

Bauverein Lahr GmbH, Lahr

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016

A. Die gesamtwirtschaftliche Lage

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2016 gekennzeichnet durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes¹ im Jahresdurchschnitt 2016 um 1,9 % höher als im Vorjahr. Damit setzte die deutsche Wirtschaft das robuste Wachstum des Jahres 2015 (+1,7 %) fort.

Die Wirtschaftsleistung ist 2016 in allen Wirtschaftsbereichen in Deutschland gestiegen. Überdurchschnittlich entwickelte sich das Baugewerbe, das im Vergleich zum Vorjahr um 2,8 % zulegte. Auch im Produzierenden Gewerbe nahm die Wirtschaftsleistung zu, allerdings mit +1,6 % sehr viel moderater. Deutliche Zunahmen gab es daneben in den meisten Dienstleistungsbereichen: Information und Kommunikation, Finanz- und Versicherungsdienstleister sowie Handel, Verkehr, Gastgewerbe hatten Wachstumsraten von jeweils über 2 %.

Die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft, die 10,9 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, wuchs um 0,8 % etwa mit derselben Rate wie im Vorjahr (0,9 %). In jeweiligen Preisen erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft damit eine Bruttowertschöpfung von 307 Milliarden EUR. Die leicht unterdurchschnittliche Wachstumsrate unterstreicht die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Immobiliendienstleister. So hatte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft beispielsweise im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum aufzuweisen.

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2016 von knapp 43,5 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das ist der höchste Stand seit der deutschen Wiedervereinigung. Nach ersten vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes waren im Jahr 2016 rund 429.000 Personen oder 1 % mehr erwerbstätig als ein Jahr zuvor.

Damit setzte sich der seit über zehn Jahren anhaltende Aufwärtstrend fort. Der Anstieg fiel im Jahr 2016 wieder etwas stärker aus als in den Jahren zuvor (+0,9 % im Jahr 2015 und +0,8 % im Jahr 2014). 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. Die tatsächliche Nettozuwanderung im Jahr 2016 (Ausländer und Deutsche) kann aufgrund der vorliegenden Daten des Ausländerzentralregisters auf insgesamt 750.000 Personen geschätzt werden. Gegenüber dem Jahr 2015, das durch eine einmalig sehr hohe Flüchtlingszuwanderung geprägt war, lag die Nettozuwanderung im abgelaufenen Jahr etwa 34 % niedriger.

Ausschlaggebend für die positive Entwicklung der deutschen Wirtschaft im Jahr 2016 war die inländische Verwendung. Neben dem Konsum stützten vor allem die Anlageinvestitionen das BIP-Wachstum. Leicht gedämpft wurde es dagegen vom Außenbeitrag.

Die Bauinvestitionen insgesamt stiegen im Jahr 2016 um 3,1 % und damit deutlich stärker als im Vorjahr (0,3 %). Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren deutlich überdurchschnittlich und stieg um 4,3 %, während die Nichtwohnbauten lediglich um 1,4 % zulegten. Der öffentliche Hoch- und Tiefbau entwickelte sich dabei deutlich dynamischer (2,4 %) als der gewerbliche Bau (0,9 %). Hier schlugen die besser gefüllten Steuereinkassen und auch die zusätzlichen Ausgaben zur Bewältigung der Flüchtlingsunterbringung zu Buche. In den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2016 rund 189,4 Milliarden EUR.

B. Die Lage des Unternehmens

1. Hausbewirtschaftung

Im Objekt Schwarzwaldstraße 6/8 wurde die Abwasserleitung saniert. Die Schmutz- und Regenwasserleitungen wurden getrennt und neu verlegt. Da die Brennkammer des Heizungskessels durchgerostet war, musste die Heizungsanlage ausgetauscht werden. Für diese Maßnahmen wurden ca. 305.000 € ausgegeben.

Für dieses Objekt ist eine energetische Sanierung nur mit einer erheblichen Mieterhöhung möglich. Deshalb wurden weitere Architekten gebeten, Modernisierungsvorschläge zu erläutern.

Für **bauliche Instandhaltungen** wurden im Berichtsjahr insgesamt 446.955,91 € aufgewendet.

Ein Mietverhältnis in dem Objekt **Feuerwehrstraße 35** wurde nach 30 Jahren gekündigt. Die Wohnung wurde saniert. Für die Arbeiten an den Gewerken Elektroinstallation, Sanitär, Heizung, Bodenbelag, Fliesenverlegung und Maler wurden 32.000 € ausgegeben.

Für die **allgemeine Erhaltung und Verbesserung des Wohnungsbestandes** wurden insgesamt Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von 119.045,11€ durchgeführt.

Die Fluktuation ist zurückgegangen. Im Berichtsjahr lag die Fluktuation bei 4,82 % (im Vorjahr: 6,63 %). Es wurden 16 Wohnungswechsel (im Vorjahr: 22) bearbeitet. Leerstände gab es im Zusammenhang mit Wohnungsrenovierungen.

Die Leerstandsquote ist von 0,73 % im Vorjahr auf 0,62 % im Geschäftsjahr zurückgegangen und liegt nach wie vor unter dem Bundesdurchschnitt.

2. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2016 jederzeit in der Lage, ihre Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen. Zum Jahresende ergab sich ein Bestand an liquiden Mittel in Höhe von 1.327.877,43 €.

Die Bilanzsumme zum 31.12.2016 beträgt 10.217.955,04 € (Vorjahr: 10.302.859,16 €).

Das Anlagevermögen beträgt 82,9 % des Gesamtvermögens (Vorjahr: 84,8 %).

Im Umlaufvermögen betragen die Mietforderungen gegen die Mieter 17.952,33 € (Vorjahr 23.484,20 €). Forderungsausfälle aus Vermietung wurden in Höhe von 7.317,96 € (Vorjahr 7.303,40 €) ausgebucht.

Das Eigenkapital stieg bei einer Gewinnausschüttung in Höhe von 42.016,00 € und einem Jahresüberschuss von 299.971,82 € auf 5.345.675,82 € (Vorjahr 5.087.720,00 €) an. Die Eigenkapitalquote beträgt nunmehr 52,3 % gegenüber 49,4 % im Vorjahr.

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

Die sonstigen Rückstellungen haben sich kaum verändert und betragen 19.469,00 €.

Rückstellungen für Steuern werden in Höhe von 86.186,00 € ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten verringerten sich auf 3.984.272,51 € (Vorjahr: 4.381.361,80 €).

Die vorausbezahlten Mieten und die erhaltenen Anzahlungen aus nicht abgerechneten Nebenkosten veränderten sich von 414.444,43 € im Vorjahr auf 438.668,85 € im Geschäftsjahr.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen nahmen von 26.775,55 € im Vorjahr auf 44.143,55 € zu.

Die Umsatzerlöse für vermietete Wohnungen und Gewerbeeinheiten (Sollmieten) haben sich von 1.352.024,77 € im Vorjahr auf 1.372.849,92 € erhöht.

Die Mietausfälle durch Leerstände nahmen von 13.804,83 € im Vorjahr auf 12.079,62 € im Geschäftsjahr ab. Die Erlöse aus abgerechneten Betriebskosten nahmen um 30.345,22 € zu.

Die sonstigen betrieblichen Erträge gingen von im Vorjahr 125.722,71 € auf 13.685,86 € im Geschäftsjahr zurück. Darin waren im Vorjahr Erträge aus Versicherungsleistungen für Brandschäden in Höhe von 112.416,45 € sowie die planmäßige Auflösung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen mit 9.596,95 € enthalten.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung haben von 952.183,25 € im Vorjahr auf 1.062.602,42 € zugenommen.

Die Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 566.001,05 € (Vorjahr 508.359,36 €) betrafen im Wesentlichen die Sanierung der Abwasserleitung und Heizungsanlage in der Schwarzwaldstraße 6/8.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen nahmen von 47.411,26 € auf 54.793,57 € zu.

Der Zinsaufwand verringerte sich durch planmäßige Darlehenstilgungen sowie Sondertilgungen auf 59.916,91 € (Vorjahr 74.730,46 €).

Insgesamt hat sich das Jahresergebnis mit einem Überschuss von 299.971,82 € gegenüber dem Vorjahr (404.641,60 €) verringert.

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. Prognosebericht

Die aktuellen Zahlen zum März 2017 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 250 T€ bis 280 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 10.04.2017

Kuhn
Geschäftsführung