

Geschäftsbericht 2023 der Baugenossenschaft Lahr eG

Bericht des Vorstandes 2023

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 730 Wohnungen. Die Genossenschaft wurde am 29. April 1920 gegründet.

B) Gesamtwirtschaftliche Lage

Die weltpolitischen Spannungen wirken sich weiterhin hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus. Die weltpolitische Lage hatte auch Einfluss auf die Finanzsituation der öffentlichen Haushalte. Nach Angabe des Statistischen Bundesamtes stieg die öffentliche Verschuldung gegenüber dem Jahresende 2022 um 3,6 % oder 85,8 Milliarden €.

Die Inflationsrate sank 2023 gegenüber dem Vorjahr laut den vorläufigen Zahlen des Statistischen Bundesamtes auf 5,9 % (Vorjahr 6,9 %). Für 2024 wird eine Inflationsrate von 2 bis 3 % erwartet. Aufgrund der steigenden steuerlichen Belastungen bei den Energiekosten ist 2024 mit einem Anstieg der Mietnebenkosten zu rechnen.

Der Preisanstieg für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Baden-Württemberg hat sich nach Angaben des Statistischen Landesamtes im 4. Quartal 2023 (Berichtsmonat November) verlangsamt. Der Anstieg betrug in diesem Quartal nur noch 4,0 % gegenüber dem Vorjahresquartal. Im 4. Quartal 2022 war noch ein Anstieg um 14,5 % gegenüber dem 4. Quartal 2021 zu verzeichnen gewesen. Die Kosten für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden stiegen unvermindert weiter an, hier erhöhten sich die Preise gegenüber dem Vorjahr um 8,0 %.

In Folge der starken inflationären Entwicklung hatte die EZB am 21.7.2022 erstmals nach elf Jahren die Leitzinsen im Euroraum von null auf 0,5 % angehoben. Bis zum 14.9.2023 erfolgten dann zehn Zinserhöhungen in Folge. Nach der Leitzinserhöhung am 14.9.2023 auf 4,5 % sind keine Leitzinserhöhungen mehr erfolgt. Die Finanzmärkte erwarten für 2024 Senkungen des Leitzinses. Die Bauzinsen haben die erwartete Entwicklung bereits vorweggenommen. Nach einem 12-Jahreshoch im Oktober 2023 sind die Bauzinsen bis zum Jahresende 2023 um einen halben Prozentpunkt zurückgegangen und betragen nun rund 3,5 % bei einer 10-jährigen Zinsfestschreibung.

Die hohen Baupreise und Zinskosten führten im 1. Halbjahr 2023 in Baden-Württemberg zu einem Rückgang der Baugenehmigungen für Wohngebäude gegenüber dem 1. Halbjahr 2022 um 24 %.

Das statistische Landesamt rechnet mit einem weiteren Bevölkerungswachstum in Baden-Württemberg. So soll die Bevölkerung von 11,1 Mio. im Jahr 2020 bis 2030 auf 11,26 Mio. und bis 2040 auf 11,42 Mio. ansteigen.

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 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausschätzung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2045 um annähernd 300.000 auf knapp 5,6 Mio. 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 Lahr eG im Jahr 2023 ist positiv gewesen, es wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von rd. T€ 884 verbucht. Das Jahresergebnis liegt deutlich über dem geplanten Ergebnis. Zu dem höheren Ergebnis haben verschiedene Faktoren geführt. Im Wesentlichen sind jedoch die Aufwendungen für Instandhaltung niedriger ausgefallen als prognostiziert. 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 € 1,38 Mio. verbucht, davon betreffen rd. T€ 880 Wohnungsmodernisierungen, T€ 430 lfd. Instandhaltungen und T€ 70 Aufwendungen im Zusammenhang mit größeren Sanierungsmaßnahmen.

Neben den normalen Instandhaltungen wurde im Berichtsjahr mit der Modernisierung der Beethovenstr. 1+3 sowie Im Sulzbachfeld 24+26 begonnen. Aufgrund zeitlicher Verschiebungen einzelner Gewerke konnten die Maßnahmen nicht wie geplant Ende des Jahres 2023 abgeschlossen werden. Die Fertigstellung erfolgte im Frühjahr 2024. An Kosten fielen im Berichtsjahr insgesamt € 1,39 Mio. an.

2.) Vermietung

Die Wohnungsvermietung und -verwaltung ist das Kerngeschäft der Genossenschaft. Die Genossenschaft besitzt zum 31. Dezember 2023 insgesamt einen Immobilienbestand von 733 Wohnungen.

Im Vermietungsbereich registrierten wir im Geschäftsjahr 2023 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 6,5% auf 6,9% geringfügig angestiegen. Im Jahr 2023 gab es insgesamt 53 Wohnungskündigungen.

Die Wohnfläche beträgt 56.161 m². Die Grundstücksfläche 92.426,00 m², hierin sind noch 10.362 m² Erbbaugrundstücke enthalten und die unbebauten Grundstücksflächen sind mit 16.327 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.) Neubau

Die Genossenschaft hat Ende des Jahres 2021 mit dem Neubau eines Mehrfamilienhauses in der Ludwig-Frank-Straße 1 in Lahr begonnen. Insgesamt sind 24 Wohneinheiten entstanden. Die Fertigstellung der Baumaßnahme ist Ende des Jahres 2023 erfolgt. Im Berichtsjahr sind Kosten in Höhe von 3,45 Mio. € angefallen. 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 hauptsächlich 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 2022 fand am 2. November 2023 statt. 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 01.01.2023	1.149 Mitglieder mit	4.938 Anteilen
Zugang 2023	70 Mitglieder mit	217 Anteilen
Abgang 2023	46 Mitglieder mit	346 Anteilen
Stand 31.12.2023	1.173 Mitglieder mit	4.809 Anteilen

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betragen € 951.748,82 und haben sich gegenüber dem Vorjahr um € 21.602,76 verringert.

D) Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

1.) Vermögens- und Kapitalstruktur

Vermögensstruktur:	31.12.2023		31.12.2022		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	35.636	95,8	31.462	95,5	+ 4.174	+ 13,3
unfertige Leistungen	1.210	3,3	1.151	3,5	+ 59	+ 5,1
Forderungen u. sonstige Vermögensgegenstände	50	0,1	30	0,1	+ 20	+ 66,7
Flüssige Mittel	303	0,8	303	0,9	0	0,0
RAP	0	0,0	0	0,0	0	0,0
<u>Bilanzsumme</u>	<u>37.199</u>	<u>100,0</u>	<u>32.946</u>	<u>100,0</u>	<u>+4.253</u>	<u>+ 12,9</u>

Kapitalstruktur:	31.12.2023		31.12.2022		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	%
Eigenkapital						
- Geschäftsguthaben	1.015	2,7	1.013	3,1	+ 2	+ 0,2
- Rücklagen/Bilanzgewinn	12.603	33,9	11.757	35,7	+ 846	+ 7,2
	13.618	36,6	12.770	38,8	+ 848	+ 6,6
Rückstellungen	52	0,1	180	0,5	- 128	- 71,1
Verbindlichkeiten Kreditinstitute	21.639	58,3	18.347	55,8	+ 3.292	+ 17,9
erhaltene Anzahlungen	1.227	3,3	1.131	3,4	+ 96	+ 8,5
übrige Verbindlichkeiten	650	1,7	502	1,5	+ 148	+ 29,5
RAP	13	0,0	16	0,0	- 3	- 18,8
<u>Bilanzsumme</u>	<u>37.199</u>	<u>100,0</u>	<u>32.946</u>	<u>100,0</u>	<u>+ 4.253</u>	<u>+ 12,9</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 € 4,2 Mio. erhöht. Gegenläufig wirkte sich vor allem planmäßige Abschreibungen mit T€ 890 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€ 25.

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

Dem Jahresüberschuss stehen lediglich die Dividendenauszahlung im vergangenen Jahr gegenüber. Das **Eigenkapital** erhöhte sich dadurch, die Baugenossenschaft verfügt über eine gute Eigenkapitalausstattung.

Die **Rückstellungen** betrifft u.a. Rückstellungen für Prüfungskosten in Höhe von T€ 15,5.

Der Anstieg bei den **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** ist mit rd. € 3,3 Mio. auf Darlehensvalutierungen zurückzuführen. Demgegenüber wirkten sich planmäßige Tilgungen mit T€ 1.254 und KfW-Tilgungszuschüsse mit T€ 307 vermindern aus.

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

Die **Vermögenslage** ist geordnet.

2.) Kennzahlen

		2023	2022	2021
Anzahl eigene Mieteinheiten	per 31.12.	733	709	709
Wohn- und Nutzfläche m ²	per 31.12.	56.161	54.608	54.598
Eigenkapitalquote %	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	36,6	38,8	40,8
Fluktuation % p.a.	$\frac{\text{Wohnungskündigungen}}{\text{Anzahl Bestandswohnungen}}$	6,9	6,5	8,2
Kaltmiete Wohnung €/m ² p.m.	$\frac{\text{Sollmiete p. m.}}{\text{Wohn – und Nutzfläche}}$	5,72	5,44	5,26
Instandhaltungsquote €/m ² p.a.	$\frac{\text{Instandhaltungsaufwand p. a.}}{\text{Wohn – und Nutzfläche}}$	24,57	30,18	35,38
Modernisierungsquote €/m ² p.a.	$\frac{\text{aktivierte Modernisierungskosten p. a.}}{\text{Wohn – und Nutzfläche}}$	33,03	21,27	34,63
Verwaltungskosten €/m ² p.a.	$\frac{\text{Verwaltungskosten p. a.}}{\text{Wohn – und Nutzfläche}}$	13,02	12,65	10,90
Zinsquote % p.a.	$\frac{\text{Zinsaufwand}}{\text{Mieteinnahmen}}$	5,5	3,7	3,6
Tilgungsquote % p.a.	$\frac{\text{Tilgungsaufwand}}{\text{Mieteinnahmen}}$	33,2	29,9	28,9
Abschreibungsquote % p.a.	$\frac{\text{Abschreibungen}}{\text{Mieteinnahmen}}$	22,8	23,7	24,7

3.) Finanzlage

Es ergibt sich folgende Kapitalflussrechnung:

	2023 T€	2022 T€
Jahresüberschuss	883,7	439,7
+ Abschreibungen Anlagevermögen	889,9	877,1
+ Abschreibungen Mietforderungen	0,0	4,8
+/- Veränderung der kurzfristigen Rückstellungen	-128,3	-2,3
+/- Verlust/Gewinn aus Abgang Anlagevermögen	-0,8	-9,0
+/- Veränderung kurzfristiger Aktiva	-78,0	126,5
+/- Veränderung kurzfristiger Passiva	240,6	-158,7
+ Saldo zahlungswirksamer Zinsaufwendungen/-erträge	188,9	116,3
+ Ertragssteueraufwand	0,0	0,0
- Ertragssteuerzahlung	-0,4	-1,3
= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	1.995,6	1.393,1
- Auszahlungen in das Sachanlagevermögen und immaterielle Anlagevermögen	-5.083,1	-3.630,4
+ Zinserträge	0,3	0,2
+ Zufluss aus Abgang Anlagevermögen	4,6	11,9
= Cashflow aus Investitionstätigkeit	-5.078,2	-3.618,3
+ Einzahlung aus der Valutierung von Darlehen	4.854,3	3.741,2
- Planmäßige Tilgungen	-1.254,2	-1.105,5
- Zinsaufwendungen	-189,2	-116,5
+ Veränderung der Geschäftsguthaben und Veränderung der Kapitalrücklage	3,0	-3,5
- KfW-Tilgungszuschüsse	-307,2	-221,3
- Gezahlte Dividenden	-38,9	-38,9
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	3.083,2	2.255,5
= Zahlungswirksame Veränderung insgesamt	0,6	30,3
Finanzmittelfonds zum 1.1.	303,0	272,7
Finanzmittelfonds zum 31.12.	303,6	303

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:

	2023 T€	2022 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	1.365,9	1.045,8	320,1
Photovoltaik	8,2	6,9	1,3
Kapitaldienst	-2,6	-2,5	-0,1
Summe	1.371,5	1.050,2	321,3
Verwaltungskosten	-731,3	-690,8	-40,5
Betriebsergebnis	640,2	359,4	280,8
Übrige Rechnung	243,6	80,3	163,3
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-0,1	0,0	-0,1
= Jahresüberschuss	883,7	439,7	444,0

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 Vorjahreskrisen 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 2024 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 2024 ist die Sanierung Im Sulzbachfeld 18-22 mit insgesamt 16 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 dezentrale Lüfter mit Wärmerückgewinnung sowie Photovoltaikanlagen zur Produktion von Strom auf den Dächern installiert. Das kalkulierte Investitionsvolumen beträgt hier insgesamt ca. € 2,1 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 2024 mit weiterhin hohen Instandhaltungsaufwendungen rechnen. Auch die Zinsquote wird aufgrund des gestiegenen Zinsniveaus weiter steigen. Auf Basis der aktuellen Unternehmensplanung erwartet der Vorstand für 2024 ein positives Jahresergebnis von rd. T€ 700. 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 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einpersonnen- 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.

In 2023 verliefen die Bauzinsen in Wellenbewegungen seitwärts und reduzierten sich ab Oktober 2023 wieder. Für 2024 gehen Marktbeobachter von Zinssenkungen der EZB aus, womit eine weitere Reduzierung der Bauzinsen verbunden sein könnte.

Risiken bestehen im Geschäftsjahr 2024 insbesondere in Zusammenhang mit den umfangreichen Investitionen im Rahmen der Modernisierungen, die die Baugenossenschaft geplant hat. Die Baugenossenschaft bezieht eine Vielzahl von Leistungen aus dem regionalen Bau- und Ausbauhandwerk. Es besteht die Möglichkeit das Bauleistungen nur zu höheren als geplanten Preisen bezogen werden können, und dass es bei der Ausführung von Maßnahmen zu Verzögerungen kommt, die sich wiederum nachteilig auf die Kosten auswirken. Zudem besteht aufgrund der schwächelnden Konjunktur in Deutschland das Ausfallrisiko von bauausführenden Unternehmen. Dies könnte ein Grund für Terminverzögerungen und höhere Kosten sein. Andererseits besteht aufgrund der schlechten Auftragslage im Handwerk die Chance Handwerksleistungen zu besseren als geplanten Preisen zu beziehen.

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 respektablen Zustand befinden. Darüber hinaus müssen aufgrund der Dekarbonisierung des Gebäudebestandes auch mittelfristig Investitionen insbesondere in die Heizungstechnik erfolgen, damit die Ziele der Klimaneutralität verfolgt werden können. Mittelfristig wird dies dazu führen, dass die Eigenkapitalquote weiter absinken wird und die Jahresüberschüsse möglicherweise 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 2023 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 31. Mai 2024

Der Vorstand:

gez. Christian Thoma

gez. Michael Lutz