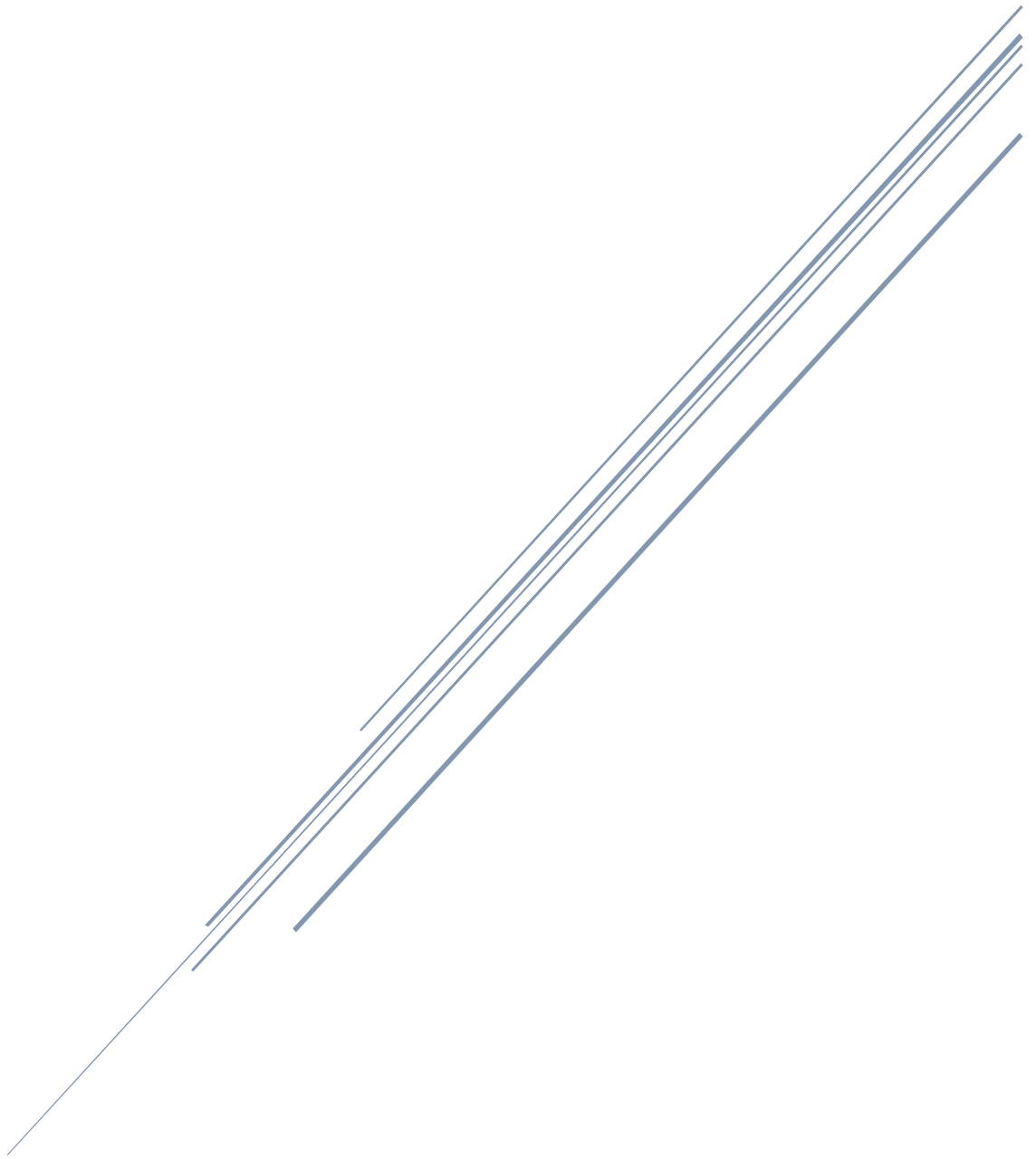


GESCHÄFTSBERICHT 2014



Bauverein Lahr GmbH

Inhalt

Seite

I.	Lagebericht	2
	1. Die wirtschaftliche Lage	3
	2. Die Lage des Unternehmens	4
	3. Bericht des Aufsichtsrates	12
II.	Jahresabschluss 2014	13
	1. Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2014	14
	2. Bilanz zum 31.12.2014	15
	3. Anhang des Jahresabschlusses 2014	17
	Bestätigungsvermerk	22

I. Lagebericht

Die gesamtwirtschaftliche Lage

Im Euroraum hat die Konjunktur 2014 nur zögerlich Fahrt aufgenommen. In den Eurostaaten ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP) 2014 um 0,8 % gestiegen. Gegenüber dem leichten Rückgang von 0,5 % in 2013 deutet sich eine allmähliche Erholung an.

Die niedrige Inflation im Euroraum stellt ein Risiko dar. Der Preisauftrieb von 2,8 % im Januar 2013 hat sich auf 0,4 % im Dezember 2014 abgeschwächt. Im Extremfall könnte der Euroraum in die Deflation rutschen. Ein fallendes Preisniveau erhöht den realen Wert der zu bedienenden Schulden. In den jüngsten Vermögenspreisentwicklungen verbergen sich nicht unerhebliche Risiken. So sind die Aktienindizes der wichtigsten Börsen aufgrund der fehlenden lukrativen Anlagealternativen trotz der verhaltenen Konjunktur kräftig gestiegen.

Die Konjunktur in Deutschland war im Laufe des Jahres von einem Auf und Ab geprägt. Im Sommerhalbjahr 2014 hatte die deutsche Wirtschaft im Vergleich zum dynamischen Jahresanfang deutlich an Schwung eingebüßt. Nach einer halbjährlichen Stagnationsphase – im zweiten Quartal war die Wirtschaftsleistung gegenüber dem Vorquartal sogar leicht gesunken – setzten sich zum Abschluss des Jahres deutlich konjunkturelle Erholungstendenzen durch. Diese stützten sich vor allem auf den kräftigen Anstieg des privaten Konsums. Bei steigendem Arbeitseinkommen sorgte der durch den Ölpreisverfall bedingte geringe Preisauftrieb bei den privaten Verbrauchern zusätzlich für höhere Kaufkraft.

Im Jahresdurchschnitt 2014 lag das deutsche Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 1,5 % höher als im Vorjahr. Damit übertraf das Wirtschaftswachstum 2014 den Durchschnittswert der letzten zehn Jahre von 1,2 % leicht. Offensichtlich konnte die deutsche Wirtschaft 2014 trotz eines schwierigen weltwirtschaftlichen Umfelds das längerfristige Potenzialwachstum erreichen und vor allem von einer starken Binnennachfrage profitieren.

Im Jahr 2015 dürfte die deutsche Wirtschaft nach zum Jahresanfang vorliegenden Prognosen der Wirtschaftsforschungsinstitute zwischen 1 % und 1,7 % wachsen und damit auf einen abgeflachten Expansionspfad einschwenken.

Die im Wirtschaftsbereich Grundstücks- und Wohnungswesen zusammengefassten Vermieter, Vermittler und Verwalter, die rund 11 % der Wirtschaftsleistung der Bundesrepublik darstellen, konnten ihre Bruttowertschöpfung zum 1 % steigern. Dies bedeutet etwas mehr als im Vorjahr. Damals hatte der Zuwachs noch bei 0,9 % gelegen.

Der Wohnungsbau zeigte sich im Jahr 2014 sehr dynamisch. Rund 174 Milliarden Euro flossen in den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände in Deutschland. Dies ist ein Zuwachs von 3,7 % gegenüber dem Vorjahr.

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2014 nach ersten vorläufigen Berechnungen von rund 42,7 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Im Vergleich zum Vorjahr, in dem sich der Beschäftigungsaufbau aufgrund der verhaltenen Konjunktur etwas abgeschwächt hatte, wuchs die Beschäftigung 2014 mit 0,9 % (oder 371.000 Personen) wieder deutlicher.

Die Lage des Unternehmens

1. Hausbewirtschaftung

Am Objekt **Schwarzwaldstraße 12/14** wurden die Maßnahmen zur energetischen Sanierung begonnen:

- Erneuerung der Fensterelemente
- Entfernung der Balkonanlage
- Dämmung des Daches

Für diese Gewerke wurden im Jahr 2014 ca. 192.000 € als Instandhaltungsaufwand abgerechnet. Diese Maßnahmen wurden mit Mitteln aus dem Co2-Gebäudesanierungsprogramm der KfW-Bank finanziert.

Die Umsetzung der Brandschutzaufgaben am Objekt **Am Lindenplatz 11** beliefen sich auf 151.418,63 €. Die Grundmiete wurde auf 6,80 € angehoben. Die Rückstellung aus dem Vorjahr in Höhe von 110.000 Euro wurde vollständig verbraucht.

Für die Erhaltung und Verbesserung des **Wohnungsbestandes** wurden insgesamt Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von ca. 96.600 € durchgeführt.

Im Objekt **Bottenbrunnenstraße 22** wurde nach dem Auszug eines langjährigen Mieters die Wohnung saniert. Für die Arbeiten an den Gewerken Elektroinstallation, Sanitär, Heizung, Bodenbelag, Fliesenverlegung und Maler wurden 36.000,00 € ausgegeben.



In mehreren Wohnungen wurden nach Mieterwechsel die Bodenbeläge ausgetauscht.

Die durch den Brand vom 23.12.2013 zerstörten Wohnungen im Objekt Tramplerstraße 20 wurden saniert und sind auch wieder teilweise belegt. Von der Versicherung wurden 360.000 € bereits reguliert. Ein Rückforderungsanspruch gegenüber der Versicherung in Höhe von 25.000 € wurde eingebucht.

Die Fluktuation ist leicht angestiegen. Im Berichtsjahr lag die Fluktuation bei 7,83 % (im Vorjahr: 7,23 %). Es wurden 26 Wohnungswechsel (im Vorjahr: 24) bearbeitet. Leerstände gab es im Zusammenhang mit Wohnungsrenovierungen und dem Brand in der Tramplerstraße. Die Leerstandsquote ist von 0,53 % im Vorjahr auf 1,15 % im Geschäftsjahr angestiegen; jedoch nach wie vor unter dem Bundesdurchschnitt.

Im Objekt **Marie-Juchacz-Straße 13** wurde ein ungewöhnlich langes Mietverhältnis gekündigt. Aus gesundheitlichen Gründen musste die Mieterin in ein Pflegeheim umziehen und die Wohnung, die ihre Vorfahren am 01.10.1905 bezogen hatten, zum 31.01.2015 kündigen.

Seit 110 Jahren lebten mehrere Generationen der Familie Zähringer in der Marie-Juchacz-Straße (früher Friedhofstraße). Als Frau Sofie Zähringer am 01.10.1905 in die Wohnung einzog, betrug die Monatsmiete für die Zwei-Zimmer-Wohnung 17,50 Mark. Im Jahr 1933 wurde die Wohnung von den Töchtern Berta und Frieda übernommen. Zu den bisherigen Räumen haben die beiden Damen ein Mansardenzimmer angemietet und zusammen monatlich 22,80 Reichsmark bezahlt.

1966 übernahm Herr Rolf Zähringer (Sohn von Berta Zähringer) mit seiner Ehefrau Emma Zähringer die Wohnung zu einer Monatsmiete von 71,05 DM. Frau Berta Zähringer blieb bis zu ihrem Tod als Untermieterin in der Wohnung.

Das Wohnungsunternehmen hat 1977 Isolierglasfenster eingebaut und im Jahr 1989 wurden Bäder angebaut und Gas-Etagenheizungen installiert.



Miet-Vertrag.

§ 1.

Der Gemeinnütze Bauverein Lahr vermietet

an Frau Min. Lehinger
vom 1. October 1905 bis auf weiteres das im Friedrichshof G II
belegene Wohnhaus und Zubehör unter den folgenden Bedingungen:

§ 2.

Der Mietzins beträgt monatlich 17. 50 in Worten: Siebzehn Mark, 50 Pf. und ist im Voraus am ersten jeden Monats pünktlich zu zahlen, widrigenfalls der Vermieter, ohne daß es einer Aufforderung oder Mahnung bedarf, den Vertrag ohne Entschädigung an den Mieter sofort aufheben kann.

§ 3.

Vor dem Einzuge in die vermietete Wohnung hat der Mieter dem Vermieter durch die Befreiung eines von dem Vermieter anerkannten Sachverständigen den Nachweis zu liefern, daß seine Mobilien frei von Wanzen sind. Falls sich später in den Mobilien des Mieters oder seiner Hausgenossen oder etwaiger Untermieter Wanzen finden, ist Vermieter berechtigt, den Vertrag sofort ohne Entschädigung an den Mieter aufzuheben.

§ 4.

Eine Untervermietung, worunter auch die Aufnahme von sogenannten Logisleuten oder sonstigen nicht zur Familie des Mieters gehörenden Personen verstanden wird, oder eine sonstige Ueberlassung des Gebrauchs an einen Dritten darf nur mit schriftlicher Genehmigung des Vermieters erfolgen.

§ 5.

Der Mieter darf in dem gemieteten ohne besondere schriftliche Genehmigung des Vermieters keinen Verkaufsladen oder Spandiergeschäft irgend welcher Art einrichten.

§ 6.

Der Mieter muß die Wohnung ordentlich, reinlich und schonend benutzen, ferner gebotene Feuchterhalten seinerseits besorgen.

§ 7.

Zu Laufe der Mietzeit sich zeigende Mängel der gemieteten Räumlichkeiten (Risse in den Wänden oder in den Decken, Unmöglichkeit des Todes u. a.) muß der Mieter dem Vermieter unverzüglich anzeigen. Unterläßt er die Anzeige, so ist er zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet.

§ 8.

Für Beschädigung der vermieteten Räume durch Unwissen, Fahrlässigkeit oder Nachlässigkeit des Mieters, seiner Familienangehörigen, Angestellten oder sonst von ihm Beschäftigten, Dienstboten, Untermieter oder sonstige Mitbewohner der ihm vermieteten Räume muß der Mieter aufkommen.

§ 9.

Der Vermieter bezahlt das genannte gemeinsame Wasserrecht. Mehrbedarf muß von den Mietern, gleichmäßig unter diesen verteilt, bezahlt werden.

§ 10.

Das Reinigen und Schwärzen der Oefen wie die Reinigung der Eherampe erfolgt auf Kosten des Mieters.

§ 11.

Etwasige Bauten oder sonstige Änderungen in Haus oder Garten, sie mögen heißen wie sie wollen, dürfen ohne schriftliche Genehmigung des Vermieters nicht vorgenommen werden. Auf Entschädigung für die etwa von ihm in den ihm vermieteten Räume vorgenommene Verbesserungen hat Mieter keinen Anspruch; er ist berechtigt, Einrichtungen, mit welchen er die ihm vermieteten Räume versehen hat, wenn er die Wohnung räumt, mitzunehmen, muß aber selbstverständlich durch Befestigung der Einrichtungen beschädigte Wände, Tapeten, Fußböden u. a. wieder in den früheren guten Zustand versetzen.

§ 12.

Dem Vermieter steht das Recht zu, das vermietete Haus mit allem Zubehör jederzeit zu besichtigen und die dem Mieter obliegenden, aber nicht rechtzeitig besorgten Reparaturen auf Kosten des Mieters vornehmen zu lassen.

§ 13.

Die Kündigung des Mietverhältnisses ist sowohl für den Mieter wie für den Vermieter vierteljährlich und zwar 1. Januar, 1. April, 1. Juli und 1. Oktober zulässig. Erfolgt keine Kündigung, so läuft das Mietverhältnis stillschweigend weiter. Für die Räumung der geliehenen Räume nach Ablauf der Mietzeit greifen die hier geltenden Vorschriften über die Räumungsfrist bei Wohnungen Platz.

§ 14.

Der Mieter ist verpflichtet, bei dem Verlassen der gemieteten Räume, dieselben sauber zu reinigen; ebenso das Weihen der Küche und Oefen auf seine Kosten ausführen zu lassen.

§ 15.

Sofortige Kündigung ohne Entschädigung steht dem Vermieter jederzeit zu, falls der Mieter die Verpflichtungen dieses Vertrags nicht genau und pünktlich erfüllt.

§ 16.

Soweit in diesem Mietvertrage über Angelegenheiten, welche das Mietverhältnis betreffen, und über die Rechte und Pflichten des Mieters und Vermieters nicht besonders zwischen Mieter und Vermieter verabredet ist, unterwerfen sich Mieter und Vermieter dem schiedsgerichtlichen Urteil des jeweiligen Bürgermeisters und erkennen dessen Urteil als entgeltliches an.

§ 17.

Die Unterzeichneten, Mieter und Vermieter, nehmen gegenseitig alle Bestimmungen dieses Mietvertrages an und haben ihn zum Zeichen dessen eigenhändig unterschrieben.

Lahr, den 14. Juni

als Mieter Jura Gäßlinger W. W.

als Vermieter H. Kaufmann

2. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2014 jederzeit in der Lage, ihre Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen. Zum Jahresende ergab sich ein Bestand an liquiden Mittel in Höhe von 598.872,94 €.

Die Bilanzsumme zum 31.12.2014 beträgt 9.899.811,92 € (Vorjahr: 10.229.906,00 €).

Das Anlagevermögen beträgt 89,51 % des Gesamtvermögens (Vorjahr: 89,45 %).

Im Umlaufvermögen betragen die Mietforderungen gegen die Mieter 16.233,08 € (Vorjahr 18.291,95 €). Forderungsausfälle aus Vermietung wurden in Höhe von 8.451,55 € (Vorjahr 3.177,89 €) ausgebucht.

Das Eigenkapital stieg bei einer Gewinnausschüttung in Höhe von 42.016,00 € und einem Jahresüberschuss von 261.140,76 € auf 4.725.094,40 € (Vorjahr 4.505.969,64 €) an. Die Eigenkapitalquote beträgt nunmehr 47,7 % gegenüber 44,0 % im Vorjahr.

Der Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen wurde planmäßig um 9.596,95 € abgebaut.

Die sonstigen Rückstellungen haben abgenommen. Maßgeblich dafür ist die im Vorjahr gebildete Rückstellung für Brandschutzmaßnahmen in Höhe von 110.000,00 € für das Objekt „Am Lindenplatz 11“, die in 2014 komplett verbraucht wurde.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten veränderten sich aufgrund von Tilgungen auf 4.330.070,03 € (Vorjahr: 4.814.745,59 €).

Die vorausbezahlten Mieten und die erhaltenen Anzahlungen aus nicht abgerechneten Nebenkosten veränderten sich von 382.417,84 € im Vorjahr auf 398.138,43 € im Geschäftsjahr.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen nahmen von 67.568,63 € im Vorjahr auf 55.809,73 € ab.

Die Umsatzerlöse für vermietete Wohnungen und Gewerbeeinheiten (Sollmieten) haben sich von 1.274.973,51 € im Vorjahr auf 1.328.581,26 € erhöht.

Die Mietausfälle durch Leerstände stiegen von 9.727,27 € auf 26.654,76 € an. Die Erlöse aus abgerechneten Betriebskosten nahmen um 7.461,68 € ab.

Die sonstigen betrieblichen Erträge stiegen von 16.323,18 € im Vorjahr auf 407.337,08 € an. Darin sind im Wesentlichen Erträge aus Versicherungsleistungen für Brandschäden in Höhe von 394.000,00 € sowie die planmäßige Auflösung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen mit 9.596,95 € (Vorjahr 9.596,95 €) enthalten.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung stiegen von 1.188.121,18 € auf 1.297.111,59 € an.

Die Abnahme der Betriebs- und Heizkosten um 78.166,11 € wird weitgehend ausgeglichen durch den um 69.698,20 € geringeren Ertrag aus der Veränderung des Bestandes an noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten.

Die Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 858.128,65 € (Vorjahr 671.000,38 €) betrafen im Wesentlichen die Behebung von Brandschäden 456.432,70 € sowie energetische Sanierungen bei den Objekten „Schwarzwaldstraße 12/14“ und „Schwarzwaldstraße 16/18“ in Höhe von 260.045,48 €.

Den Brandschadenskosten stehen Versicherungsentschädigungen in Höhe von 394.000,00 € gegenüber, die im GuV-Posten sonstige betriebliche Erträge ausgewiesen sind.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen von 42.963,07 € auf 49.476,75 €.

Der Zinsaufwand verringerte sich durch planmäßige Darlehenstilgungen sowie Sondertilgungen auf 86.273,49 € (Vorjahr 104.416,60 €).

Insgesamt hat sich das Jahresergebnis mit einem Überschuss von 261.140,76 € gegenüber dem Vorjahr (76.312,27 €) deutlich erhöht.

3. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Für die interne Unternehmenssteuerung werden als finanzielle Leistungsindikatoren die Umsatzerlöse, Sollmieten und der Jahresüberschuss herangezogen. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren sind die vermietbare Wohnfläche und die Leerstandsquote.

Diese Kennzahlen dienen dazu, Entwicklungen und Trends frühzeitig zu erkennen und gegebenenfalls Maßnahmen zu ergreifen.

4. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Zu den im Unternehmen bestehenden Finanzinstrumenten zählen im Wesentlichen Forderungen, Verbindlichkeiten sowie Guthaben bei Kreditinstituten und Verbindlichkeiten gegenüber diesen.

Die Gesellschaft verfügt über einen solventen Mieterstamm. Forderungsausfälle sind die absolute Ausnahme. Verbindlichkeiten werden innerhalb der vereinbarten Zahlungsfristen gezahlt.

Ziel des Finanz- und Risikomanagements der Gesellschaft ist die Sicherung des Unternehmenserfolgs gegen finanzielle Risiken jeglicher Art. Beim Management der Finanzpositionen verfolgt das Unternehmen eine konservative Risikopolitik.

Soweit bei finanziellen Vermögenswerten Ausfall- und Bonitätsrisiken erkennbar sind, werden entsprechende Wertberichtigungen vorgenommen. Zur Minimierung von Ausfallrisiken verfügt das Unternehmen über ein adäquates Forderungsmanagement. Bei Neumietern wird regelmäßig deren Bonität überprüft.

5. Chancen- und Risikobericht

Auf Basis der fortlaufenden Modernisierungen dürfte die Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes auf absehbare Zeit gesichert sein, verbunden mit der Möglichkeit gewisse Mieterhöhungen vorzunehmen.

Organisatorische Maßnahmen zur Vermeidung von Mietausfällen sind getroffen. Für möglichst schnelle Neubesetzung und die Beibehaltung von offenen Mieten wird gesorgt.

Durch die Aufbereitung und Fortschreibung von jährlichen Wirtschaftsplänen kann die Geschäftsleitung zukünftige Entwicklungen und Risiken erkennen und gezielt reagieren

6. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2014 liegen nicht vor.

7. Prognosebericht

Die aktuellen Zahlen zum März 2015 ergeben ein gegenüber dem Berichtsjahr grundsätzlich kaum verändertes Bild zur Ertragslage.

Das Wohnungsunternehmen geht davon aus, bei einem gleich bleibenden Geschäftsvolumen und verstärkten Gebäudesanierungen zukünftig Jahresüberschüsse in der Größenordnung von 50 T€ bis 100 T€ zu erwirtschaften. Schwerpunkte der Tätigkeit werden weiterhin die Bewirtschaftung und Erhaltung des eigenen Wohnungsbestandes sein.

Aufgrund geplanter Investitionen und Sanierungen im Wohnungsbestand ist auch in Zukunft von einem geringen Leerstand und konstanten bis leicht steigenden Mieteinnahmen auszugehen.

Lahr, den 31.03.2015

Kuhn
Geschäftsführung

Hausbewirtschaftung

Erlöse	31.12.2014		31.12.2013		Veränderung
	€	%	€	%	
Erlöse aus der Hausbewirtschaftung	1.845.600,46	100,62	1.823.168,49	96,90	22.431,97
Verminderung bzw. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen	-11.304,49	-0,62	58.394,33	3,10	-69.698,82
	1.834.295,97	100,00	1.881.562,82	100,00	-47.266,85

Aufwendungen					
Betriebskosten	435.096,44		513.234,30		-78.137,86
Instandhaltungskosten	862.015,15		674.886,88		183.241,77
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.297.111,59	75,55	1.188.121,18	73,07	105.103,91
Abschreibungen Gebäude	292.681,37	17,04	292.344,36	17,98	337,01
Grundsteuer	41.056,97	2,39	41.056,97	2,53	0,00
Hypothekenzinsen	86.273,49	5,04	104.416,60	6,42	-18.143,11
	1.717.23,42	100,00	1.625.939,11	100,00	87.297,81

Die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung beinhalten abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 489.930,92 € (per 31.12.2013 waren Betriebskosten in Höhe von 497.392,60 € abgerechnet).

Die Bestände an unfertigen Leistungen sind gegenüber dem Vorjahr gesunken.

Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

Vermögenswerte	31.12.2014		31.12.2013		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Anlagevermögen	8.861,5	89,52	9.151,1	89,45	-289,50
Umlaufvermögen					
Unfertige Leistungen	385,2	3,89	396,5	3,88	-11,30
Forderungen	16,3	0,16	18,3	0,18	-2,00
Sonstige Vermögensgegenstände	34,5	0,35	28,9	0,28	5,60
Flüssige Mittel	598,9	6,05	631,7	6,18	-32,80
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	3,4	0,03	3,4	0,03	0,00
	9.899,8	100,00	10.229,9	100,00	-330,00

Schulden					
Rückstellungen	67,7	1,39	126,5	2,34	-58,80
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.330,1	88,94	4.814,7	89,03	-484,60
Erhaltene Anzahlungen	398,1	8,18	393,8	7,28	4,30
Verbindlichkeiten aus Vermietung	10,6	0,22	4,1	0,08	6,50
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	60,4	1,24	67,6	1,25	-7,20
Sonstige Verbindlichkeiten	1,4	0,03	1,3	0,02	0,10
	4.868,3	100,00	5.408,0	100,00	-539,70

Eigenkapital					
Gezeichnetes Kapital	1.050,4	20,88	1.050,4	21,78	0,00
Gewinnrücklagen	3.350,7	66,59	3.324,5	68,96	26,20
Bilanzgewinn	324,1	6,44	131,1	2,72	193,00
Investitionszuschuss zum Anlagevermögen	306,3	6,09	315,9	6,54	-9,60
	5.031,5	100,00	4.821,9	100,00	209,60

Bilanzsumme	9.899,8		10.229,9		
--------------------	---------	--	----------	--	--

Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2014

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2014 in drei gemeinsamen Sitzungen von der Geschäftsführung über deren Tätigkeit sowie über die Lage und Entwicklung der Gesellschaft unterrichten lassen.

Er hat mit der Geschäftsführung alle wirtschaftlichen, finanziellen, organisatorischen und personellen Fragen von besonderer Bedeutung beraten und die dazu erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Die Prüfungspflicht hat die RWT Reutlinger Wirtschaftstreuhand GmbH in der Zeit vom 13. bis 14. April 2015 wahrgenommen. Der Aufsichtsrat hat vom Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer zustimmend Kenntnis genommen. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt.

Der Aufsichtsrat hat den Lagebericht 2014 (Bericht über das Geschäftsjahr), den Jahresabschluss und den Vorschlag der Geschäftsführung über die Gewinnverwendung geprüft und gebilligt.

Der Aufsichtsrat schließt sich dem Vorschlag der Geschäftsführung an, den Gesellschaftern die Ausschüttung einer Dividende von 4 % bezogen auf das Stammkapital, zu empfehlen und den Restbetrag aus Gewinnvortrag und Jahresüberschuss auf neue Rechnung vorzutragen.

Herr Karl Langensteiner-Schönborn ist mit Wirkung vom 31.01.2014 aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. Herr Tilman Petters wurde als sein Nachfolger am 30.07.2014 in den Aufsichtsrat gewählt.

Gemäß dem Gesellschaftsvertrag scheidet das Aufsichtsratsmitglied Helmut Becker turnusgemäß aus dem Aufsichtsrat aus. Eine Wiederwahl wird vorgeschlagen.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführerin und der Mitarbeiterin für die geleistete gute Arbeit.

Lahr im Mai 2015
Bernd Dahlinger
Aufsichtsratsvorsitzender

II. Jahresabschluss 2014

**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
vom 1.1.2014 bis 31.12.2014
der Bauverein Lahr GmbH, Lahr**

		Vorjahr
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	1.845.600,46 €	1.823.168,49 €
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	- 11.304,49 €	58.394,33 €
3. Sonstige betriebliche Erträge	407.337,08 €	16.323,18 €
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.297.111,59 €	1.188.121,18 €
5. Rohergebnis	944.521,46 €	709.764,82 €
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	130.309,09 €	111.308,56 €
b) soziale Abgaben	<u>23.150,91 €</u>	<u>22.329,90 €</u>
	153.460,00 €	133.638,46 €
7. Abschreibungen auf Sachanlagen	292.681,37 €	292.344,36 €
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	49.476,75 €	42.963,07 €
9. Erträge aus Finanzanlagen	25,77 €	25,77 €
10. Sonstige Zinserträge	<u>483,04 €</u>	<u>1.294,16 €</u>
	508,81 €	1.319,93 €
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>86.273,49 €</u>	<u>104.416,60 €</u>
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	363.138,66 €	137.722,26 €
13. Steuern vom Einkommen	60.940,93 €	20.353,02 €
14. Sonstige Steuern	<u>41.056,97 €</u>	<u>41.056,97 €</u>
15. Jahresüberschuss	261.140,76 €	76.312,27 €
16. Gewinn- bzw. Verlustvortrag	89.077,94 €	62.412,90 €
17. Einstellung in die gesellschaftsvertraglichen Rücklagen	26.114,08 €	7.631,23 €
18. Bilanzgewinn	<u>324.104,62 €</u>	<u>131.093,94 €</u>

Bilanz zum 31. Dezember 2014

der Bauverein Lahr GmbH, Lahr

Aktivseite		Vorjahr	
	€	€	€
A. Anlagevermögen	-	-	-
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	8.857.946,11	9.146.882,78	
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>3.642,15</u>	4.247,15	
	8.861.588,26		
Anlagevermögen insgesamt	8.861.588,26	9.151.129,93	
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Unfertige Leistungen und andere Vorräte	<u>385.177,81</u>	<u>396.482,30</u>	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	16.272,91	18.291,95	
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>34.500,00</u>	<u>28.934,67</u>	
	50.772,91	47.226,62	
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	598.872,94	631.667,15	
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>3.400,00</u>	<u>3.400,00</u>	
	3.400,00	3.400,00	
Bilanzsumme	<u>9.899.811,92</u>	<u>10.229.906,00</u>	

Passivseite

	€	€	Vorjahr
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		1.050.400,00	1.050.400,00
II. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	292.750,36		266.636,28
2. Andere Rücklagen	<u>3.057.839,42</u>		<u>3.057.839,42</u>
		3.350.589,78	3.324.475,70
III. Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	89.077,94		62.412,90
Jahresüberschuss	261.140,76		76.312,27
Einstellung in die gesellschaftsvertraglichen Rücklagen	<u>26.114,08</u>		7.631,23
		<u>324.104,62</u>	131.093,94
Eigenkapital insgesamt		4.725.094,40	4.505.969,64
B. Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen		306.343,90	315.940,85
C. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	27.046,00		0,00
2. Sonstige Rückstellungen	<u>40.671,00</u>		126.530,00
		67.717,00	126.530,00
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.330.070,03		4.814.745,59
2. Erhaltene Anzahlungen	398.138,43		382.417,84
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	60.438,94		78.937,58
4. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>1.370,57</u>		<u>1.310,82</u>
		<u>4.790.017,97</u>	<u>5.277.411,83</u>
E. Rechnungsabgrenzungsposten			
Rechnungsabgrenzungsposten		<u>10.638,65</u>	<u>4.053,68</u>
Bilanzsumme		<u>9.899.811,92</u>	<u>10.229.906,00</u>

Anhang 2014

A. Allgemeine Angaben

Die Gesellschaft weist zum Abschlussstichtag die Größenmerkmale einer kleinen GmbH im Sinne § 267 Abs. 1 HBG auf.

Die Bilanz ist gegliedert unter Beachtung der Vorschriften der „Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen“ vom 22. September 1970, geändert durch Artikel 13 Absatz 5 des Gesetzes zur Modernisierung des Bilanzrechts vom 25. Mai 2009 (BGBl. I 2009, 1102).

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist gemäß § 275 Abs. 2 HGB gegliedert (Anwendung des Gesamtkostenverfahrens) unter Beachtung der ergänzenden Vorschriften der vorgenannten Formblatt-Verordnung.

Die größenabhängigen Erleichterungen für den Anhang für kleine Kapitalgesellschaften werden vollständig in Anspruch genommen.

B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden werden – unter Berücksichtigung der handelsrechtlichen Bestimmungen – durchweg an den ertragsteuerlichen Vorschriften ausgerichtet.

Im Einzelnen werden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewendet:

Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, abzüglich planmäßiger, nutzungsbedingter, teils linearer, teils degressiver Abschreibungen.

Dabei werden grundsätzlich folgende Abschreibungssätze angewandt:

Grundstücke mit Wohnbauten:	2 % linear oder degressiv gemäß § 7 Abs. 5 EStG
Grundstücke mit Geschäftsbauten:	4 % linear
Barackenbauten und Garagen:	5 % linear
Ladeneinbauten:	10 % linear
Geschäftsausstattung:	10 % bzw. 20 % linear

Voraussichtlich dauernden Wertminderungen, die über den nutzungsbedingten Werteverzehr hinausgehen, wird durch außerplanmäßige Abschreibungen Rechnung getragen.

Die Herstellungskosten der selbst erstellten Sachanlagen erhalten neben den Einzelkosten angemessene Teile der notwendigen Material- und Fertigungsgemeinkosten einschließlich der Abschreibungen, soweit sie durch die Herstellung veranlasst sind.

Wurden in den Vorjahren außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen und sind die Gründe für die Wertminderung in der Zwischenzeit ganz oder teilweise entfallen, erfolgt eine Wertaufholung bis höchstens zu den Anschaffungskosten.

Die Bewertung der Gegenstände des Vorratsvermögens und der sonstigen Vermögensgegenstände erfolgt grundsätzlich zu Anschaffungskosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips.

Forderungen werden zum Nennbetrag aktiviert. Bei den Forderungen aus Vermietung werden alle erkennbaren Einzelrisiken durch Wertberichtigungen berücksichtigt.

Die Sonderposten aus Fördermitteln für Investitionen werden nach Maßgabe der Abschreibungen auf die mit den jeweiligen Zuschüssen finanzierten Anlagegüter ertragswirksam aufgelöst.

Die Steuerrückstellungen und die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst.

Die Verbindlichkeiten werden mit Ihrem Erfüllungsbetrag bilanziert.

Latente Steuern werden für zeitliche Unterschiede zwischen den handelsrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten ermittelt. Eine sich insgesamt ergebende Steuerbelastung würde in der Bilanz als passive latente Steuer angesetzt werden. Im Falle einer Steuerentlastung würde vom entsprechenden Aktivierungswahlrecht kein Gebrauch gemacht werden. Im Geschäftsjahr ergab sich insgesamt eine – nicht bilanzierte – aktive latente Steuer.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. In den Guthaben bei Kreditinstituten sind Forderungen gegen Gesellschafter in Höhe von 290.382,78 € (Vorjahr: 322.460,47 €) enthalten.
2. Im Bilanzgewinn ist ein Gewinnvortrag in Höhe von 89.077,94 € (Vorjahr: 62.412,90 €) enthalten.
3. In den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von 1.355.890,33 € (Vorjahr: 1.644.813,43 €) enthalten.

4. Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr sind in folgenden Posten enthalten:

	2014	2013
	Euro	Euro
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	300.129,44	468.560,96
erhaltene Anzahlungen	402.767,64	393.786,79
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	55.809,73	67.568,63
sonstige Verbindlichkeiten	<u>1.370,57</u>	<u>1.310,82</u>
Verbindlichkeiten gesamt	<u><u>760.077,38</u></u>	<u><u>931.227,20</u></u>

Insgesamt haben Verbindlichkeiten in Höhe von 3.061.160,52 € (Vorjahr: 3.277.208,91 €) eine Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren.

Insgesamt sind Verbindlichkeiten in Höhe von 4.329.551,50 € (Vorjahr: 4.814.745,59 €) durch Grundpfandrechte gesichert.

D. Organe der Gesellschaft

Gesellschafter

Catiana Becker, Im Nägele 19, 77933 Lahr
 Cornelia Becker, Kiefernstraße 24, 01097 Dresden
 Joachim Becker, Im Nägele 19, 77933 Lahr
 Rotraud Becker, Im Nägele 19, 77933 Lahr
 Heinrich Caroli, Merzengasse 49, 77933 Lahr
 Axel Dahlinger, Am Taunengraben 69 a, 61352 Bad Homburg
 Bernd Dahlinger, Schlehenweg 67, 77933 Lahr
 Christian Dahlinger, Langeckstr. 14/2, 77933 Lahr
 Frank Dahlinger, Jammstraße 6, 77933 Lahr
 Konrad Dilger, Im Oberen Garten 33, 77933 Lahr
 Norbert Dilger, Hugsweierer Hauptstraße 66, 77933 Lahr
 E-Werk Mittelbaden AG, Lotzbeckstr. 45, 77933 Lahr
 Caroline Haßler, Bifänge 6, 79111 Freiburg
 Druckhaus Kaufmann GmbH & Co.KG, Raiffeisenstr. 29, 77933 Lahr
 Ulrike Koscheck, Schutterlindenbergstraße 44, 77933 Lahr
 Erben gem. Meurer, Hans Sen Pulverturmweg 5, 77933 Lahr
 Jürgen Peter, Friesenheimer Weg 28, 77933 Lahr
 Lieselotte Reske, Marie-Juchacz-Straße 8, 77933 Lahr
 Jörg Schauenburg, Freiburger Straße 15, 69126 Heidelberg
 Schauenburg, Jutta-Erben, Lotzbeckstr. 30, 77933 Lahr
 Ernst u. Cilli Schwarz, v. Manger-Stiftung f. Altenhilfe Lahr, Alte Bahnhofstraße 10/5, 77933 Lahr
 Sparkasse Offenburg/Ortenau, Bertha-von-Suttner-Straße 8, 77654 Offenburg
 Stadt Lahr, Rathaus, 77933 Lahr
 Volksbank Lahr eG, Schillerstr. 22, 77933 Lahr
 Hans Waeldin, Paul-Waeldin-Str. 4, 77933 Lahr

Die Gesellschafterversammlung fand am 30. Juli 2014 statt. Von den 4.040 Geschäftsanteilen waren in dieser Versammlung 3.727 durch persönliches Erscheinen oder durch Vollmacht vertreten.

Die Gesellschafterversammlung hat dem Jahresabschluss zum 31.12.2014 festgestellt und beschlossen, den Restbetrag aus Gewinnvortrag und Jahresüberschuss auf neue Rechnung vorzutragen. Es wurde eine Dividende von 4 % auf das Stammkapital beschlossen.

Die Abschlussprüfung wurde von der RWT Reutlinger Wirtschaftstreuhand GmbH durchgeführt. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt.

Aufsichtsrat

Vorsitzender des Aufsichtsrats: Bernd Dahlinger, Dipl.Wirtsch.Ing.

Stellvertretender Vorsitzender: Heinrich Caroli, Fabrikant

Timo Baumer, Bankdirektor

Helmut Becker, Sparkassendirektor

Konrad Dilger, Dipl. Ing.

Karl Langensteiner-Schönborn,

Bürgermeister

bis Januar 2014

Herr Tilman Petters,

Bürgermeister

ab Juli 2014

Hans Waeldin, Gerbermeister

Nach § 9 des Gesellschaftsvertrages schieden die Aufsichtsräte

Bernd Dahlinger und Konrad Dilger

turnusgemäß zum 30.07.2014 aus dem Aufsichtsrat aus; sie wurden wieder gewählt.

Geschäftsführerin

Judith Kuhn, Gesamtleitung des Unternehmens

Sitz und Anschrift der Gesellschaft

Bismarckstr. 67

77933 Lahr

Tel. (07821) 25525

Fax (07821) 30294

Gründung 23.01.1903

Eintragung in das Handelsregister (HRB 2)
Anerkennung als gemeinnütziges Wohnungs-
unternehmen 22.12.1904

Eintragung der Umfirmierung in das
Handelsregister (HRB 3) wegen Wegfall
des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts 16.01.1991

Lahr, den 31.03.2015

Kuhn
Geschäftsführerin

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die Bauverein Lahr GmbH, Lahr

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Bauverein Lahr GmbH für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2014 bis zum 31. Dezember 2014 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung entsprechend § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Reutlingen, den 15. Mai 2015

RWT REUTLINGER WIRTSCHAFTSTREUHAND GMBH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Prof. Dr. Gerhard Braun
(Wirtschaftsprüfer)

Klaus Schabel
(Wirtschaftsprüfer)