

Bauverein Lahr GmbH, Lahr

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019

A. Die gesamtwirtschaftliche Lage

Die deutsche Wirtschaft ist 2019 im zehnten Jahr in Folge gewachsen und verzeichnet damit die längste Wachstumsperiode im vereinten Deutschland. Allerdings hat das Wachstum 2019 deutlich an Schwung verloren. Zur Jahresmitte ist die deutsche Wirtschaft nur knapp an einer rechnerischen Rezession vorbei geschrammt. Das Bruttoinlandsprodukt drohte zwei Quartale in Folge zu sinken. Im Mittel des Jahres lag das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,6 % höher als im Vorjahr. In den beiden vorangegangenen Jahren war das Bruttoinlandsprodukt stärker gestiegen, 2017 um 2,5 % und 2018 um 1,5 %. Auch verglichen mit dem Durchschnittswert der Jahre 2008 bis 2018 von +1,3 % ist die deutsche Wirtschaft 2019 schwächer gewachsen.

Im Kern zeigt sich die deutsche Konjunktur aktuell deutlich geteilt: Die Bauwirtschaft befindet sich nach wie vor in einer Boomphase und expandiert kräftig. Solides Wachstum verzeichnen auch die konsumnahen Dienstleistungen. Dagegen befinden sich nahezu alle Bereiche der Industrie in einer Rezession. Die Schwäche des verarbeitenden Gewerbes setzt auch die unternehmensnahen Dienstleistungen unter Druck.

Auf der Entstehungsseite des Bruttoinlandsprodukts in Deutschland war die wirtschaftliche Entwicklung 2019 zweigeteilt: Auf der einen Seite die Dienstleistungsbereiche und das Baugewerbe, die überwiegend kräftige Zuwächse verzeichneten, auf der anderen Seite das Produzierende Gewerbe (ohne Baugewerbe), dessen Wirtschaftsleistung eingebrochen ist. Insgesamt stieg die preisbereinigte Bruttowertschöpfung 2019 gegenüber dem Vorjahr dadurch lediglich um 0,6 %. Den stärksten Zuwachs verzeichnete das Baugewerbe mit einem Plus von 4,0 %, das damit, trotz vielfach beklagten Kapazitätsengpässen und Fachkräftemangel, so stark zulegte wie seit fünf Jahren nicht mehr.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2019 rund 10,6 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ihre Bruttowertschöpfung deutlich um 1,4 % erhöhen. 2018 war sie lediglich um 1,1 % gewachsen. Für gewöhnlich liegt die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft leicht unter dem langjährigen Durchschnitt und ist nur geringen Schwankungen unterworfen. Dies unterstreicht die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Immobiliendienstleister. So hatte die Branche beispielsweise im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum aufzuweisen. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2019 eine Bruttowertschöpfung von 328 Milliarden EUR.

B. Die Lage des Unternehmens

1. Hausbewirtschaftung

Das Objekt Bismarckstraße 63/65 wurde modernisiert, jedoch ohne energetische Sanierung. Folgende Gewerke wurden bearbeitet:

- Fliesenarbeiten Balkone
- Fassadenanstrich
- Dachdeckerarbeiten
- Austausch von Fenstern

Für diese Maßnahmen wurden rd. 460.000 € ausgegeben.

Für **bauliche Instandhaltungen** wurden im Berichtsjahr insgesamt 518.372,01 € (Vorjahr: 314.656,26 €) aufgewendet.

Für die **laufende Erhaltung und Verbesserung des Wohnungsbestandes** wurden insgesamt Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von 174.221,15 € (Vorjahr: 142.954,63 €) durchgeführt.

Die Fluktuation ist leicht angestiegen. Im Berichtsjahr lag die Fluktuation bei 7,53 % (Vorjahr: 6,63 %). Es wurden 25 Wohnungswechsel (Vorjahr: 22) bearbeitet. Leerstände gab es ausschließlich im Zusammenhang mit Wohnungsrenovierungen und geplanten Gebäudeabbrüchen.

Die Leerstandsquote ist von 3,11 % im Vorjahr auf 3,87 % im Geschäftsjahr angestiegen. Damit liegt die Leerstandsquote ca. im Bundesdurchschnitt. Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus der Entwohnung von drei Objekten, welche abgerissen werden. An deren Stelle entsteht ein Neubau.

2. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2019 jederzeit in der Lage, ihre Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen. Zum Jahresende ergab sich ein Bestand an liquiden Mittel in Höhe von 1.794.930,16 € (Vorjahr: 1.700.031,31 €).

Die Bilanzsumme zum 31.12.2019 beträgt 9.912.336,50 € (Vorjahr: 10.040.381,06 €). Das Anlagevermögen beträgt 77,4 % des Gesamtvermögens (Vorjahr: 79,0 %).

Im Umlaufvermögen betragen die Mietforderungen gegen die Mieter 7.730,69 € (Vorjahr: 13.192,22 €). Forderungen aus Vermietung wurden in Höhe von 11.268,40 € (Vorjahr: 12.180,98 €) wegen Uneinbringlichkeit ausgebucht.

Das Eigenkapital stieg auf 6.274.727,27 € (Vorjahr: 6.073.461,77 €). Die Eigenkapitalquote beträgt nunmehr 63,3 % gegenüber 60,5 % im Vorjahr.

Der Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen wurde planmäßig um 9.596,95 € (Vorjahr: 9.596,95 €) aufgelöst.

Die sonstigen Rückstellungen sind von 27.978,00 im Vorjahr auf 27.750,00 € nur unwesentlich gesunken.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben aufgrund von planmäßigen Tilgungen sowie Sondertilgungen um 346.922,45 € auf 2.835.944,15 € abgenommen.

Die vorausbezahlten Mieten und die erhaltenen Anzahlungen aus nicht abgerechneten Nebenkosten veränderten sich von 458.026,66 € im Vorjahr auf 465.693,42 € im Geschäftsjahr.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen nahmen von 24.906,59 € im Vorjahr auf 44.842,83 € zu.

Die Umsatzerlöse betragen 1.994.327,59 € und haben gegenüber dem Vorjahr (1.958.245,98 €) zugenommen. Die Sollmieten für vermietete Wohnungen und Gewerbeeinheiten haben sich von 1.425.212,14 € im Vorjahr auf 1.455.564,15 € erhöht.

Die Mietausfälle durch Leerstände nahmen von 39.801,95 € im Vorjahr auf 46.222,38 € im Geschäftsjahr zu. Hier wirkt sich der Leerstand in den Objekten Gutleutstraße 4 und 6 sowie Schwarzwaldstraße 2 aus. Diese Objekte werden im Frühjahr 2020 abgerissen. Die Sollerlöse aus abgerechneten Betriebskosten nahmen um 20.184,96 € auf 537.621,60 € zu.

Die sonstigen betrieblichen Erträge gingen von im Vorjahr 15.368,89 € auf 14.630,59 € im Geschäftsjahr zurück. Darin ist die planmäßige Auflösung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen mit 9.596,95 € (Vorjahr 9.596,95 €) enthalten.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung haben sich von 924.393,11 € im Vorjahr auf 1.212.018,35 € erhöht. Diese Erhöhung beruht im Wesentlichen auf der Zunahme der Instandhaltungsaufwendungen.

Die Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 692.593,16 € (Vorjahr 457.610,89 €) betrafen im Geschäftsjahr im Wesentlichen die Sanierung des Objektes Bismarckstraße 63/65.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen nahmen von 65.303,88 € auf 53.657,84 € ab. Dies liegt im Wesentlichen am Rückgang der Prüfungs- und Beratungskosten um 7.027,64 €. Die Forderungsausfälle haben gegenüber dem Vorjahr leicht abgenommen.

Der Zinsaufwand verringerte sich durch die Tilgung von Darlehen bei Kreditinstituten auf 37.131,30 € (Vorjahr 44.014,16 €).

Insgesamt ist das Jahresergebnis mit einem Überschuss von 242.033,50 € gegenüber dem Vorjahr (415.239,57 €) zurückgegangen.

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

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

6. Prognosebericht

Die vorläufigen Zahlen zum März 2020 zeigen eine gegenüber dem Berichtsjahr verbesserte Ertragslage.

Die Geschäftsführung geht davon aus, bei einem gleich bleibenden Geschäftsvolumen und Instandhaltungsmaßnahmen auf dem Niveau des Geschäftsjahres 2019 zukünftig Jahresüberschüsse in der Größenordnung von 350 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 02.04.2020

Kuhn
Geschäftsführung