Lage- und Geschäftsbericht der

Baugenossenschaft für den Stadt- und Landkreis Bamberg e. G.

über das Geschäftsjahr 2017

T E I L I

A. Grundlagen der Genossenschaft

Gründung: 09.09.1949

Zulassung: Die Genossenschaft hat die Erlaubnis nach § 34 c Gewerbeordnung, als Makler, Bauträger und Baubetreuer tätig zu sein.

Aufgaben: Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, vermitteln und betreuen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Wir können Läden, Gewerbeeinheiten, soziale und wirtschaftliche Einrichtungen erstellen. Geschäfte mit Nichtmitgliedern sind zulässig.

Der rechtliche Aufbau der Genossenschaft ergibt sich aus der zuletzt im Jahre 2015 geänderten Satzung sowie den Geschäftsordnungen für Vorstand und Aufsichtsrat. Unser Ziel ist es, unseren Kunden (Mitgliedern, Mietern und Eigentümern) ein angenehmes Wohnen zu ermöglichen.

Die Genossenschaft gehört zahlreichen Organisationen innerhalb der Wohnungs- und Versicherungswirtschaft an und es bestehen Mitgliedschaften zu Verbänden und Institutionen.

B. Wirtschaftsbericht

I. Rahmenbedingungen

1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Das statistische Bundesamt verzeichnete für Deutschland, auch im Jahre 2017 ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt stieg im Durchschnitt im Jahre 2017 um 2,2 % (Vorjahr 1,9 %). Das ist der stärkste Anstieg seit 6 Jahren.

Ausschlaggebend für die gute Entwicklung der Konjunktur war der inländische Konsum. Die privaten Konsumausgaben stiegen um 2,8 %, die staatlichen Ausgaben um 1,4 %. Die Bauinvestitionen stiegen im Jahre 2017 preisbereinigt insgesamt um 2,4 %. Die Exporte von Waren- und Dienstleistungen waren um 4,7 % höher als im Vorjahr.

Die Verbraucherpreise stiegen im Jahresdurchschnitt im Jahr 2017 gegenüber 2016 um 1,8 %.

Die Arbeitslosenquote in Deutschland ist zum Jahresende 2017 um 0,1 % auf 5,7 % gesunken. Damit konnte die Erwerbstätigkeit (44,276 Mio), gegenüber dem Vorjahr (43,638 Mio), nochmals gesteigert werden.

Das Zinsniveau bewegt sich weiter auf einem historisch niedrigen Niveau. Der Leitzins der EZB beträgt seit März 2016 0,00 %.

2. Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Die Wohnungswirtschaft steht vor wachsenden demographischen Herausforderungen. Der Bundesrepublik Deutschland wird sowohl eine hohe Nettozuwanderung als auch eine anhaltende Binnenwanderung in die Ballungszentren prognostiziert.

Der demographische Wandel der Bevölkerung erfordert höhere bautechnische Wohnungsausstattungen, die für die Wohnungsunternehmen kostenaufwendig werden.

Die steigenden Baugenehmigungszahlen, erheblichen Bauüberhängen bereits genehmigter Wohnungen, voller Auftragsbücher, niedriger Zinsen lassen ein höheres Baufertigungsergebnis für die Jahre 2018 und 2019 erwarten.

3. Regionale Rahmenbedingungen

Der Immobilienmarkt in Bamberg ist in Teilsegmenten ausgeglichen. Im Wohnungseigentumssektor ist die Nachfrage nach Eigentumswohnungen hoch. Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist ebenfalls konstant hoch. Zeitgemäß ausgestattete Bestandswohnungen werden sehr stark nachgefragt. Ein hoher Bedarf besteht nach wie vor nach hochwertig modernisierten Wohnungen.

Der größte Teil des Wohnungsbestandes befindet sich im Stadtgebiet und dem dazugehörigen Landkreis Bamberg. Aufgrund des vorhandenen Nachfrageüberhanges nach Wohnungen, will die Baugenossenschaft im Geschäftsjahr 2018 viele Neubauten realisieren.

II. Geschäftsverlauf

Die Baugenossenschaft für den Stadt- und Landkreis Bamberg e. G. war im Berichtszeitraum neben der planmäßigen Bestandsbewirtschaftung mit der Modernisierung und Instandhaltung des eigenen Gebäudebestandes und der Verwaltung von Wohnungseigentum auch mit zum Verkauf bestimmten Bauträgermaßnahmen beschäftigt. Auch die Vorbereitung zahlreicher Bauobjekte (Mietwohnungen, Eigentumswohnungen, und Reihenhäuser) zählte zu den Tätigkeiten.

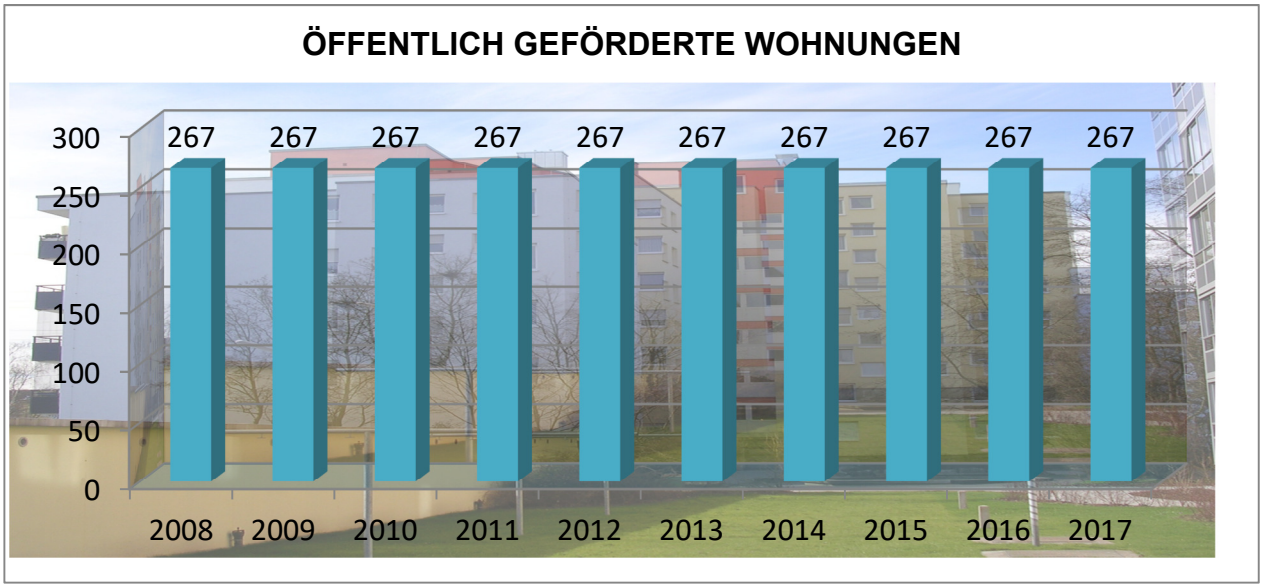
Neben den Hauptgeschäftsfeldern wird auch die Baubetreuung in den nächsten Jahren ein Betätigungsfeld darstellen. Im Jahr 2017 wurde die Betreuung eines Hotelneubaus abgeschlossen.

Hauptwirkungsgebiet ist die Stadt und der dazugehörige Landkreis Bamberg. Eine Beschränkung nur auf dieses Gebiet wird hier jedoch nicht erfolgen.

1. Hausbewirtschaftung

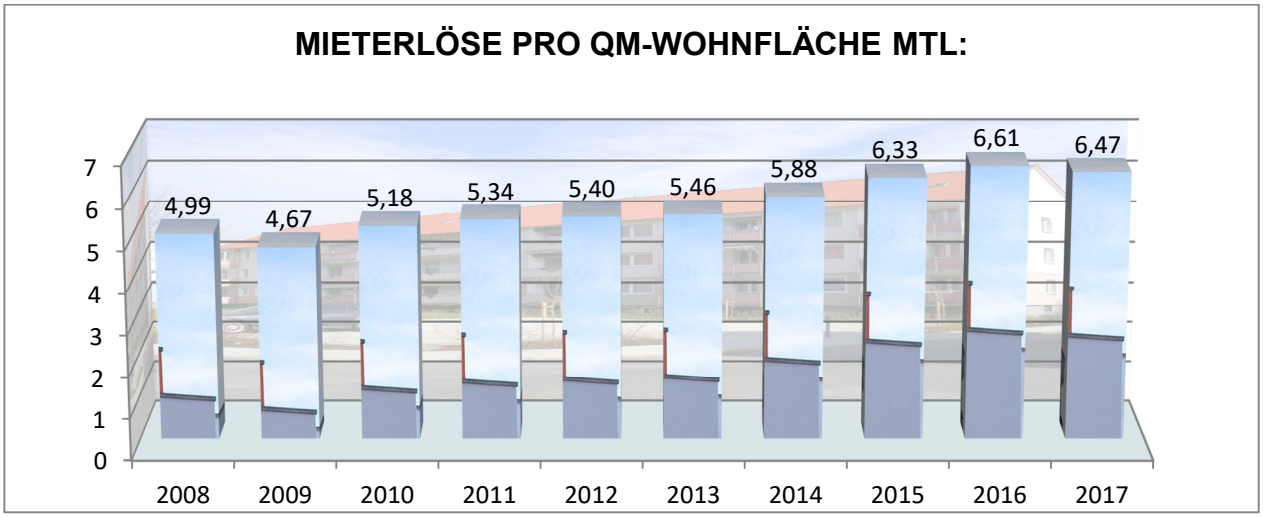
Folgende Bestände waren zum 31.12.2017 im Eigentum der Baugenossenschaft:

- 1761 Wohnungen in 146 Anwesen
- 22 Läden und sonstige gewerbliche Einheiten
- 328 Einzelgaragen
- 233 Stellplätze in 7 Tiefgaragen
- 342 Kfz-Stellplätze



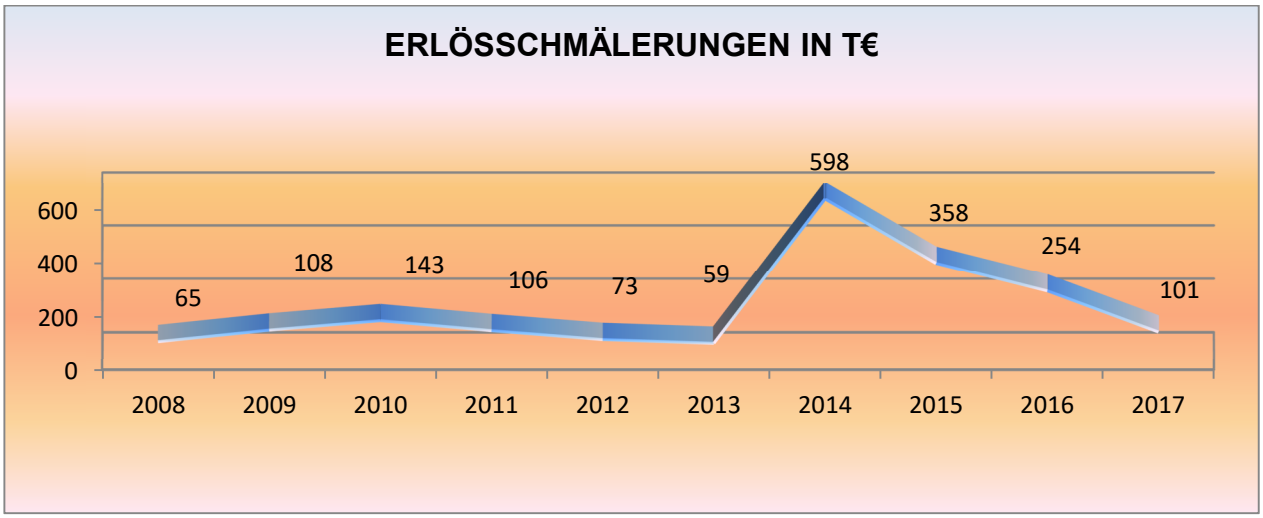
Die Anzahl der öffentlich geförderten Wohnungen wird im Dezember 2023 um 165 auf 102 sinken. Auf Grund von erhaltenen Modernisierungsdarlehen aus dem Bayerischen Mod. Programm sind weitere 154 WE in der Bindung. Diese Bindungen laufen jedoch ebenfalls in den nächsten Jahren, beginnend ab 2024, aus.

Die Mietneufestsetzungen im Jahre 2017 ergeben eine Summe von T€ 214 (Vorjahr T€ 15) jährlich.



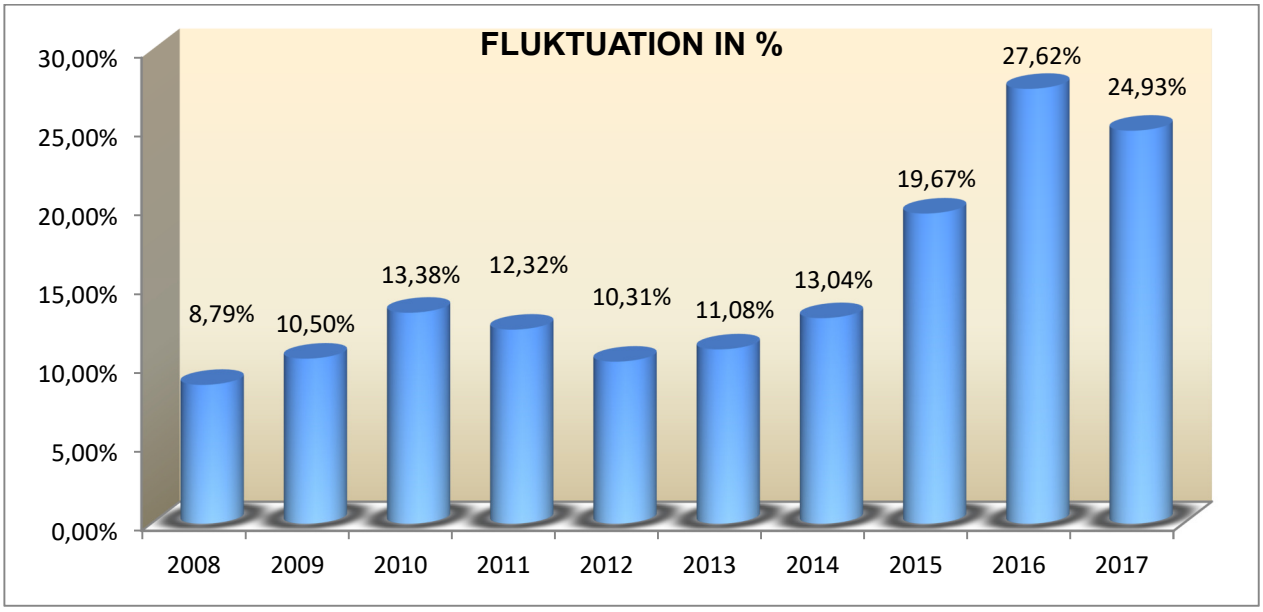
Die Sollmieten in 2017 betrugen, bedingt durch den Abbruch der Häuser in der Mittelbachstraße und Verkauf der Wohnungen in Fürth, T€ 8.600 (davon T€ 7.981 für Wohnungen). Dies ist eine Minderung um T€ 61 bzw. 0,70 %. Der Zukauf von 37 Wohneinheiten in Nürnberg zum 01.11.2017 wirkt sich bei den Mieterlösen pro Wohnfläche erst in 2018 positiv aus.

Die Erlösschmälerungen wegen Leerstand bzw. Modernisierung haben sich von T€ 254 im Jahre 2016 auf T€ 101 im Jahre 2017 gemindert.



Die Anzahl der Mieterwechsel im Jahre 2017 betrug 439 (Vorjahr 480).

Die Fluktuation unserer Wohnungen lag nach 27,62 % im Jahre 2016 nun bei 24,93 % im Jahr 2017. Die hohe Anzahl ist überwiegend durch das Studentenwohnheim Brennerstr. 114 (113 Mieterwechsel) und das Boardinghouse in Nürnberg, Johannesgasse 14 (203 Mieterwechsel) zurückzuführen. Bereinigt um das Studentenwohnheim und das Boardinghouse verbleiben für die Dauernutzungsverträge 123 Mieterwechsel, was einer Fluktuation von 6,98 % entspricht.



2. Grundstücksgeschäfte, Eigentumsmaßnahmen

2.1 Neubau

- Grafensteinstraße 30, 32, 34:
  Hier errichteten wir 38 Einheiten (Reihenhäuser, Eigentumswohnungen sowie Appartements). Die Gesamtkosten beliefen sich auf ca. 12,5 Mio. Euro. Zum 31.12.2017 waren 25 Wohnungen und 9 Reiheneigenheime, insgesamt 36 Einheiten, verkauft. Zum Berichtszeitpunkt waren alle Einheiten verkauft.

- Dr.-Hans-Neubauer-Straße 1 u. 5:
  Die Fertigstellung der 20 Wohnungen erfolgte im Mai 2016. Zum 31.12. 2017 waren 19 Wohnungen verkauft. Die letzte verkaufte Wohnung wurde im Jahre 2018 beurkundet.

2.2 Verkauf

- Von den im Umlaufvermögen stehenden Wohnungen in Fürth wurden die restlichen 2 Einheiten verkauft.

Objekt	Grafensteinstraße	Fürth	Dr.-Hans-Neubauer-Str.
In 2017 verkaufte Einheiten	8	2	3
Beurkundete Verkaufspreis	3.384.000,00	128.300,00	1.195.000,00

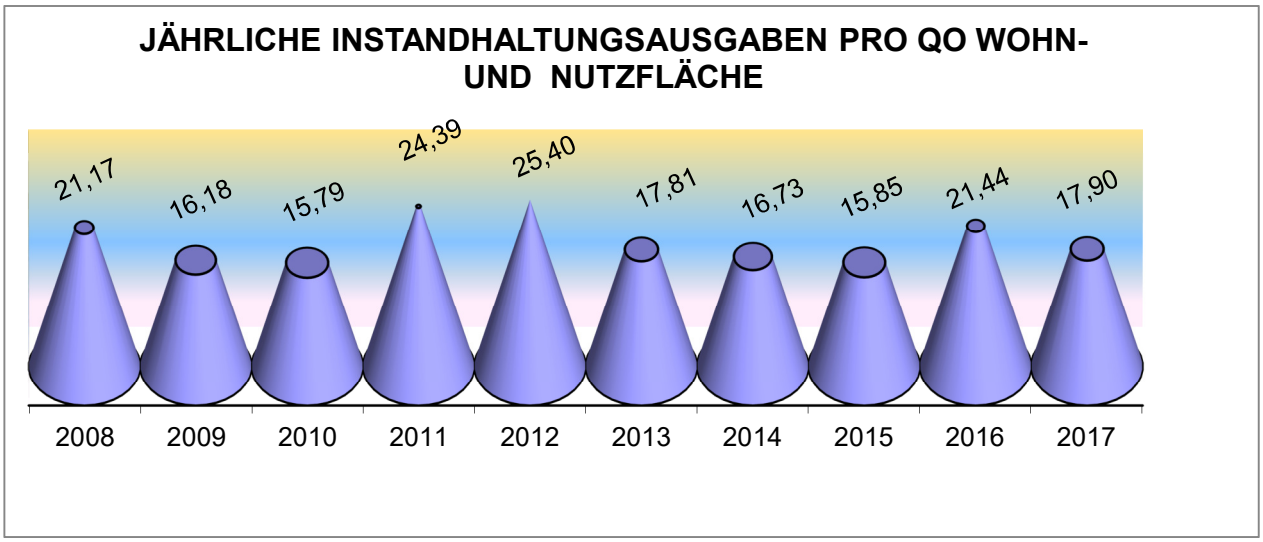
3. Verwaltungs- und Baubetreuung

Die Umsatzerlöse sind im Vergleich zum Vorjahr unverändert konstant bei T€ 152. Die geringeren Erlöse bei der Baubetreuung sind durch gestiegene Erlöse bei der Verwaltungsbetreuung kompensiert worden.

4. Modernisierungstätigkeit

Bei einem Wohnblock in der Kantstr. wurde die Fassaden gestrichen und der Hauszugang saniert.

Bei Mieterwechsel wurden nach Bedarf einzelne Wohnungen modernisiert.



Die getätigten Instandhaltungsausgaben entsprechen etwa 2,7 Monatskaltmieten.

Für das Geschäftsjahr 2018 wurde von unserem Bauausschuss die Modernisierungstätigkeit festgelegt und in gemeinsamer Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 13.10.2017 genehmigt.

Garagen- und Stellplatzneubau:

Im Jahre 2017 wurden zehn Garagen aus der Mittelbachstraße in die Nürnberger Straße umgesetzt. In der Lichtenhaidestr. 22-32 entstanden 19 neue Stellplätze.

Der Geschäftsverlauf wird als positiv beurteilt.

III. Wirtschaftliche Lage

1. Ertragslage

Der Jahresüberschuss in Höhe von T€ 2.144 (Vorjahr T€ 3.353) hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 1.209 vermindert. Die Erhöhung gegenüber dem Prognosewert des Vorjahres von T€ 1.900 ist im Wesentlichen auf nicht anfallende Steuern vom Einkommen und Ertrag zu führen. Dem stehen insbesondere höhere Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke gegenüber.

Beim Verkauf der Eigentumswohnungen in Fürth ist ein Rückgang der Erlöse um T€ 2.700 zu verzeichnen. Beim Verkauf der Bauträgerobjekte ist eine Minderung der Erlöse von T€ 2.900 eingetreten. Es fallen keine Steuern von Einkommen und Ertrag an; aufgrund zu hoher Rückstellungen des Vorjahres sind Steuererstattungen vorhanden. Bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind rund T€ 650 für Abbruchkosten der Häuser in der Mittelbachstraße und. rd. T€ 200 Kosten für eine archäologische Untersuchung in Nürnburg, Johannesgasse enthalten.

Die objektweise gebildete Rückstellung für Bauinstandhaltung beträgt zum Bilanzstichtag 31.12.2017 T€ 1.642 (Vorjahr T€ 1.994). Diese verringert sich jährlich um die jährliche Auflösung in Höhe der Instandhaltungskosten. Zuführungen sind in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMOG) seit 2010 nicht mehr möglich.

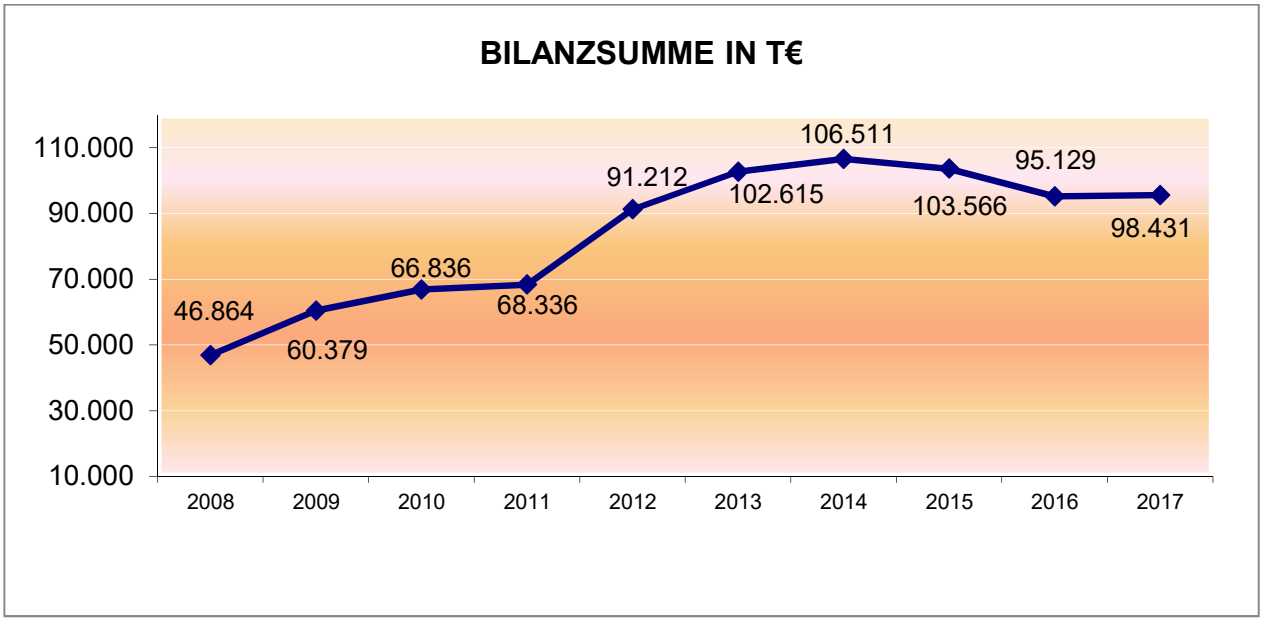
Zusammenfassend ist zu sagen, dass wegen der guten Vermietungssituation und der dargestellten Ertragslage die wirtschaftliche Entwicklung unserer Genossenschaft weiter als positiv zu sehen ist. Unsere Vorausplanungen für die nächsten Jahre lassen erkennen, dass wir auch künftig die anstehenden erforderlichen Arbeiten bewältigen können.

Die Ertragslage der Genossenschaft ist weiter als gut anzusehen. Das Geschäftsjahr 2017 konnte mit einem sehr guten Jahresüberschuss abgeschlossen werden.

2. Vermögenslage

Die Baugenossenschaft kann für das Berichtsjahr 2017 über eine geordnete Vermögenslage berichten.

Die langfristigen Vermögensgegenstände belaufen sich auf 74,0 Mio € (Vorj. 69,9 Mio. €) und sind vollständig durch langfristige Finanzierungsmittel sowie Eigenmittel abgedeckt. Die Bilanzsumme hat sich im Zeitverlauf wie folgt entwickelt:



Die größten Veränderungen auf der Aktivseite erfolgten durch den Kauf eines Gebäudes in Nürnberg sowie durch den Verkauf von Eigentumswohnungen der Bauträgermaßnahmen. Ebenfalls stiegen die sonstigen Forderungen sowie die flüssigen Mittel. Auf der Passivseite sind die Veränderungen bei den anderen Ergebnisrücklagen und bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Steuerverbindlichkeiten zu verzeichnen.

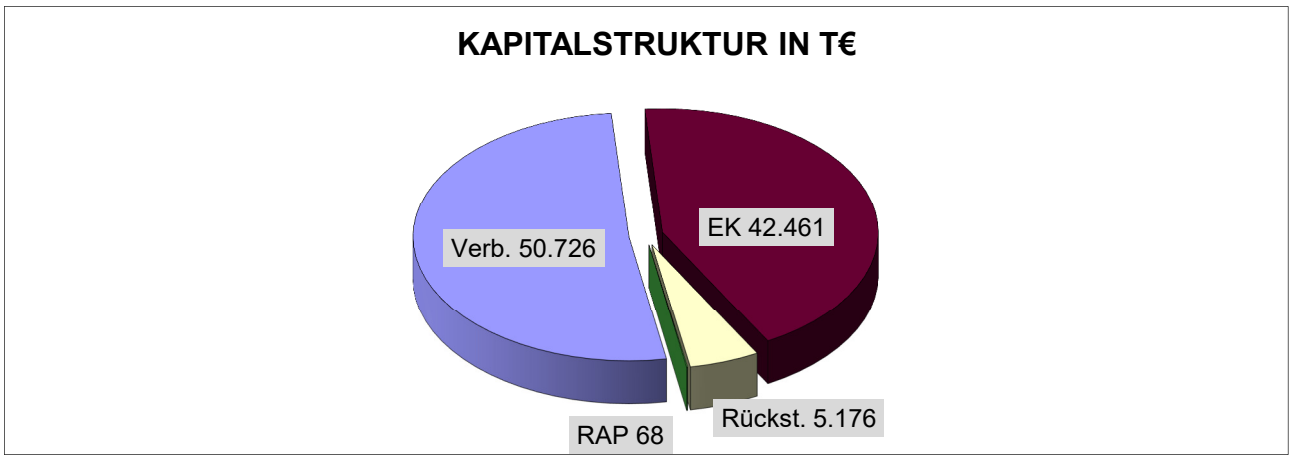
Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

3. Finanzlage

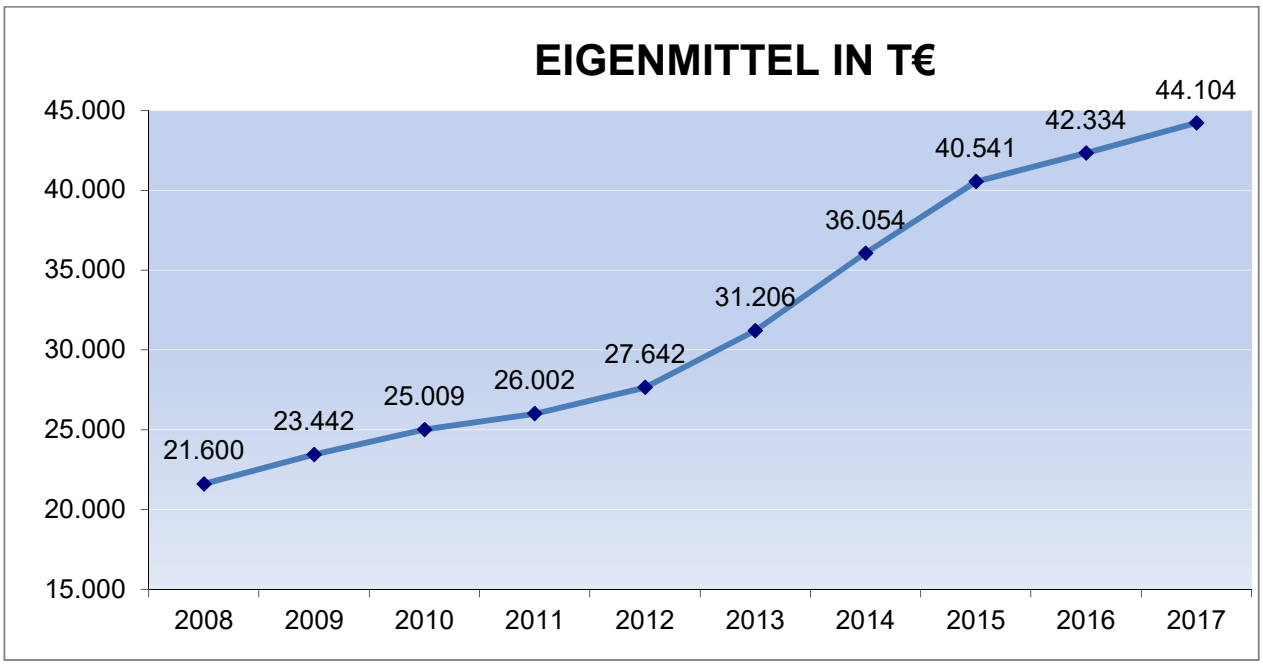
Die finanziellen Voraussetzungen für die Bewältigung unserer Aufgaben sind gegeben. Die Eigenkapitalstruktur ist als ausgewogen zu bezeichnen. Die Eigenkapitalquote beträgt 43,14 % der Bilanzsumme.

Im Geschäftsjahr erfolgte ein Zufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 6,0 Mio. € und aus der Finanztätigkeit ein Zufluss in Höhe von 1,5 Mio. €. Im Rahmen der Investitionstätigkeit erfolgte ein Abfluss von 5,6 Mio. €.

Der Finanzbestand erhöhte sich dadurch per Saldo um 1,9 Mio. € auf 17,2 Mio. €.



Zum 31.12.2017 betrugen die Eigenmittel T€ 44.104 (Vorjahr T€ 42.324). Die Eigenmittel stellen somit einen Anteil in Höhe von 44,81 % der Bilanzsumme dar.



Im Jahre 2017 sowie bis zur Erstellung des Lageberichtes im September 2018 hat jederzeit Zahlungsbereitschaft bestanden.

Die Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet. Die Zahlungsbereitschaft war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben. Die Finanzierung der Investitionen 2018 ist gesichert.

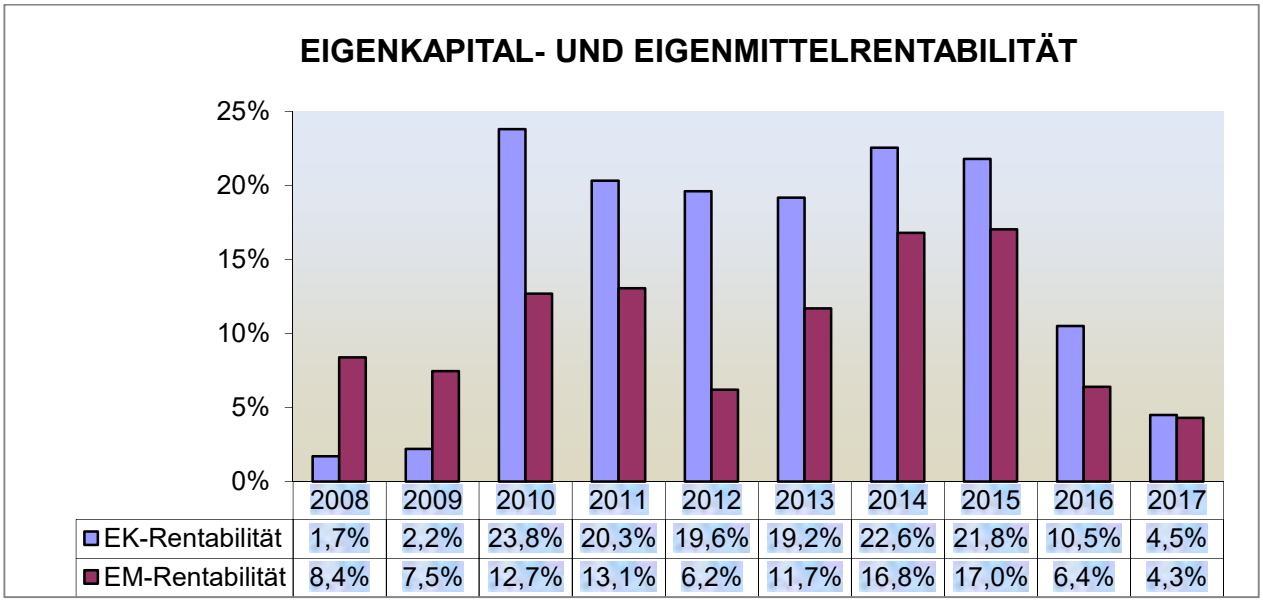
Die wirtschaftliche Lage wird weiterhin als geordnet beurteilt.

IV. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

1. Finanzielle Leistungsindikatoren

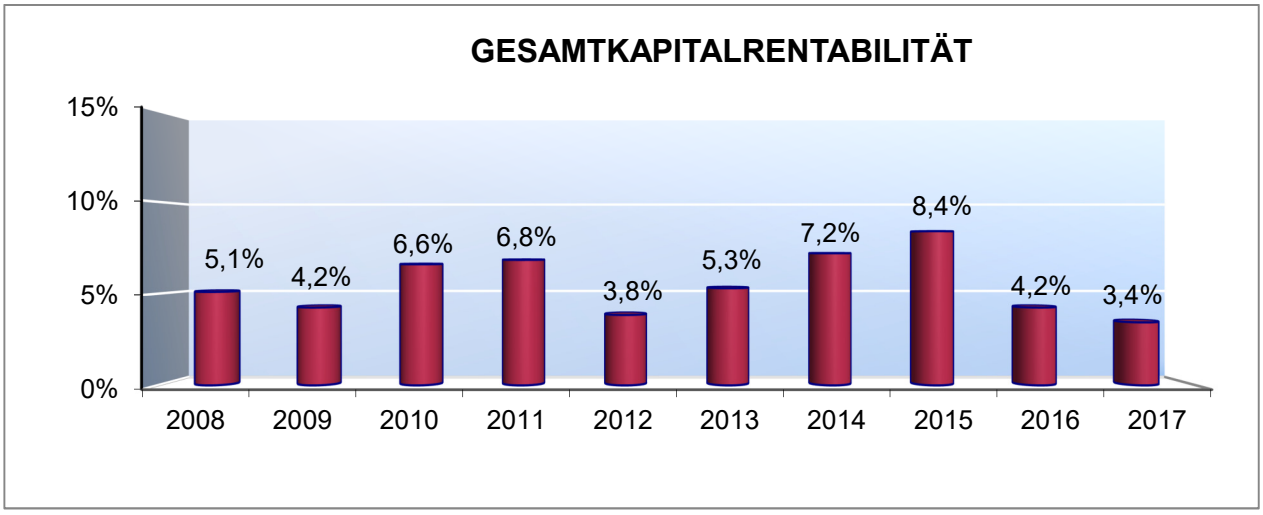
Die Eigenmittelrentabilität ermöglicht derzeit eine Verzinsung der Eigenmittel (unter Berücksichtigung des eigenkapitalähnlichen Postens „Rückstellungen für Bauinstandhaltung“) in Höhe von rd 4,3 %. Die im Geschäftsjahr erzielte Verzinsung entspricht den Erwartungen und bewegt sich damit über dem Niveau des marktüblichen Zinssatzes für langfristige Kapitalanlagen, der als Richtgröße dient.

Für 2018 wird mit einer höheren Verzinsung der Eigenmittel gerechnet.

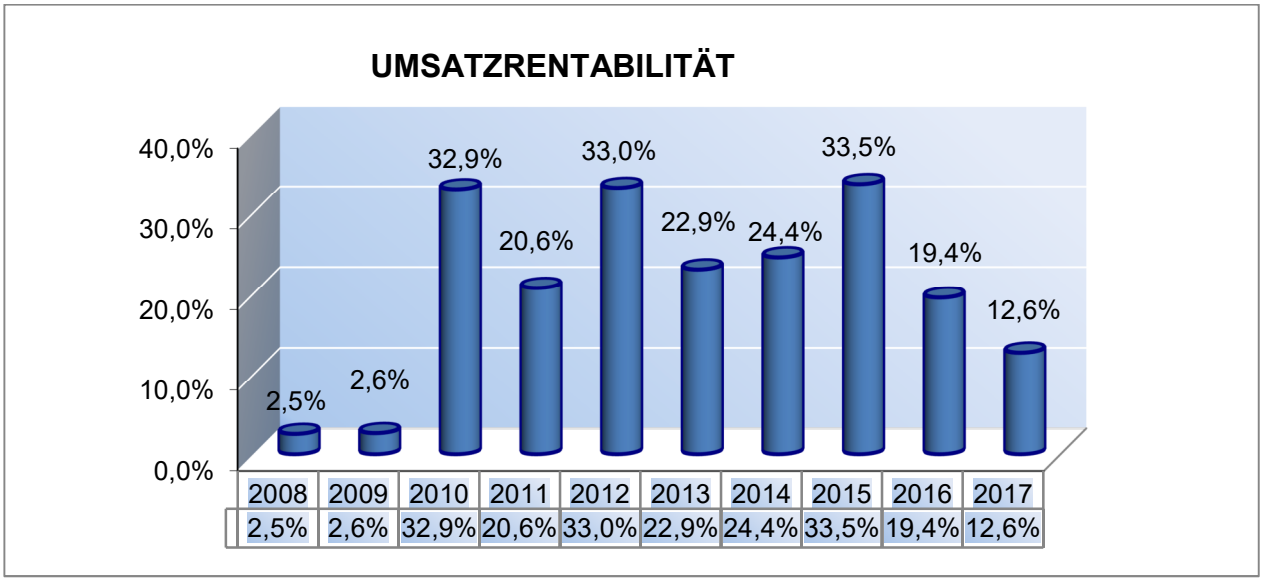


	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
EK-Rentabilität	1,7%	2,2%	23,8%	20,3%	19,6%	19,2%	22,6%	21,8%	10,5%	4,5%
EM-Rentabilität	8,4%	7,5%	12,7%	13,1%	6,2%	11,7%	16,8%	17,0%	6,4%	4,3%

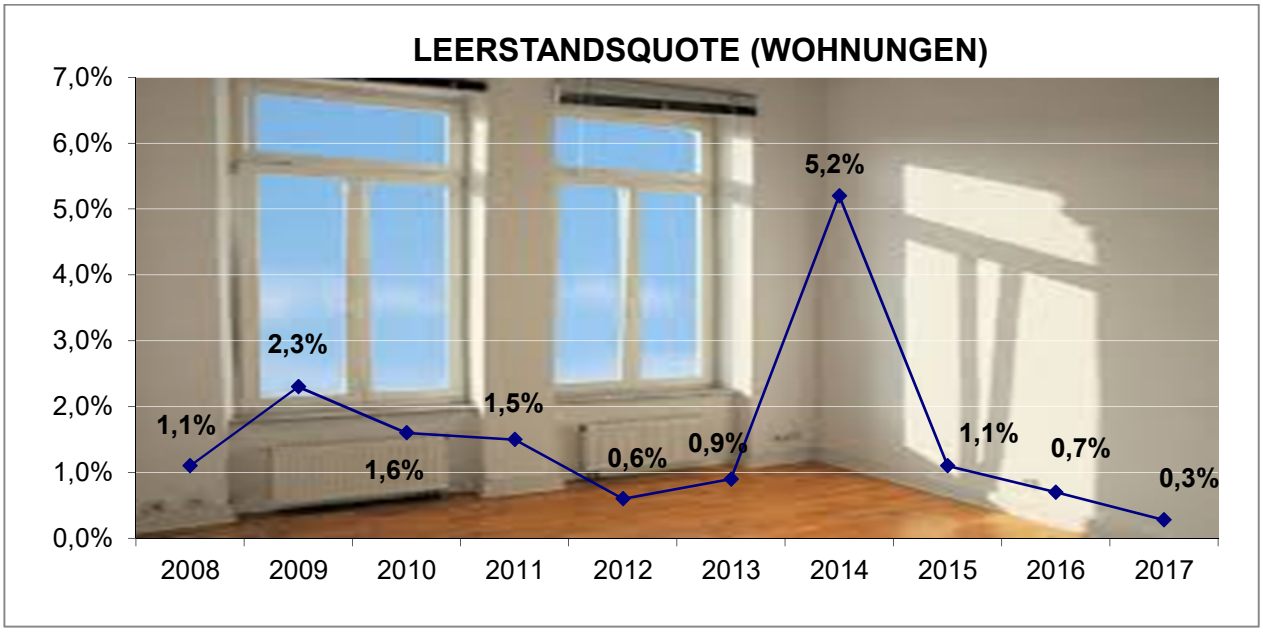
Das eingesetzte Gesamtkapital hat sich im Berichtsjahr mit 3,40 % verzinst und entspricht im Wesentlichen der bisherigen Prognose. Für 2018 wird mit einer Verzinsung zwischen 3,50 und 5,00 % gerechnet.



Im Berichtsjahr beträgt die Umsatzrentabilität (netto) 12,62 % und entspricht den Erwartungen. In 2018 wird mit einer Steigerung gerechnet.



Zum Bilanzstichtag standen 5 Wohnungen leer; dies entspricht einer Leerstandquote von 0,28 %. Die Quote entspricht den bisherigen Prognosen und wird sich auch in 2018 auf gleichem Niveau bewegen.



2. Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Personal- und Sozialbereich

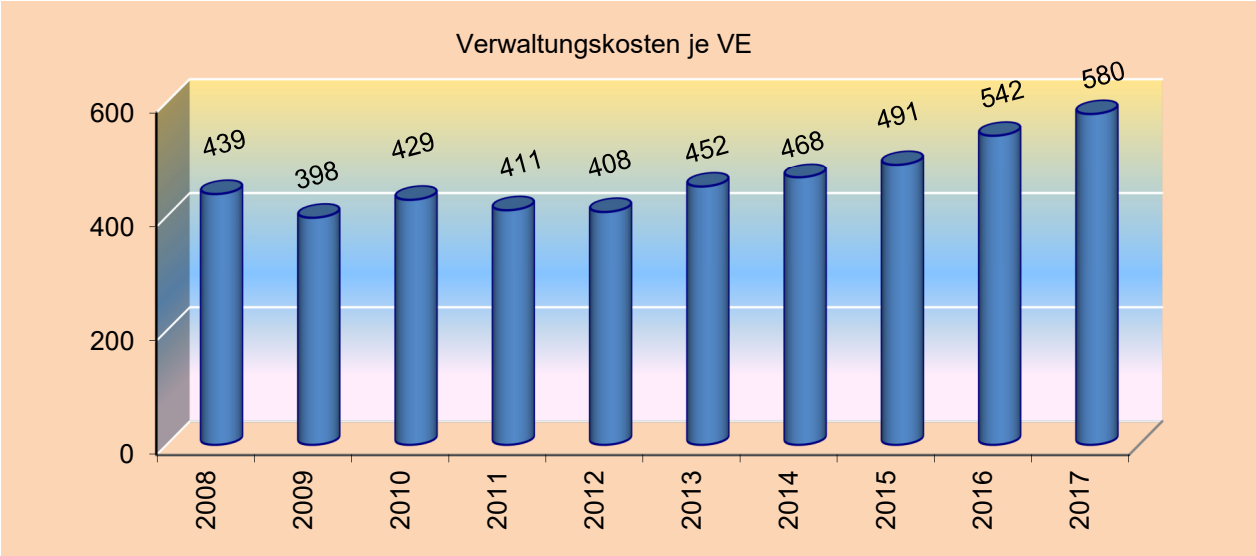
Auch im Geschäftsjahr 2017 haben sich die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter stets im Interesse unserer Kunden (Mieter und Eigentümer) engagiert. So wurden mit großer Sachkenntnis und persönlichem Einsatz die Belange und Ziele unserer Baugenossenschaft realisiert.

Die Genossenschaft wurde im Berichtsjahr von 2 Vorständen (davon einer nebenamtlich tätig) geleitet.

Der Personalstand zum 31.12.2017 betrug in der Verwaltung: 1 Geschäftsführer, 7 Vollzeit- und 5 Teilzeitkräfte und 1 Auszubildende. Im Regiebetrieb 1 Leiter, 1 Architektin, 12 Handwerker sowie 4 nebenamtliche Hausmeister und 3 Teilzeitputzfrauen. Bei der Baugenossenschaft waren somit im Dezember 2017 insgesamt 35 Personen beschäftigt. Zum Zeitpunkt des Berichts (September 2018) betrug die Beschäftigtenzahl 33 Mitarbeiter.

An insgesamt 14 Personen wurden auf Grund früherer Tätigkeiten in unserem Hause Betriebsrenten bezahlt. Eine Rentnerin ist im September 2017 verstorben.

Die Personalkosten und der sächliche Verwaltungsaufwand sind gegenüber dem Vorjahr gestiegen und entsprechen der Prognose. Die Verwaltungskosten je Verwaltungseinheit sind, nach Verrechnung auf andere Kostenträger, mit 580 € je VE festgestellt worden. Für 2018 werden ähnliche Personal- und Verwaltungskosten erwartet.



Die Vergütung der Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen erfolgt in Anlehnung an den Manteltarifvertrag für Beschäftigte in der Wohnungswirtschaft. Ergänzend hierzu gewährt die Baugenossenschaft eine innerbetriebliche Altersversorgung, eine Beihilfeversicherung sowie die Möglichkeit, eine zusätzliche eigene Altersversorgung i. R. der VKWB-Versorgungskasse aufzubauen.

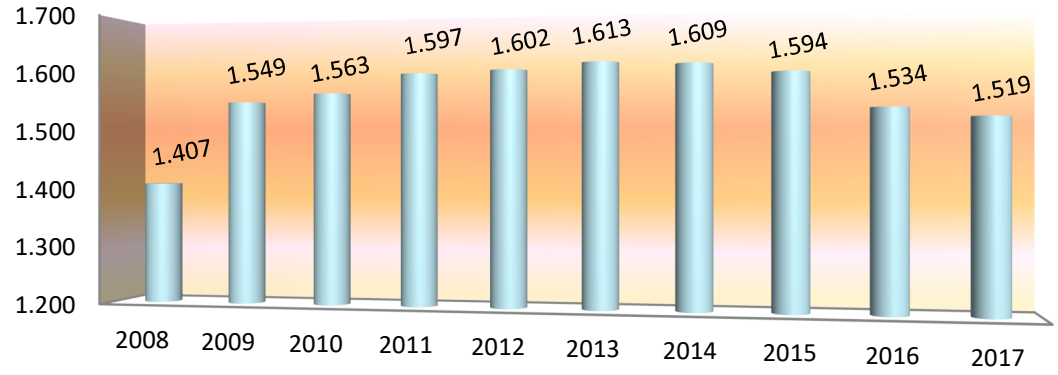
Wir legen größten Wert auf Qualifikation des Personals. Aus diesem Grund haben Beschäftigte an zahlreichen Fortbildungsmaßnahmen teilgenommen.

Anlässlich zweier Betriebsversammlungen dankte der Geschäftsführer allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die stets loyale und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Mitglieder

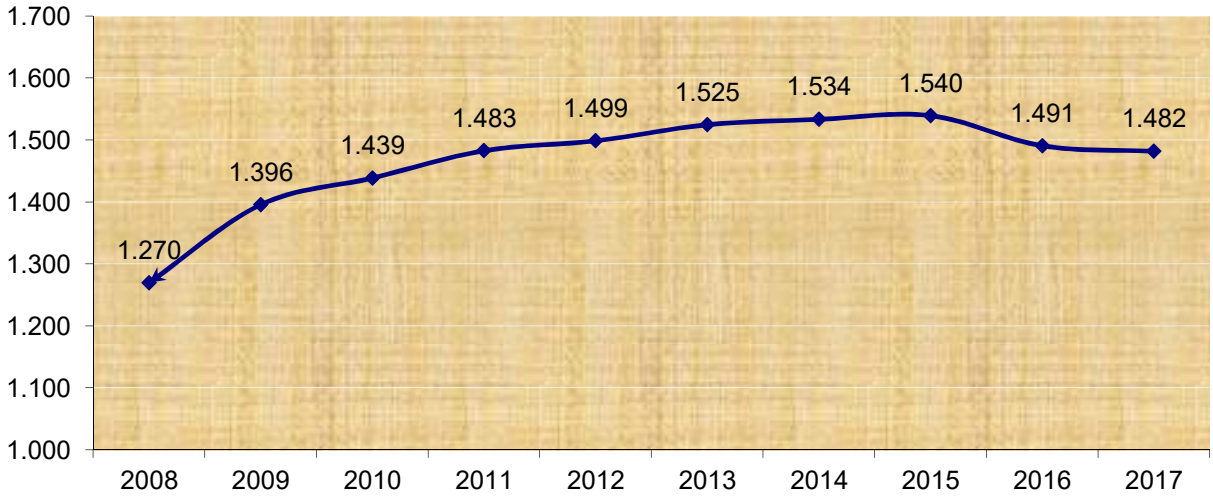
Im Geschäftsjahr 2017 sank die Mitgliederzahl von ursprünglich 1534 Mitgliedern um 15 auf 1.519 Mitglieder.

Anzahl der Mitglieder



Die eingezahlten Beträge änderten sich auf T€ 1.481,7 (Vorjahr T€ 1.491,3). Die Anteile zum 31.12.2017 betrugen 4.939 (Vorjahr 4.971) und haben sich somit um 32 Anteile vermindert.

Geschäftsguthaben in T€



Aufgrund der Entmietung des Wohngebietes Mittelbachstrasse in den Jahren 2016 / 2017 hat es eine Senkung der Mitglieder nebst Anteilen gegeben. Für 2018 ist mit keiner weiteren Minderung der Mitglieder und deren Anteile zu rechnen.

Bereich Umwelt

Wichtiges Ziel für die Bestandsbewirtschaftung ist die Nachhaltigkeit. In diesem Rahmen sind die Verbesserungen der Energieeffizienz der Anwesen von großer Bedeutung. Auch in Zukunft soll eine energieeffiziente Modernisierung und Bebauung erfolgen.

C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

1. Prognosebericht

Aufgrund der stark gestiegenen Anzahl von Wohnungsinteressenten will unsere Genossenschaft in den kommenden Jahren zusätzlichen Wohnraum durch Neubauten schaffen. In der Mittelbachstraße werden 69 barrierefreie Wohnungen sowie eine Kindertagesstätte sowie zwei Gewerbeeinheiten erstellt werden. Auf dem Megalith-Gelände entstehen 44 geförderte Wohnungen von zwei bis vier Zimmern. Das Boardinghouse in Nürnberg wird um insgesamt 20 Einheiten, auf dann 101 Wohnungen, erweitert. In der Kantstraße werden 17 Eigentumswohnungen und auf dem Megalith-Gelände 8 Eigentumswohnungen und 10 Reihenhäuser erstellt.

Die Modernisierungsstrategie hat bei Mieterwechsel nun auch die letzten, nicht modernisierten Wohnungen erreicht. Die Nachhaltigkeit der Nachfrage nach modernisiertem Wohnraum ist groß. Grundsätzlich muss jedoch geprüft werden, ob Modernisierungen in Bestandsgebäuden bezüglich der Wirtschaftlichkeit überhaupt noch durchgeführt werden sollen (Nürnberger Straße).

Bei konstanten Mieterträgen, den geplanten Instandhaltungen und den beabsichtigten Verkäufen aus dem Umlaufvermögen ergibt sich ein voraussichtlicher Jahresüberschuss in der Bandbreite von T€ 2.200 bis 2.400.

2. Risiko- und Chancenbericht

1. Risikomanagementsystem:

Das Risikomanagementsystem der Genossenschaft setzt sich aus drei Hauptsäulen zusammen: Das interne Kontrollsystem, das Controlling und das Risikofrühwarnsystem.

Speziell durch das Frühwarnsystem ist die Steuerung des Unternehmens zeitnah möglich. Hier werden mögliche Risiken identifiziert und in einem umfassenden Risikokatalog zusammengefasst. Die Hauptbeobachtungsbereiche sind extreme Einflüsse auf das Unternehmen, organisatorische Entwicklungen im Unternehmen, Bestands-bewirtschaftung, Bautätigkeit, Modernisierung und sonstige Leistungsfelder. Innerhalb dieser Hauptbeobachtungsbereiche werden die daraus resultierenden Einzelrisiken identifiziert. Um zu gewährleisten, dass eine vollständige Erfassung der Risiken durchgeführt wird, erfolgt eine regelmäßige Überprüfung durch den Vorstand.

Das gesamte Frühwarnsystem, insbesondere die Identifizierung und Bewertung aller Einzelrisiken, basiert auf aktuellen bzw. extern erkennbaren Einflussfaktoren und Einschätzungen. Das System wird regelmäßig einem dynamischen Weiterentwicklungsprozess unterzogen.

2. Risiken:

Folgende Risiken werden derzeit von der Geschäftsleitung gesehen:

Risiken mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage:
Das geplante Jahresergebnis könnte nicht erreicht werden, wenn die Instandhaltungsbudgets nicht eingehalten werden können oder wenn die Annahme über die Mietentwicklung oder über die Entwicklung der Refinanzierungskosten nicht eintreten.

Bauwirtschaft:
Die Handwerkerkapazitäten in der Region sind weitgehend ausgelastet. Bedingt durch Fachkräftemangel arbeiten viele Betriebe an der Auslastungsgrenze. Probleme bei der Termineinhaltung und Zuverlässigkeit traten bisher in Einzelfällen auf. Die Auftragsbücher bei den Handwerksbetrieben sind gut gefüllt.
Dem Risiko steigender Preise und voller Auftragsbücher versuchen wir durch die Beauftragung von Firmen mit langjährigen Geschäftsbeziehungen und frühzeitiger Planung der entsprechenden Maßnahmen zu umgehen.

Bauträgertätigkeit:
Im Bauträgergeschäft sind die Verschlechterung der Vermarktungssituation sowie die Überschreitung der geplanten Kosten und Termine die wesentlichen Risiken. Durch sorgfältige Auswahl zukünftiger Bauprojekte versucht die Genossenschaft dieses Risiko zu minimieren. Kosten und Termine werden laufend überwacht.

3. Chancen:

Nachfrage nach Mietwohnungen:
Die Nachfrage nach Mietwohnungen – vor allem von zeitgemäß ausgestatteten Bestandswohnungen – ist auf dem für die Genossenschaft relevanten Markt nach wie vor groß. Das wird durch die Vielzahl von wohnungssuchenden Personen bestätigt.

Bauträger:
Im Bauträgersegment widmet sich die Genossenschaft innovativen, zukunftsorientierten Bauvorhaben, welche auf eine große Interessentengruppe stößt.

Finanzierung und Liquidität:
Chancen bestehen aufgrund des Kapitalmarktes, welcher sich gegenwärtig weiterhin durch günstige Konditionen für Fremdfinanzierung kennzeichnet und die Umsetzung investiver Maßnahmen in den Wohnungsbestand fördert.

Gesamtaussage zum Chancen und Risikobericht:
Das Risikomanagement der Genossenschaft ist ein laufender Prozess, der Risikooptionen erfasst und Risikoänderungen identifiziert sowie quantifiziert. Hieraus abgeleitet werden im Bedarfsfall geeignete Gegenmaßnahmen definiert. Dies ermöglicht es uns, den Risiken frühzeitig entgegenzuwirken und die sich uns bietenden Chancen zu nutzen.

Bestandsgefährdende Risiken oder Risiken mit einem wesentlichen Einfluss auf Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind derzeit nicht erkennbar.

D. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Zu den zum Bilanzstichtag bestehenden originären Finanzinstrumenten zählen im Wesentlichen Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände, liquide Mittel sowie Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Die Bankverbindlichkeiten betreffen ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen. Aufgrund der fortgeschrittenen Entschuldung der Genossenschaft ergeben sich keine wesentlichen Risiken bezüglich der Bankverbindlichkeiten, insbesondere aus Finanzierungsrisiken. Die mögliche Zusammenarbeit mit mehreren Banken sowie eine aktive Finanzkommunikation gewährleisten der Genossenschaft eine gewisse Kontinuität und Unabhängigkeit bei Finanzierungen. Derivate Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt. Durch die von der Europäischen Zentralbank praktizierte Zinspolitik sind die Zinsen für Geldanlagen seit Jahren gesunken.

Bamberg, den 27.09.2018

Baugenossenschaft für den Stadt- und Landkreis Bamberg e. G.

Der Vorstand

Straub

Rößler

T E I L II

Vorschlag für die Gewinnverteilung

Vorstand und Aufsichtsrat haben in ihrer gemeinsamen Sitzung am 27.09.2018 beschlossen, der diesjährigen Mitgliederversammlung ein Aussetzen der Dividendenzahlung für das Geschäftsjahr 2017 vorzuschlagen. Der Bilanzgewinn soll den anderen Ergebnisrücklagen zugeführt werden.

Auch für die folgenden Geschäftsjahre soll keine Dividende mehr gezahlt werden. Grund hierfür sind auch die Investitionen in Neubauwohnungen in Höhe von ca. 48 Mio. €.

Über die genaue Ausschüttung entscheidet die Mitgliederversammlung.

T E I L III

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat informierte sich im Jahre 2017 in 11 gemeinsamen Sitzungen (einschl. Baubegehung) mit dem Vorstand sowie in 3 Aufsichtsratssitzungen. Der Vorstand berichtete über die laufende Bau-, Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit, ebenso über die Vermietungs- und Verkaufssituation sowie das Personalwesen. Ebenso wurden weitere Aktivitäten für die Zukunft besprochen.

Der innerhalb des Aufsichtsrats gebildete Prüfungsausschuss behandelte weitere wesentliche Vorgänge bzw. Bereiche der Geschäftstätigkeit. In 4 Sitzungen des Prüfungsausschusses wurden insbesondere Auftragsvergaben, Betriebskostenerfassung und -abrechnung, Mieterhöhungen, Wohnungsvergaben, das Mitgliederwesen und der Kassenbestand (3 Kassenprüfungen) geprüft. Die Prüfung umfasste dabei neben der Beurteilung der Angemessenheit der Unternehmensabläufe auch Belegprüfungen. Hierbei haben sich keine Beanstandungen ergeben.

Der Bauausschuss erarbeitete den Modernisierungs- und Instandhaltungsplan für das Jahr 2018.

Der Rechtsberater des AR stand der Genossenschaft stets mit Rat zur Verfügung.

Der Aufsichtsrat der Baugenossenschaft für den Stadt- und Landkreis Bamberg e. G. hat vom Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2017 umfassend Kenntnis genommen und diesen in vollem Umfang gebilligt und seine Zustimmung erteilt.

Der Aufsichtsrat genehmigt nach eingehender Beratung den vorgelegten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017. Ebenfalls stimmt der Aufsichtsrat dem Gewinnverteilungsvorschlag für das Jahr 2017 zu.

Die Verwendung des Bilanzgewinnes in Höhe von 266.709,93 € soll, wie vom Vorstand vorgeschlagen, vorgenommen werden.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss festzustellen, den Lagebericht zu billigen und den Gewinnverwendungsvorschlag zu genehmigen.

Der Aufsichtsrat bittet die Mitgliederversammlung, den aus zwei Personen bestehenden Vorstand für seine gesamten Tätigkeiten und all sein Handeln im Geschäftsjahr 2017 zu entlasten und beantragt auch für sich Entlastung für diesen Zeitraum.

Der Aufsichtsrat dankt den Vorständen sowie allen Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen, die mit ihrem engagierten Einsatz zum wirtschaftlichen Erfolg des abgelaufenen Geschäftsjahres beigetragen haben.

Bamberg, den 27.09.2018

Roland Bauer
Vorsitzender des Aufsichtsrates