

# Geschäftsbericht 2022 der Baugenossenschaft Lahr eG

# Bericht des Vorstandes 2022

## **A) Grundlagen des Unternehmens**

Zweck der Baugenossenschaft Lahr eG ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Dafür investiert die Genossenschaft seit Jahren hohe Summen in die Instandhaltung und Modernisierung ihrer Objekte. 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**

Mit dem am 24.02.2022 begonnenen Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine ergab sich nicht nur sicherheitspolitisch, sondern auch in wirtschaftlicher Hinsicht eine Zeitenwende. Ausgehend von den Energiepreisen (im Dezember 2022 + 24,4 % im Vergleich zum Vorjahresmonat) und Lebensmittelpreisen ergab sich im Jahresverlauf die höchste Inflationsrate (2022:7,9 %, 2021: 3,1 %) seit Gründung der Bundesrepublik. Von den drastischen Preiserhöhungen waren auch die Baupreise betroffen; nach Angaben des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg erhöhte sich der Baupreisindex im 4. Quartal 2022 um 14,5 % auf einen Indexstand von 144,9, im Vergleichsquarter des Vorjahres betrug der Indexstand noch 126,6.

Die Bundesregierung versucht, Unternehmen und Verbraucher zu entlasten (2022: z. B. befristete Senkung der Mineralölsteuer; 9-Euro-Ticket; befristete Senkung des Umsatzsteuersatzes auf Gas und Fernwärme; Übernahme der Kosten für die Abschlagszahlungen auf Strom und Gas für Dezember; 2023: Preisbremsen auf Strom und Gas). Durch diese Maßnahmen summierte sich 2022 das Finanzierungsdefizit der öffentlichen Haushalte auf fast 102 Mrd. €, dennoch hielt Deutschland erstmals seit 2019 die europäische Verschuldungsregel bezogen auf die gesamte Wirtschaftsleistung mit 2,6 % (Vorjahr 3,7 %) wieder ein.

Zur Eindämmung der Inflation hat die Europäische Zentralbank seit Sommer 2022 Zinsanhebungen vorgenommen. Dadurch kam es auch zu einem drastischen Anstieg der Zinsen für Baufinanzierungen. Betrag der Zinssatz für 10-jährige Baufinanzierungen zum Jahresanfang noch 1 %, stieg er bis Jahresende auf fast 4 %.

Der Zinsanstieg führte zusammen mit dem Anstieg der Baupreise dazu, dass Wohnbauprojekte gestoppt bzw. zurückgestellt wurden. Aufgrund des Zinsanstiegs fielen nach Angaben des Statistischen Bundesamtes die Preise für Bestandsimmobilien im 3. Quartal 2022 im Vergleich zum Vorjahresquartal um 0,4 %, für 2023 wird mit einem beschleunigten Preisrückgang bei Bestandsimmobilien gerechnet. Es wird aufgrund des Zinsanstiegs damit gerechnet, dass mehr Haushalte Mietwohnungen statt Wohneigentum nachfragen, wobei diese Mietnachfrage auf ein geringes Angebot treffen wird, weil Wohnungsneubauten wegen des Zinsanstiegs und der hohen Baupreise zurückgestellt wurden. Deshalb ist mit weiter steigenden Mietpreisen zu rechnen.

Trotz des Preisanstiegs, Material- und Lieferengpässen und des Fachkräftemangels ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2022 nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Für 2023 wird mit einer leichten Rezession gerechnet.

Auch der Arbeitsmarkt zeigte sich robust. Die Arbeitslosenquote in Deutschland sank 2022 im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 5,3 %. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamtdeutschland erreichte 2022 mit rund 45,6 Millionen den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung.

In Baden-Württemberg lebten zum Ende des 3. Quartals 2022 rund 11,27 Millionen Personen, im Vorjahresquartal waren es noch 11,12 Millionen. Der Anstieg ergab sich vor allem aus Zuzügen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2017 fast 5,3 Millionen Privathaushalte. Nach der Vorausschätzung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2045 um annähernd 300.000 auf knapp 5,6 Millionen ansteigen, erst danach wird ein leichter Rückgang erwartet. Die Haushaltszahl im Jahr 2050 könnte damit immer noch um fast 290.000 höher liegen als 2017.

#### Wohnungsmarkt Lahr

Der Wohnungsmarkt in Lahr ist weiterhin 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 2022 trotz starker Verwerfungen durch den Ukraine-Krieg unseren Erwartungen, es wurde ein Jahresüberschuss mit rd. T€ 440 verbucht. Das Leistungsspektrum der Baugenossenschaft Lahr eG umfasst die wesentlichen wohnungswirtschaftlichen Bereiche, zu denen die Bewirtschaftung, Instandhaltung und Modernisierung des Gebäudebestandes sowie der Neubau von Genossenschaftswohnungen gehört.

### **1.) Instandhaltung und Modernisierung**

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 € 1,65 Mio. verbucht, davon betreffen rd. T€ 970 Wohnungsmodernisierungen, T€ 520 lfd. Instandhaltungen und T€ 160 Aufwendungen im Zusammenhang mit größeren Sanierungsmaßnahmen.

Neben den normalen Instandhaltungen wurde im Berichtsjahr mit der Modernisierung der Tramplerstraße 58-64 begonnen. Diese wurde Ende des Jahres abgeschlossen. An Kosten fielen insgesamt € 1,1 Mio. an. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Stellplätzen wurden 2022 T€ 158 für die Schaffung von neuen Parkplätzen aufgewendet.

### **2.) Vermietung**

Die Wohnungsvermietung und -verwaltung ist das Kerngeschäft der Genossenschaft. Die Genossenschaft besitzt zum 31. Dezember 2022 insgesamt einen Immobilienbestand von 709 Wohnungen.

Im Vermietungsbereich registrierten wir im Geschäftsjahr 2022 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 7,8% auf 6,5% gesunken. Im Jahr 2022 gab es insgesamt 46 Wohnungskündigungen.

Die Wohnfläche beträgt 54.608 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 16.327 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.) Neubau**

Die Genossenschaft hat Ende des Jahres 2021 mit dem Neubau eines Mehrfamilienhauses in der Ludwig-Frank-Straße 1 in Lahr begonnen. Insgesamt werden 24 Wohneinheiten entstehen. Die Fertigstellung der Baumaßnahme ist für Ende des Jahres 2023 vorgesehen. Die Neubautätigkeit dient unserer Genossenschaft als Instrument der strategischen Portfoliosteuerung und vergrößert die Angebotsbreite des vorhandenen eigenen Wohnungsbestandes. Die Ergänzung und Verjüngung des Wohnungsbestandes durch energieeffiziente und barrierearme Wohnungen gewinnt immer mehr an Bedeutung.

### **4.) 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 sechs teilzeitbeschäftigte Hauswarte/Putzkräfte für den Hausbestand zuständig.

Die Mitarbeiterinnen sind langjährig beschäftigt, die Altersstruktur ist gut gemischt. Durch den Besuch von Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen konnten unsere Mitarbeiter ihr Fachwissen vertiefen.

## 5.) Mitglieder

Die Mitgliederversammlung für das Jahr 2021 fand am 27. Oktober 2022 statt, die Versammlung war erfreulicherweise nach Wegfall eines Großteils der Corona-Maßnahmen wieder stärker 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 01.01.2022	1.162 Mitglieder mit	4.966 Anteilen
Zugang 2022	45 Mitglieder mit	234 Anteilen
Abgang 2022	58 Mitglieder mit	262 Anteilen
Stand 31.12.2022	1.149 Mitglieder mit	4.938 Anteilen

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betragen € 973.351,58 und haben sich gegenüber dem Vorjahr um € 1.301,89 erhöht.

## D) Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

### 1.) Vermögens- und Kapitalstruktur

Vermögensstruktur:	31.12.2022		31.12.2021		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	31.462	95,5	28.711	94,8	+ 2.751	+ 9,6
unfertige Leistungen	1.151	3,5	1.063	3,5	+ 88	+ 8,3
Forderungen u. sonstige Vermögensgegenstände	30	0,1	249	0,8	- 219	- 88,0
Flüssige Mittel	303	0,9	273	0,9	+ 30	+ 11,0
RAP	0	0,0	0	0,0	0	0,0
<u>Bilanzsumme</u>	<u>32.946</u>	<u>100,0</u>	<u>30.296</u>	<u>100,0</u>	<u>+2.650</u>	<u>+ 8,7</u>

Kapitalstruktur:	31.12.2022		31.12.2021		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	%
Eigenkapital						
- Geschäftsguthaben	1.013	3,1	1.017	3,4	- 4	- 0,4
- Rücklagen/Bilanzgewinn	11.757	35,7	11.356	37,4	+ 401	+ 3,5
	12.770	38,8	12.373	40,8	+ 397	+ 3,2
Rückstellungen	180	0,5	182	0,6	-2	- 1
Verbindlichkeiten Kreditinstitute	18.347	55,8	15.933	52,6	+ 2.414	+ 15,2
erhaltene Anzahlungen	1.131	3,4	1.078	3,6	+ 53	+ 4,9
übrige Verbindlichkeiten	502	1,5	711	2,3	- 209	- 29,4
RAP	16	0,0	19	0,1	- 3	- 15,8
<u>Bilanzsumme</u>	<u>32.946</u>	<u>100,0</u>	<u>30.296</u>	<u>100,0</u>	<u>+ 2.650</u>	<u>+ 8,7</u>

Das **Anlagevermögen** hat sich im Wesentlichen durch angefallene Baukosten im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen sowie dem Neubau in der Ludwig Frank Straße 1 insgesamt um € 2,8 Mio. erhöht. Gegenläufig wirkte sich vor allem planmäßige Abschreibungen mit T€ 877 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€ 14.

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

Dem Jahresüberschuss stehen lediglich die Dividendenauszahlung im vergangenen Jahr sowie die leicht gesunkenen Geschäftsguthaben 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 Kreditinstituten** ist mit rd. € 2,4 Mio. auf Darlehensvalutierungen zurückzuführen. Demgegenüber wirkten sich planmäßige Tilgungen mit T€ 1.105 und KfW-Tilgungszuschüsse mit T€ 221 vermindernd aus.

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

Die **Vermögenslage** ist geordnet.



## 2.) Kennzahlen

		2022	2021	2020
Anzahl eigene Mieteinheiten	per 31.12.	709	709	709
Wohn- und Nutzfläche m <sup>2</sup>	per 31.12.	54.608	54.598	54.511
Eigenkapitalquote %	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	38,8	40,8	43,5
Fluktuation % p.a.	$\frac{\text{Wohnungskündigungen}}{\text{Anzahl Bestandswohnungen}}$	6,5	8,2	7,2
Kaltmiete Wohnung €/m <sup>2</sup> p.m.	$\frac{\text{Sollmiete p. m.}}{\text{Wohn – und Nutzfläche}}$	5,44	5,26	5,18
Instandhaltungsquote €/m <sup>2</sup> p.a.	$\frac{\text{Instandhaltungsaufwand p. a.}}{\text{Wohn – und Nutzfläche}}$	30,18	35,38	29,25
Modernisierungsquote €/m <sup>2</sup> p.a.	$\frac{\text{aktivierte Modernisierungskosten p. a.}}{\text{Wohn – und Nutzfläche}}$	21,27	34,63	30,17
Verwaltungskosten €/m <sup>2</sup> p.a.	$\frac{\text{Verwaltungskosten p. a.}}{\text{Wohn – und Nutzfläche}}$	12,65	10,90	11,05
Zinsquote % p.a.	$\frac{\text{Zinsaufwand}}{\text{Mieteinnahmen}}$	3,7	3,6	3,7
Tilgungsquote % p.a.	$\frac{\text{Tilgungsaufwand}}{\text{Mieteinnahmen}}$	29,9	28,9	24,5
Abschreibungsquote % p.a.	$\frac{\text{Abschreibungen}}{\text{Mieteinnahmen}}$	23,7	24,7	23,2

### 3.) Finanzlage

Es ergibt sich folgende Kapitalflussrechnung:

	2022 T€	2021 T€
Jahresüberschuss	439,7	68,1
+ Abschreibungen Anlagevermögen	877,1	849,7
+ Abschreibungen Mietforderungen	4,8	0,4
+/- Veränderung der kurzfristigen Rückstellungen	-2,3	-21,5
+/- Verlust/Gewinn aus Abgang Anlagevermögen	-9,0	0,0
+/- Veränderung kurzfristiger Aktiva	126,5	-142,6
+/- Veränderung kurzfristiger Passiva	-158,7	420,7
+ Saldo zahlungswirksamer Zinsaufwendungen/-erträge	116,3	107,0
+ Ertragssteueraufwand	0,0	1,2
- Ertragssteuerzahlung	-1,3	-1,4
<b>= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>1.393,1</b>	<b>1.281,6</b>
- Auszahlungen in das Sachanlagevermögen und immaterielle Anlagevermögen	-3.630,4	- 2.450,3
+ Zinserträge	0,2	0,0
+ Zufluss aus Abgang Anlagevermögen	11,9	0,0
<b>= Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-3.618,3</b>	<b>- 2.450,3</b>
+ Einzahlung aus der Valutierung von Darlehen	3.741,2	2.646,7
- Planmäßige Tilgungen	-1.105,5	- 994,0
- Zinsaufwendungen	-116,5	- 107,0
+ Veränderung der Geschäftsguthaben und Veränderung der Kapitalrücklage	-3,5	12,5
- KfW-Tilgungszuschüsse	-221,3	-122,5
- Gezahlte Dividenden	-38,9	- 38,0
<b>= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>2.255,5</b>	<b>1.397,7</b>
<b>= Zahlungswirksame Veränderung insgesamt</b>	<b>30,3</b>	<b>229,0</b>
Finanzmittelfonds zum 1.1.	272,7	43,7
<b>Finanzmittelfonds zum 31.12.</b>	<b>303</b>	<b>272,7</b>

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 der einzelnen Betriebsbereiche stellt sich wie folgt dar:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Veränderung</b>
	<b>T€</b>	<b>T€</b>	<b>T€</b>
Hausbewirtschaftung	1.045,8	622,6	423,2
Photovoltaik	6,9	7,6	-0,7
Kapitaldienst	-2,5	0,2	-2,7
<b>Summe</b>	<b>1.050,2</b>	<b>630,4</b>	<b>419,8</b>
Verwaltungskosten	-690,8	-595,0	-95,8
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>359,4</b>	<b>35,4</b>	<b>324,0</b>
Übrige Rechnung	80,3	33,9	46,4
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,0	-1,2	1,2
<b>= Jahresüberschuss</b>	<b>439,7</b>	<b>68,1</b>	<b>371,6</b>

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

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

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.

Nachdem die traditionell stabil aufgestellte Wohnungswirtschaft gut durch die Pandemie gekommen ist, steht die Branche nun vor der Herausforderung, einer Vielzahl an gleichzeitig auftretenden toxischen Rahmenbedingungen zu begegnen. Das Grundbedürfnis nach bezahlbarem Wohnen besteht unverändert und in hohen Maßen weiter. Jedoch haben sich die Rahmenbedingungen deutlich verschlechtert. Neben den Herausforderungen der notwendigen Dekarbonisierung führen gleichzeitig die erheblich gestiegenen Zinsen, die sich verstetigende Inflation sowie die unzureichende Förderung zu einem veränderten Marktumfeld.

Bei der Fluktuation wird ein niedriger Wert gemäß dem Vorjahresniveau erwartet. Die Mieterträge und Umlagen werden in 2023 moderat ansteigen. Um die Wohneinheiten in einem guten Zustand zu erhalten und im Hinblick auf die Dekarbonisierung des Gebäudebestandes wird die Baugenossenschaft wieder erheblich investieren.

Im Jahr 2023 ist die Sanierung in der Beethovenstr. 1+3 und Im Sulzbachfeld 24+26 mit insgesamt 24 Wohneinheiten vorgesehen. Es werden hierbei die Dächer und Fassaden erneuert und gedämmt sowie die Fenster renoviert und neue Balkone angebaut. Die bestehenden Heizungen werden zentralisiert und mit dem Einbau von Wärmepumpen auf regenerative Energiequellen umgestellt. Zusätzlich werden Photovoltaikanlagen zur Produktion von Strom auf den Dächern installiert. Das kalkulierte Investitionsvolumen beträgt hier insgesamt ca. € 2,3 Mio. Die Finanzierung erfolgt größtenteils über günstige 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 anhaltend hohen Zahl von Wohnungsmodernisierungen im Rahmen von Mieterwechseln müssen wir für das Jahr 2023 mit weiterhin hohen Instandhaltungsaufwendungen rechnen. Auf Basis der aktuellen Unternehmensplanung erwartet der Vorstand für 2023 ein positives Jahresergebnis von rd. T€ 300. Grund für die vermehrten Wohnungsmodernisierungen ist, dass eine hohe Anzahl von langjährigen Mietern verstorben ist oder ins Pflegeheim mussten.

## **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, aber insbesondere seit Februar 2022, erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einzelpersonen- 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.

Darüber hinaus ist durch die Zinsanpassungen der EZB mit weiter 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.

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.

Aufgrund der gesetzgeberischen Initiativen im Bereich der Energieeinsparung sowie des demografischen Wandels muss in den nächsten Jahren – wie schon bisher – erheblich in den Bestand investiert werden. Die Nachfrage nach Mietwohnungen – vor allem im preisgünstigen Segment – ist auf dem für die Genossenschaft relevanten Markt nach wie vor groß. Die grundlegenden Faktoren, die den Wohnungsmarkt beeinflussen, sind der demografische Wandel und sich verändernde gesellschaftliche Strukturen, z.B. durch Zuwanderung und eine Zunahme von Single-Haushalten. Vor allem eine steigende Zahl von Geringverdienern, Alleinerziehenden und Rentnern sowie die beträchtliche Anzahl von Beziehern staatlicher Unterstützung sind auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen. Durch langjährig erhebliche Aktivitäten im Bereich der energetischen und barrierefreien Bestandssanierung wird das Unternehmen auch bei einer nachlassenden Nachfrage über eine starke Marktstellung verfügen.

Weiterhin können Änderungen in der Umlagefähigkeit von Betriebs- und Nebenkosten einen höheren Aufwand in der Immobilienbewirtschaftung zur Folge haben.

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 respektablem 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

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**

Nach dem Abschlussstichtag haben sich keine Vorgänge von besonderer Bedeutung ergeben.

## **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 2022 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 30. Mai 2023

Der Vorstand:

gez. Christian Thoma

gez. Gerhard Albrecht