sup> Erbbaugrundstücke enthalten und die unbebauten Grundstücksflächen sind mit 19.063 m<sup>2</sup> ausgewiesen.

Die durchschnittlichen Mieten der Genossenschaft liegen im Vergleich unter dem Mietpreis für entsprechende Wohnungen in Lahr. Das Mahnwesen wird straff geführt, die Rückstände werden monatlich moniert. Eine Bonitätsprüfung neuer Mieter erfolgt über die Schufa. Auch uneinbringliche Forderungen werden verfolgt und überwacht, wobei die Genossenschaft externe Unternehmen einschaltet.

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

Die Geschäftsstelle der Genossenschaft ist neben dem geschäftsführenden Vorstand mit einer Vollzeitkraft und fünf 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 2020 fand am 28. Oktober 2021 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 01.01.2021	1.164 Mitglieder mit	5.030 Anteilen
Zugang 2021	58 Mitglieder mit	199 Anteilen
Abgang 2021	60 Mitglieder mit	263 Anteilen
Stand 31.12.2021	1.162 Mitglieder mit	4.966 Anteilen

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betragen € 972.049,69 und haben sich gegenüber dem Vorjahr um € 2.163,61 verringert.

## D) Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

### 1.) Vermögens- und Kapitalstruktur

Vermögensstruktur:	31.12.2021		31.12.2020		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	28.711	94,8	27.111	95,7	+ 1.600	+ 5,9
unfertige Leistungen	1.063	3,5	1.024	3,6	+ 39	+ 3,8
Forderungen u. sonstige Vermögensgegenstände	249	0,8	145	0,5	+ 104	+ 71,7
Flüssige Mittel	273	0,9	44	0,2	+ 229	+ 520,5
RAP	0	0,0	0	0,0	0	0,0
<u>Bilanzsumme</u>	<u>30.296</u>	<u>100,0</u>	<u>28.324</u>	<u>100,0</u>	<u>+1.972</u>	<u>+ 7,0</u>

Kapitalstruktur:	31.12.2021		31.12.2020		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	%
Eigenkapital						
- Geschäftsguthaben	1.017	3,4	1.005	3,5	+ 12	+ 1,2
- Rücklagen/Bilanzgewinn	11.356	37,4	11.326	40,0	+ 30	+ 0,3
	12.373	40,8	12.331	43,5	+ 42	+ 0,3
Rückstellungen	182	0,6	204	0,7	-22	- 10,8
Verbindlichkeiten Kreditinstitute	15.933	52,6	14.402	50,8	+ 1.531	+ 10,7
erhaltene Anzahlungen	1.078	3,6	1.049	3,7	+ 29	+ 2,8
übrige Verbindlichkeiten	711	2,3	322	1,1	+ 389	+ 121
RAP	19	0,1	16	0,2	+ 3	+ 18,9
<u>Bilanzsumme</u>	<u>30.296</u>	<u>100,0</u>	<u>28.324</u>	<u>100,0</u>	<u>+ 1.972</u>	<u>+ 7,0</u>

Das **Anlagevermögen** hat sich im Wesentlichen durch angefallene Baukosten im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen sowie dem Ende des Jahres begonnenen Neubau in der Ludwig Frank Straße 1 insgesamt um € 1,6 Mio. erhöht. Gegenläufig wirkte sich vor allem planmäßige Abschreibungen mit T€ 850 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€ 221.

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€ 140.

Der Anstieg bei den **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstitute** ist mit rd. € 2,6 Mio. auf Darlehensvalutierungen zurückzuführen. Demgegenüber wirkten sich planmäßige Tilgungen mit T€ 994 und KfW-Tilgungszuschüsse mit T€ 123 vermindern aus.

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

Die **Vermögenslage** ist geordnet.

## 2.) Kennzahlen

		2021	2020	2019	2018
Anzahl eigene Mieteinheiten	per 31.12.	709	709	709	709
Wohn- und Nutzfläche m <sup>2</sup>	per 31.12.	54.598	54.511	54.457	54.453
Eigenkapitalquote %	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	40,8	43,5	43,0	47,7
Fluktuation % p.a.	$\frac{\text{Wohnungskündigungen}}{\text{Anzahl Bestandswohnungen}}$	8,2	7,2	4,8	5,9
Kaltmiete Wohnung €/m <sup>2</sup> p.m.	$\frac{\text{Sollmiete p. m.}}{\text{Wohn – und Nutzfläche}}$	5,26	5,18	5,10	4,98
Instandhaltungsquote €/m <sup>2</sup> p.a.	$\frac{\text{Instandhaltungsaufwand p. a.}}{\text{Wohn – und Nutzfläche}}$	35,38	29,25	35,53	35,73
Modernisierungsquote €/m <sup>2</sup> p.a.	$\frac{\text{aktivierte Modernisierungskosten p. a.}}{\text{Wohn – und Nutzfläche}}$	34,63	37,08	54,43	51,16
Verwaltungskosten €/m <sup>2</sup> p.a.	$\frac{\text{Verwaltungskosten p. a.}}{\text{Wohn – und Nutzfläche}}$	10,90	9,93	10,83	10,63
Modernisierungs- und Instandhaltungsquote % p.a.	$\frac{\text{Instandhaltungsaufwand} + \text{aktivierte Modernisierungskosten}}{\text{Mieteinnahmen}}$	117,4	105,0	145,2	142,9
Zinsquote % p.a.	$\frac{\text{Zinsaufwand}}{\text{Mieteinnahmen}}$	3,1	3,1	3,6	4,0
Tilgungsquote % p.a.	$\frac{\text{Tilgungsaufwand}}{\text{Mieteinnahmen}}$	28,9	24,5	22,9	19,3
Abschreibungsquote % p.a.	$\frac{\text{Abschreibungen}}{\text{Mieteinnahmen}}$	24,7	23,2	22,3	19,8



### 3.) Finanzlage

Es ergibt sich folgende Kapitalflussrechnung:

	2021 T€	2020 T€
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	68,1	433,8
+ Abschreibungen Anlagevermögen	849,7	797,0
+ Abschreibungen Mietforderungen	0,4	14,8
+/- Veränderung der kurzfristigen Rückstellungen	-21,5	10,7
+/- Verlust/Gewinn aus Abgang Anlagevermögen	0,0	0,2
+/- Veränderung kurzfristiger Aktiva	-142,6	117,3
+/- Veränderung kurzfristiger Passiva	420,7	- 372,2
+ Saldo zahlungswirksamer Zinsaufwendungen/-erträge	107,0	108,0
+ Ertragssteueraufwand	1,2	1,3
- Ertragssteuerzahlung	-1,4	-2,2
<b>= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>1.281,6</b>	<b>1.108,7</b>
- Auszahlungen in das Sachanlagevermögen	- 2.450,3	- 1.821,9
+ Zinserträge	0,0	0,2
+ Zufluss aus Abgang Anlagevermögen	0,0	-0,4
<b>= Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>- 2.450,3</b>	<b>- 1.822,1</b>
+ Einzahlung aus der Valutierung von Darlehen	2.646,7	1.684,9
- Planmäßige Tilgungen	- 994,0	- 845,2
- Zinsaufwendungen	- 107,0	- 108,2
+ Veränderung der Geschäftsguthaben und Veränderung der Kapitalrücklage	12,5	34,5
- KfW-Tilgungszuschüsse	-122,5	-255,5
- Gezahlte Dividenden	- 38,0	- 37,1
<b>= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>1.397,7</b>	<b>473,4</b>
<b>= Zahlungswirksame Veränderung insgesamt</b>	<b>229,0</b>	<b>-240,0</b>
Finanzmittelfonds zum 1.1.	43,7	283,7
Finanzmittelfonds zum 31.12.	272,7	43,7

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:

<b>Hausbewirtschaftung</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>Veränderung</b>
	<b>T€</b>	<b>T€</b>	<b>T€</b>
a) Erlöse			
- Mieterlöse	3.510,7	3.454,7	56
- Abgerechnete Umlagen	1.025,9	1.090,7	-64,8
- Sonstige Erlöse	0,0	0,0	
- Bestandserhöhung Betriebskosten	1.062,6	1.024,3	38,3
b) Aufwendungen			
- Bestandsminderung Betriebskosten	- 1.024,3	- 1.089,1	64,8
- Betriebs-/Heizkosten und Grundsteuer	- 998,0	- 915,1	-82,9
- Instandhaltungsaufwendungen	- 1.931,7	- 1.594,5	-337,20
- Erbbauzinsen	- 19,4	- 19,4	0
- Sonstige Aufwendungen	- 0,6	- 1,6	1,0
- Anteilige Löhne und Gehälter	- 76,5	- 61,5	-15,0
- Abschreibungen Wohnbauten/andere Bauten	- 818,6	- 761,8	-56,8
- Abschreibungen Mietforderungen	- 0,4	- 14,8	14,4
- Zinsaufwendungen	- 107,0	- 108,2	1,2
<b>= Ergebnis</b>	<b>622,7</b>	<b>1.003,7</b>	<b>-381</b>
<b>Photovoltaikanlagen</b>			
a) Erträge aus Stromeinspeisung	14,0	14,5	- 0,5
b) Abschreibungen Photovoltaikanlagen	- 6,5	- 6,5	0,0
<b>= Ergebnis</b>	<b>7,5</b>	<b>8,0</b>	<b>- 0,5</b>
<b>Erträge aus Zinsen und Finanzanlagen</b>	<b>0,2</b>	<b>0,2</b>	<b>0,0</b>
<b>Verwaltungskosten</b>			
a) Persönliche Aufwendungen	- 479,0	- 457,5	-21,5
b) Sächliche Verwaltungsaufwendungen	- 115,9	- 145,0	29,1
<b>= Ergebnis</b>	<b>- 594,9</b>	<b>- 602,5</b>	<b>-7,6</b>
<b>= Betriebsergebnis</b>	<b>35,5</b>	<b>409,4</b>	<b>-373,9</b>
<b>Übrige Rechnung</b>	<b>32,6</b>	<b>24,4</b>	<b>8,2</b>
<b>= Jahresüberschuss/-fehlbetrag</b>	<b>68,1</b>	<b>433,8</b>	<b>-365,7</b>

Insbesondere die höheren Instandhaltungsaufwendungen führten zu einem Rückgang des **Ergebnisses aus der Hausbewirtschaftung**.

Die **Verwaltungskosten** sind im Vergleich zum Vorjahr 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 werden 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.

Neben den internationalen Konjunkturrisiken wie neuen Infektionswellen, länger andauernden Verwerfungen in den globalen Lieferketten, höheren Inflationserwartungen oder eine Belastung von Chinas Wirtschaftsaktivität aufgrund einer Immobilienkrise sind die heimischen Risiken ebenfalls weitestgehend pandemiebedingt.

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach zunehmend zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es in Folge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u. a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Geschäftsberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und die darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

Im Jahr 2022 ist die Sanierung in der Tramplerstraße 58-64 vorgesehen. Es werden hierbei die Dächer, Fassaden sowie Fenster renoviert und neue Balkone angebaut. Das kalkulierte

Investitionsvolumen beträgt hier insgesamt ca. € 1,3 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 Vielzahl von Wohnungsmodernisierungen bei Mieterwechseln in unserem Bestand rechneten wir für das Geschäftsjahr 2021 mit einem moderaten Jahresfehlbetrag. Die tatsächlich in 2021 angefallenen Kosten für die Wohnungsmodernisierungen sind geringfügig unter den geplanten Kosten geblieben, sodass ein Jahresüberschuss erwirtschaftet werden konnte.

Aufgrund der anhaltend hohen Zahl von Wohnungsmodernisierungen im Rahmen von Mieterwechsel müssen wir für das Jahr 2022 mit weiterhin hohen Instandhaltungsaufwendungen rechnen. Auf Basis der aktuellen Unternehmensplanung erwartet der Vorstand für 2022 ein positives Jahresergebnis von rd. T€ 450.

Grund für die vermehrten Wohnungsmodernisierungen ist, dass eine hohe Anzahl von langjährigen Mietern verstorben ist oder ins Pflegeheim mussten. Wir gehen davon aus, dass dies auch eine Folge der Pandemie ist.

## **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.

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung verfolgt die Genossenschaft daher konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.

Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten und mithin Betriebskosten der Mieter führen. Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Davon umfasst sind auch kurzfristige Maßnahmen zur Optimierung der Betriebsführung der Heizungsanlagen.

Ferner besteht ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen kommen.

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**

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort derzeit auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens- Finanz- und Ertragslage der Baugenossenschaft, z. B. in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken), gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) oder aus Cyberangriffen niederschlagen. Darüber hinaus sind ggf. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und damit verbunden operative Risiken zu erwarten. Ebenso werden die Fluchtbewegungen Auswirkungen auch in Deutschland zeigen. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und definiert unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens angemessene und wirksame Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

## **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 2021 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 26. Juli 2022

Der Vorstand:

gez. Christian Thoma

gez. Gerhard Albrecht

gez. Marianna Krause