

Bauverein Lahr GmbH, Lahr

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017

A. Die gesamtwirtschaftliche Lage

Das Bruttoinlandsprodukt ist seit acht Jahren kontinuierlich gewachsen. Das deutsche Wirtschaftswachstum lag im Jahr 2017 fast einen Prozentpunkt über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre von +1,3 %. Angetrieben durch eine lebhafte Nachfrage aus dem Ausland wächst die Industrie dynamisch und die kräftige Belegung der gewerblichen Investitionen setzt sich fort. Der private Konsum und die Wohnungsbauinvestitionen profitieren von der hervorragenden Lage am Arbeitsmarkt.

Die Wirtschaftsleistung ist 2017 in nahezu allen Wirtschaftsbereichen in Deutschland gestiegen. Überdurchschnittlich entwickelten sich die Dienstleistungsbereiche Information und Kommunikation mit +3,9 % sowie Handel, Verkehr und Gastgewerbe mit +2,9 %.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die 10,8 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, wuchs um 1,4 % und konnte damit ihre Wertsteigerung deutlich erhöhen. 2016 war sie lediglich um 0,8 % gewachsen.

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 wird vom Statistischen Bundesamt auf 498.000 Personen beziffert. Sie liegt damit leicht unter der Nettozuwanderung des Jahres 2014. Nach ersten groben Berechnungen für 2017 geht das Statistische Bundesamt von einem weiteren leichten Absinken des Zuwanderungssaldos auf nur noch 450.000 Personen aus. Die Nettozuwanderung in Deutschland insgesamt dürfte auch 2018 und 2019 auf einem hohen Niveau liegen und Werte zwischen 350.000 und 400.000 Personen erreichen.

Die Bauinvestitionen stiegen 2017 um 2,6 %. Rund 322 Milliarden EUR wurden in den Neubau sowie die Modernisierung und Instandhaltung von Gebäuden investiert. Hier bewies sich erneut der Wohnungsbau als treibende Kraft. Er legte mit 3,1 % fast ebenso stark zu wie die Ausrüstungsinvestitionen. Mit einem Anteil von 61,1 % hält der Wohnungsbau zudem den Löwenanteil an den Bauinvestitionen. Der öffentliche und gewerbliche Bau entwickelte sich 2017 mit einer Rate von 1,8 % deutlich weniger dynamisch als der Wohnungsbau, wuchs aber stärker als im Vorjahr.

In den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2017 rund 197 Milliarden EUR. Die hohe Nettozuwanderung steigert die Nachfrage nach Wohnraum zusätzlich deutlich.

Wachstumsmotor der Bauwirtschaft war in den letzten Jahren der Wohnungsneubau. Auch 2018 und 2019 wird das Neubauvolumen hier weiter zulegen. Allerdings dürfte der Aufwuchs stark an Dynamik verlieren und der Boom der vergangenen Jahre damit ein Ende finden. Die nachlassende Dynamik beim Wohnungsneubau erlaubt in den kommenden Jahren wieder vermehrte Sanierungs- und Modernisierungsaktivitäten.

Im Jahr 2017 dürften nach letzten Schätzungen Genehmigungen für rund 349.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Dies entspricht einem Rückgang um 7 % gegenüber dem Vorjahr. Der deutliche Rückgang im Jahr 2017 markiert zwar noch keinen Abschwung beim Wohnungsneubau,

da Sondereffekte für den Rückgang verantwortlich waren, deutet aber dennoch ein Ende des Neubaubooms an.

B. Die Lage des Unternehmens

1. Hausbewirtschaftung

Für das Objekt Schwarzwaldstraße 6/8 wurden mehrere Sanierungsvorschläge eingeholt. Es wurde keine energetische Sanierung ausgeführt. Folgende Gewerke wurden bearbeitet:

- Flachdachabdichtungen
- Balkonentwässerung
- Zugangspodeste (neue Pflasterung)
- Sanierung der Holzfenster
- Fassaden- und Treppenhausanstrich
- Geländer im Treppenhaus

Für diese Maßnahmen wurden ca. 202.500 € ausgegeben.

Für **bauliche Instandhaltungen** wurden im Berichtsjahr insgesamt 266.963,11 € aufgewendet.

Für die **allgemeine Erhaltung und Verbesserung des Wohnungsbestandes** wurden insgesamt Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von 126.239,42 € durchgeführt.

Die Fluktuation der Mieter ist angestiegen. Im Berichtsjahr lag die Fluktuation bei 8,73 % (im Vorjahr: 4,82 %). Es wurden 29 Wohnungswechsel (im Vorjahr: 16) bearbeitet. Leerstände gab es im Zusammenhang mit Wohnungsrenovierungen.

Die Leerstandsquote ist von 0,62 % im Vorjahr auf 1,77 % im Geschäftsjahr angestiegen und liegt nach wie vor unter dem Bundesdurchschnitt.

2. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2017 jederzeit in der Lage, ihre Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen. Zum Jahresende ergab sich ein Bestand an liquiden Mittel in Höhe von 1.703.319,97 €.

Die Bilanzsumme zum 31.12.2017 beträgt 10.314.100,97 € (Vorjahr: 10.217.955,04 €).

Das Anlagevermögen beträgt 79,5 % des Gesamtvermögens (Vorjahr: 82,9%).

Im Umlaufvermögen betragen die Mietforderungen gegen die Mieter 14.639,65 € (Vorjahr 17.952,33 €). Forderungen aus Vermietung wurden in Höhe von 11.546,57 € (Vorjahr 7.317,96 €) wegen Uneinbringlichkeit ausgebucht.

Das Wohnungsunternehmen hat von einem Gesellschafter einen Geschäftsanteil mit einem Nennwert von 20.800 Euro erworben und hält diesen nun als eigenen Anteil. Das Eigenkapital stieg bei einer Gewinnausschüttung in Höhe von 42.016,00 € und einem Jahresüberschuss von

454.173,38€ auf 5.718.854,20€ (Vorjahr 5.345.675,82 €) an. Die Eigenkapitalquote beträgt nunmehr 55,4 % gegenüber 52,3 % im Vorjahr.

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

Die sonstigen Rückstellungen sind von 19.469,00 € im Vorjahr auf 52.053,00 € angestiegen. Die Zunahme ergibt sich im Wesentlichen aus der Bildung einer Rückstellung für ausstehende Rechnungen.

Rückstellungen für Steuern werden in Höhe von 21.364,00 € (Vorjahr: 86.186,00 €) ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten veränderten sich auf 3.709.744,34 € (Vorjahr: 3.984.272,51 €).

Die vorausbezahlten Mieten und die erhaltenen Anzahlungen aus nicht abgerechneten Nebenkosten veränderten sich von 433.500,57 € im Vorjahr auf 453.857,06 € im Geschäftsjahr.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen nahmen von 44.143,55 € im Vorjahr auf 59.103,86 € zu.

Die Umsatzerlöse betragen 1.955.529,43 € und haben gegenüber dem Vorjahr (1.943.437,47 €) geringfügig zugenommen. Die Sollmieten für vermietete Wohnungen und Gewerbeeinheiten haben sich dabei von 1.372.849,92 € im Vorjahr auf 1.409.015,31 € erhöht. Die Mietauffälle durch Leerstände nahmen von 12.079,62 € im Vorjahr auf 34.666,63 € im Geschäftsjahr zu. Die Sollerlöse aus abgerechneten Betriebskosten nahmen um 8.898,73 € zu.

Die sonstigen betrieblichen Erträge nahmen von im Vorjahr 13.685,86 € auf 20.814,14 € im Geschäftsjahr zu. Darin sind die planmäßige Auflösung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen mit 9.596,95 € (Vorjahr 9.596,95 €) enthalten sowie Erstattungen einer Versicherung in Höhe von 9.973,52 Euro.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung gingen von 1.062.602,42 € im Vorjahr auf 878.540,84€ zurück. Dabei haben sich vor allem die Instandhaltungen vermindert. Die Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 393.202,53 € (Vorjahr 566.001,05 €) betrafen im Wesentlichen die Sanierung des Objektes Schwarzwaldstraße 6/8.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen nahmen von 54.793,57 € auf 64.271,14 € zu. Die Abschreibungen auf Forderungen und Gerichtskosten sind gegenüber dem Vorjahr angestiegen.

Der Zinsaufwand verringerte sich durch planmäßige Darlehenstilgungen sowie Sondertilgungen auf 54.874,90 € (Vorjahr 59.916,91 €).

Insgesamt hat sich das Jahresergebnis mit einem Überschuss von 454.173,38€ gegenüber dem Vorjahr (299.971,82 €) 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 Beiräumung von offenen Mieten wird gesorgt.

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

Konkrete Risiken, die das Unternehmen in seiner Entwicklung wesentlich beeinträchtigen könnten, sind derzeit nicht erkennbar.

6. Prognosebericht

Die aktuellen Zahlen zum März 2018 ergeben ein gegenüber dem Berichtsjahr grundsätzlich nicht verändertes Bild zur Ertragslage.

Das Wohnungsunternehmen geht davon aus, bei einem gleich bleibenden Geschäftsvolumen und verstärkten Gebäudesanierungen zukünftig Jahresüberschüsse in der Größenordnung von 200 T€ bis

250 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 eine gute Vermietbarkeit und damit von einem geringen Leerstand und konstanten bis leicht steigenden Mieteinnahmen auszugehen.

Lahr, den 21.03.2018

gez. Judith Kuhn
Geschäftsführung