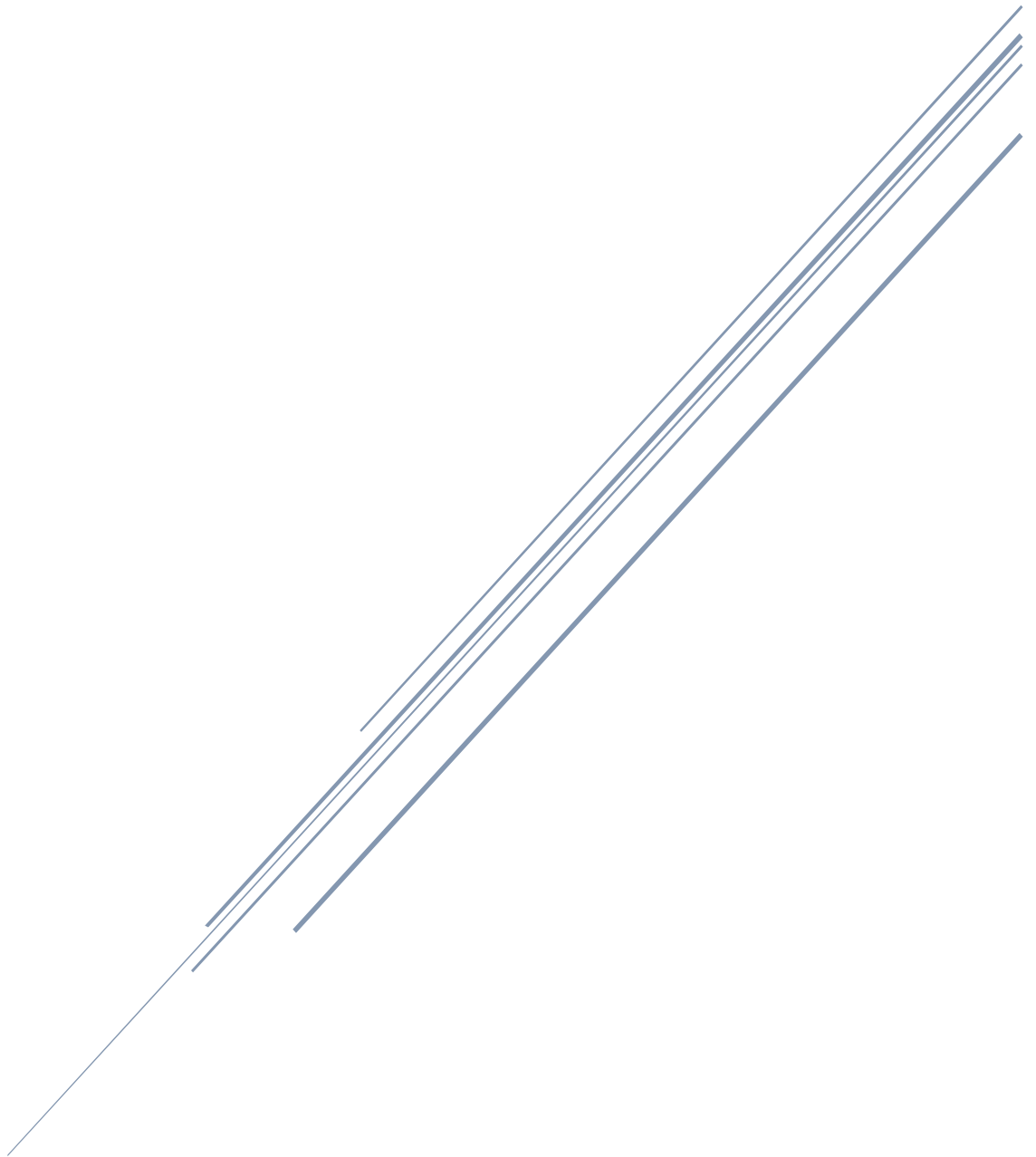


GESCHÄFTSBERICHT 2015



Bauverein Lahr GmbH

Inhalt

Seite

I.	Lagebericht	2
	1. Die gesamtwirtschaftliche Lage	3
	2. Die Lage des Unternehmens	4
	3. Bericht des Aufsichtsrates	10
II.	Jahresabschluss 2015	11
	1. Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2015	12
	2. Bilanz zum 31.12.2015	13
	3. Anhang des Jahresabschlusses 2015	15
	Bestätigungsvermerk	20

I. Lagebericht

Die gesamtwirtschaftliche Lage

Die Konjunktur in Deutschland ist weiterhin aufwärts gerichtet. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt war im Jahresdurchschnitt 2015 um 1,7 % höher als im Vorjahr. Der private Konsum war eine tragende Säule der Konjunktur und nahm gestützt auf steigende Beschäftigungszahlen und wachsende Einnahmen deutlich zu. Der Staatskonsum expandierte nicht zuletzt bedingt durch Hilfsleistungen für Flüchtlinge ebenfalls stark. Damit setzte die deutsche Wirtschaft das robuste Wachstum des Jahres 2014 fort.

Die Wirtschaftsleistung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft wächst um 1,3 % und konnte damit sogar etwas stärker zulegen als im Vorjahr. Deutlich im Minus lagen erneut die Finanz- und Versicherungsdienstleister, bei denen weitere Verlustabschreibungen eine Rolle spielen. Daneben kam es im Baugewerbe im Jahr 2015 – trotz überwiegend milder Witterung in den Wintermonaten – zu einem leichten Rückgang der wirtschaftlichen Leistung von -0,2 %. Das Niveau des Vorjahres, das durch einen kräftigen Anstieg erreicht wurde, konnte 2015 nicht gehalten werden.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau gestalten sich weiterhin positiv. Die Zinsen für Baugeld befinden sich auf einem äußerst niedrigen Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Der Mietwohnungsneubau wuchs wie in den Vorjahren am schnellsten (+ 15,7 %). Mit rund 65.000 neu genehmigten Wohneinheiten entstanden fast 9.000 Mietwohnungen mehr als im Vorjahr. Der Neubau von Eigentumswohnungen ging dagegen nach deutlichem Expansionskurs in den vergangenen drei Jahren. 2015 erstmals wieder leicht zurück (-2,7 %). Im Geschosswohnungsbau wurden 135.000 Wohnungen auf den Weg gebracht.

Im Jahr 2016 dürfte sich die Wohnungsbautätigkeit weiter beleben, sodass die Zahl der neu genehmigten Wohnungen mit rund 300.000 deutlich steigt. Dieser Zuwachs dürfte weiterhin schwerpunktmäßig von einer Ausweitung des Mietwohnungsneubaus getragen werden.

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2015 erstmals von mehr als 43 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das ist der höchste Stand seit der deutschen Wiedervereinigung. Eine gesteigerte Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung sowie die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte glichen dabei negative demografische Effekte aus. Mit Einführung des Mindestlohnes im Jahr 2015 hat sich die Zahl der geringfügig Beschäftigten um rund 200.000 verringert. Im Einzelhandel ergibt sich ein überdurchschnittlicher Zuwachs bei der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung.

Das kontinuierliche Wirtschaftswachstum und der anhaltend günstige Trend der Arbeitsmarktentwicklung haben Deutschland in den Jahren seit 2010 zu einem Hauptwanderungsziel der EU-Binnenmigration werden lassen.

Auf der Verwendungsseite des Bruttoinlandsprodukts war inländischer Konsum 2015 nahezu alleiniger Wachstumsmotor. Die privaten Konsumausgaben waren preisbereinigt um 1,9 %, die Konsumausgaben des Staates sogar um 2,8 % höher als im Jahr zuvor. Für die Konsumausgaben insgesamt bedeutete dies einen Anstieg von 2,1 %.

Die Lage des Unternehmens

1. Hausbewirtschaftung

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

- Erstellung der Balkonanlage
- Dämmung der Fassade und Kellerdecke
- Umbau der alten Küchenbalkone zu Abstellräumen.

Für diese Gewerke wurden im Jahr 2015 ca. 285.000 € als Instandhaltungsaufwand abgerechnet. Die neue Balkonanlage (einschließlich Umbau der alten Balkone in Abstellräume) wurde mit 157.433,61 € im Anlagevermögen aktiviert.

Diese Maßnahmen wurden mit Mitteln aus dem Co2-Gebäudesanierungsprogramm der KfW-Bank finanziert.



Für **bauliche Instandhaltungen** wurden im Berichtsjahr insgesamt 326.000 € aufgewendet.

In den Wohnungen wurden darüber hinaus aufgrund der gesetzlichen Vorschriften in der EnEV 2014 und Öko-Design-Richtlinie wurden alle Gas-Etagenheizungen ausgetauscht, die älter als 30 Jahre alt waren. Im Objekt **Feuerwehrstraße 25/27** wurden 24 Gas-Heizwertgeräte für 59.500 € erneuert.

Ein Mietverhältnis in dem Objekt **Feuerwehrstraße 37** wurde nach über 50 Jahren gekündigt. Die Wohnung wurde saniert. Für die Arbeiten an den Gewerken Elektroinstallation, Sanitär, Heizung, Bodenbelag, Fliesenverlegung und Maler wurden 26.000 € ausgegeben.

Für die **allgemeine Erhaltung und Verbesserung des Wohnungsbestandes** wurden insgesamt Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von 182.000 € durchgeführt.

In der Marie-Juchacz-Straße wurden drei Wohnungen nach Mieterwechsel saniert. In der Bismarckstraße wurden in den Senioren-Wohnungen Bodenbeläge erneuert.

Die Fluktuation ist zurückgegangen. Im Berichtsjahr lag die Fluktuation bei 6,63 % (im Vorjahr: 7,83 %). Es wurden 22 Wohnungswechsel (im Vorjahr: 26) bearbeitet. Leerstände gab es im Zusammenhang mit Wohnungsrenovierungen. Die Leerstandsquote ist von 1,15 % im Vorjahr auf 0,73 % im Geschäftsjahr zurückgegangen und liegt nach wie vor unter dem Bundesdurchschnitt.

2. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2015 jederzeit in der Lage, ihre Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen. Zum Jahresende ergab sich ein Bestand an liquiden Mittel in Höhe von 1.011.135,66 €.

Die Bilanzsumme zum 31.12.2015 beträgt 10.302.859,16 € (Vorjahr: 9.899.811,92 €).
Das Anlagevermögen beträgt 84,8 % des Gesamtvermögens (Vorjahr: 89,5 %).

Im Umlaufvermögen betragen die Mietforderungen gegen die Mieter 23.484,20 € (Vorjahr 16.233,08 €). Forderungsausfälle aus Vermietung wurden in Höhe von 7.303,40 € (Vorjahr 8.451,55 €) ausgebucht.

Das Eigenkapital stieg bei einer Gewinnausschüttung in Höhe von 42.016,00 € und einem Jahresüberschuss von 404.641,60 € auf 5.087.720,00 € (Vorjahr 4.725.094,40 €) an. Die Eigenkapitalquote beträgt nunmehr 49,4 % gegenüber 47,7 % im Vorjahr.

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

Die sonstigen Rückstellungen haben abgenommen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten veränderten sich auf 4.381.361,80 € (Vorjahr: 4.330.070,03 €).

Die vorausbezahlten Mieten und die erhaltenen Anzahlungen aus nicht abgerechneten Nebenkosten veränderten sich von 398.138,43 € im Vorjahr auf 414.444,43 € im Geschäftsjahr.
Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen nahmen von 55.809,73 € im Vorjahr auf 26.775,55 € ab.

Die Umsatzerlöse für vermietete Wohnungen und Gewerbeeinheiten (Sollmieten) haben sich von 1.328.581,26 € im Vorjahr auf 1.352.024,77 € erhöht.

Die Mietausfälle durch Leerstände nahmen von 26.654,76 € im Vorjahr auf 13.804,83 € im Geschäftsjahr ab. Die Erlöse aus abgerechneten Betriebskosten nahmen um 1.943,25 € zu.

Die sonstigen betrieblichen Erträge gingen von im Vorjahr 407.337,08 € auf 125.722,71 € im Geschäftsjahr zurück. Darin waren im Vorjahr Erträge aus Versicherungsleistungen für Brandschäden in Höhe von 112.416,45 € (Vorjahr 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 gingen von 1.297.111,59 € im Vorjahr auf 952.183,25 € zurück.

Die Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 508.359,36 € (Vorjahr 858.128,65 €) betrafen im Wesentlichen die energetische Sanierungen bei dem Objekt „Schwarzwaldstraße 12/14“.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen nahmen von 49.476,75 € auf 47.411,26 € ab.

Der Zinsaufwand verringerte sich durch planmäßige Darlehenstilgungen sowie Sondertilgungen auf 74.730,46 € (Vorjahr 86.273,49 €).

Insgesamt hat sich das Jahresergebnis mit einem Überschuss von 404.641,60 € gegenüber dem Vorjahr (261.140,76 €) 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 Beitreibung 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 2015 liegen nicht vor.

7. Prognosebericht

Die aktuellen Zahlen zum März 2016 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 11.04.2016

Kuhn
Geschäftsführung

Hausbewirtschaftung

Erlöse	31.12.2015		31.12.2014		Veränderung
	€	%	€	%	
Erlöse aus der Hausbewirtschaftung	1.893.124,09	100,50	1.845.600,46	100,62	47.523,63
Verminderung bzw. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen	-9.358,22	-0,5	-11.304,49	-0,62	1.946,27
	1.883.765,87	100,00	1.834.295,97	100,00	49.469,90

Aufwendungen					
Betriebskosten	439.937,39		435.096,44		4.840,95
Instandhaltungskosten	512.245,86		862.015,15		-349.769,29
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	952.183,25	70,68	1.297.111,59	75,55	-344.928,34
Abschreibungen Gebäude	279.096,26	20,72	292.681,37	17,04	-13.585,11
Grundsteuer	41.056,97	3,05	41.056,97	2,39	0,00
Hypothekenzinsen	74.730,46	5,55	86.273,49	5,02	-11.543,03
	1.347.066,94	100,00	1.717.123,42	100,00	-370.056,48

Die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung beinhalten abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 491.874,17 € (per 31.12.2014 waren Betriebskosten in Höhe von 489.930,92 € abgerechnet).

Die Bestände an unfertigen Leistungen sind gegenüber dem Vorjahr gesunken.

Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

Vermögenswerte	31.12.2015		31.12.2014		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Anlagevermögen	8.741,1	84,84	8.861,6	89,52	-120,49
Umlaufvermögen					
Unfertige Leistungen	375,8	3,65	385,2	3,89	-9,38
Forderungen	24,6	0,24	16,3	0,16	8,33
Sonstige Vermögensgegenstände	146,9	1,43	34,5	0,35	112,40
Flüssige Mittel	1.011,1	9,81	598,9	6,05	412,23
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	3,4	0,03	3,4	0,03	0,00
	10.302,9	100,00	9.899,8	100,00	403,09

Schulden					
Rückstellungen	78,6	1,60	67,7	1,39	10,88
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.381,4	89,07	4.330,1	88,94	51,33
Erhaltene Anzahlungen	414,4	8,43	398,1	8,18	16,26
Verbindlichkeiten aus Vermietung	6,8	0,14	10,6	0,22	-3,84
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	35,3	0,72	60,4	1,24	-25,14
Sonstige Verbindlichkeiten	2,0	0,04	1,4	0,03	0,63
	4.918,5	100,00	4.868,4	100,00	50,13

Eigenkapital					
Gezeichnetes Kapital	1.050,4	19,51	1.050,4	20,88	0,00
Gewinnrücklagen	3.391,1	62,98	3.350,6	66,60	40,51
Bilanzgewinn	646,2	12,00	324,1	6,44	322,10
Investitionszuschuss zum Anlagevermögen	296,7	5,51	306,3	6,08	-9,64
	5.384,4	100,00	5.031,4	100,00	352,96

Bilanzsumme	10.302,9		9.899,8		
--------------------	----------	--	---------	--	--

Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2015

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2015 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 02. bis 03. Mai 2016 wahrgenommen. Der Aufsichtsrat hat vom Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer zustimmend Kenntnis genommen. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt.

Der Aufsichtsrat hat den Lagebericht 2015 (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 Helmut Becker wurde in der Gesellschafterversammlung wieder in den Aufsichtsrat gewählt.

Gemäß dem Gesellschaftsvertrag scheiden die Aufsichtsratsmitglieder

Heinrich Caroli
Hans Waeldin
Timo Baumer

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 2016
Bernd Dahlinger
Aufsichtsratsvorsitzender

II. Jahresabschluss 2015

**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
vom 1.1.2015 bis 31.12.2015
der Bauverein Lahr GmbH, Lahr**

		Vorjahr
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	1.893.124,09 €	1.845.600,46 €
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	- 9.358,22 € -	11.304,49 €
3. Sonstige betriebliche Erträge	125.722,71 €	407.337,08 €
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	952.183,25 €	1.297.111,59 €
5. Rohergebnis	1.057.305,33 €	944.521,46 €
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	105.915,44 €	130.309,09 €
b) soziale Abgaben	<u>22.899,63 €</u>	23.150,91 €
	128.815,07 €	153.460,00 €
7. Abschreibungen auf Sachanlagen	279.096,26 €	292.681,37 €
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	47.411,26 €	49.476,75 €
9. Erträge aus Finanzanlagen	25,77 €	25,77 €
10. Sonstige Zinserträge	<u>- €</u>	483,04 €
	25,77 €	508,81 €
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>74.730,46 €</u>	86.273,49 €
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	527.278,05 €	363.138,66 €
13. Steuern vom Einkommen	81.579,48 €	60.940,93 €
14. Sonstige Steuern	<u>41.056,97 €</u>	41.056,97 €
15. Jahresüberschuss	404.641,60 €	261.140,76 €
16. Gewinn- bzw. Verlustvortrag	282.088,62 €	89.077,94 €
17. Einstellung in die gesellschaftsvertraglichen Rücklagen	40.464,14 €	26.114,08 €
18. Bilanzgewinn	<u>646.266,08 €</u>	<u>324.104,62 €</u>

Bilanz zum 31. Dezember 2015

der Bauverein Lahr GmbH, Lahr

Aktivseite

	€	€	Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	8.737.455,11		8.857.946,11
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>3.606,15</u>		3.642,15
		8.741.061,26	
Anlagevermögen insgesamt		8.741.061,26	8.861.588,26
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Unfertige Leistungen und andere Vorräte		<u>375.819,59</u>	<u>385.177,81</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	24.625,20		16.272,91
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>146.916,45</u>		<u>34.500,00</u>
		171.541,65	50.772,91
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.011.135,66	598.872,94
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>3.400,00</u>		<u>3.400,00</u>
		<u>3.400,00</u>	<u>3.400,00</u>
Bilanzsumme		<u>10.302.958,16</u>	<u>9.899.811,92</u>

Passivseite

			Vorjahr
A. Eigenkapital	€	€	€
I. Gezeichnetes Kapital		1.050.400,00	1.050.400,00
II. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	333.214,52		292.750,36
2. Andere Rücklagen	<u>3.057.839,42</u>		<u>3.057.839,42</u>
		3.391.053,94	3.350.589,78
III. Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	282.088,62		89.077,94
Jahresüberschuss	404.641,60		261.140,76
Einstellung in die gesellschaftsvertraglichen Rücklagen	<u>40.464,14</u>		26.114,08
		<u>646.266,08</u>	324.104,62
Eigenkapital insgesamt		5.087.720,00	4.725.094,40
B. Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen		296.746,95	306.343,90
C. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	58.900,00		27.046,00
2. Sonstige Rückstellungen	<u>19.710,00</u>		40.671,00
		78.610,00	67.717,00
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.381.361,80		4.330.070,03
2. Erhaltene Anzahlungen	414.444,43		398.138,43
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	35.265,90		60.438,94
4. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>2.016,85</u>		<u>1.370,57</u>
		<u>4.833.088,98</u>	<u>4.790.017,97</u>
E. Rechnungsabgrenzungsposten			
Rechnungsabgrenzungsposten		<u>6.792,23</u>	<u>10.638,65</u>
Bilanzsumme		<u>10.302.958,16</u>	<u>9.899.811,92</u>

Anhang 2015

A. Allgemeine Angaben

Die Gesellschaft weist zum Abschlussstichtag die Größenmerkmale einer kleinen GmbH im Sinne des § 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 8 Absatz 12 des Gesetzes vom 17. Juli 2015 (BGBl. I S. 1245).

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 die außerplanmäßige Abschreibung Rechnung getragen.

Die Herstellungskosten der selbst erstellten Sachanlagen enthalten 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 1.011.029,49 € (Vorjahr: 290.382,78 €) enthalten.
2. Im Bilanzgewinn ist ein Gewinnvortrag in Höhe von 282.088,62 € (Vorjahr: 89.077,94 €) enthalten.
3. In den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von 1.150.432,75 € (Vorjahr: 1.355.890,33 €) enthalten.

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

	2015	2014
	Euro	Euro
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	317.772,12	300.129,44
erhaltene Anzahlungen	414.444,43	402.767,64
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	26.775,55	55.809,73
sonstige Verbindlichkeiten	<u>2.016,85</u>	<u>1.370,57</u>
Verbindlichkeiten gesamt	<u>769.499,30</u>	<u>760.077,38</u>

Insgesamt haben Verbindlichkeiten in Höhe von 3.096.064,90 € (Vorjahr: 3.061.160,52 €) eine Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren.

Insgesamt sind Verbindlichkeiten in Höhe von 4.381.361,80 € (Vorjahr: 4.329.551,50 €) 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 29. Juli 2015 statt. Von den 4.040 Geschäftsanteilen waren in dieser Versammlung 3.820 durch persönliches Erscheinen oder durch Vollmacht vertreten.

Die Gesellschafterversammlung hat dem Jahresabschluss zum 31.12.2015 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.
Herr Tilman Petters,
Bürgermeister
Hans Waeldin, Gerbermeister

Nach § 9 des Gesellschaftsvertrages schied das Aufsichtsratsmitglied

Herr Helmut Becker

turnusgemäß aus dem Aufsichtsrat aus; er wurde 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 13.04.2016

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 2015 bis zum 31. Dezember 2015 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 13. Mai 2016

RWT REUTLINGER WIRTSCHAFTSTREUHAND GMBH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Prof. Dr. Gerhard Braun
(Wirtschaftsprüfer)

Klaus Schabel
(Wirtschaftsprüfer)