

Bauverein Lahr GmbH, Lahr

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020

A. Die gesamtwirtschaftliche Lage

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2020 geprägt von der Corona-Pandemie. Insgesamt ist die Wirtschaftsleistung in Deutschland im Jahr 2020 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 5,0 % niedriger als 2019. Damit ist die deutsche Wirtschaft nach einer zehnjährigen Wachstumsphase wieder in eine tiefe Rezession gerutscht. Die Bundesregierung hat ihre Konjunkturprognose für die deutsche Wirtschaft Anfang des Jahres deutlich gesenkt. Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate in 2021 bewegen sich in einer Spannweite von 3 bis 4,9 %, wobei zu berücksichtigen ist, dass die Auswirkungen des Winterlockdowns nicht in vollem Umfang in die Prognosen der Institute eingeflossen sind. Bis Ende 2022 dürfte die deutsche Wirtschaft nach Einschätzung der Institute brauchen, um das Vorkrisenniveau der wirtschaftlichen Auslastung wieder zu erreichen.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die rund 11,1 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, musste im Jahr 2020 leichte Einbußen hinnehmen und verlor im Vorjahresvergleich 0,5 % ihrer Wirtschaftsleistung. 2019 war sie noch um 1 % gewachsen. Der erste reale Rückgang der Wirtschaftsleistung in der Immobilienwirtschaft seit sieben Jahren dürfte vor allem auf Umsatzrückgänge im Bereich der Gewerbevermietung und beim Handel mit Immobilien zurück zu führen sein. Bei der Wohnungsvermietung sind bisher coronabedingt keine signifikanten Mietrückstände oder gar ein Rückgang der Wohnungsnachfrage feststellbar.

Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2020 eine Bruttowertschöpfung von 335 Milliarden Euro. Eine höhere Wirtschaftsleistung als im Jahr zuvor konnte 2020 allein die Bauwirtschaft verbuchen: Trotz aller Einschränkungen nahm die Bruttowertschöpfung im Vorjahresvergleich um 1,4 % zu. Insbesondere der Wohnungsbau und der öffentliche Bau expandierten weiter deutlich.

Die Bauinvestitionen blieben im Krisenjahr 2020 die entscheidende Stütze der Konjunktur und stiegen abermals um 1,5 %. Allerdings blieb dieses Wachstum hinter der Vorjahresdynamik (+3,8 %) zurück. Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren überdurchschnittlich und stieg um 2,1 %, während die Nichtwohnbauten mit einem Zuwachs von 0,5 % kaum noch zulegen konnten.

Im Jahr 2020 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 374.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 3,7 % mehr Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor.

B. Die Lage des Unternehmens

1. Hausbewirtschaftung

Für **bauliche Instandhaltungen** wurden im Berichtsjahr insgesamt 301.284,21 € (Vorjahr: 518.372,01 €) aufgewendet. Hiervon entfallen auf den Abbruch der Objekte Gutleutstraße 4 und 6 sowie Schwarzwaldstraße 2 ca. 240.000 €.



Für die **laufende Erhaltung und Verbesserung des Wohnungsbestandes** wurden insgesamt Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von 153.662,46 € (Vorjahr: 174.221,15 €) durchgeführt.

Die Fluktuation bei den Mietern ist leicht zurückgegangen. Im Berichtsjahr lag die Fluktuation bei 6,56 % (Vorjahr: 7,53 %). Es wurden 26 Wohnungswechsel (Vorjahr: 25) bearbeitet. Leerstände gab es im Zusammenhang mit Wohnungsrenovierungen. Zwei Wohnungen wurden stillgelegt. In 21 Wohnungen konnten neue Mieter einziehen. Zwei Wohnungen wurden erst im neuen Jahr wieder vermietet.

Die Leerstandsquote ist von 3,87 % im Vorjahr auf 0,79 % im Geschäftsjahr gesunken.

2. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2020 jederzeit in der Lage, ihre Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen. Zum Jahresende ergab sich ein Bestand an liquiden Mittel in Höhe von 2.312.308,82 € (Vorjahr: 1.794.930,16 €).

Die Bilanzsumme zum 31.12.2020 beträgt 10.201.683,08 € (Vorjahr: 9.912.336,50 €). Das Anlagevermögen beträgt 73,1 % des Gesamtvermögens (Vorjahr: 77,4 %). Die Anlagen im Bau beinhalten die Planungskosten für die Bebauung der Gutleutstraße.

Im Umlaufvermögen betragen die Mietforderungen 7.493,40 € (Vorjahr: 7.730,69 €). Forderungen aus Vermietung wurden in Höhe von 3.359,60 € (Vorjahr: 11.268,40 €) wegen Uneinbringlichkeit ausgebucht.

Das Eigenkapital stieg auf 6.740.619,41 € (Vorjahr: 6.274.727,27 €). Die Eigenkapitalquote beträgt nunmehr 66,1 % gegenüber 63,3 % im Vorjahr.

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

Die sonstigen Rückstellungen sind von 27.750,00 im Vorjahr auf 26.498,00 € nur unwesentlich gesunken.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben aufgrund von planmäßigen Tilgungen sowie Sondertilgungen um 187.100,71 € auf 2.648.843,43 € abgenommen.

Die vorausbezahlten Mieten und die erhaltenen Anzahlungen aus nicht abgerechneten Nebenkosten veränderten sich von 465.693,42 € im Vorjahr auf 468.270,78 € im Geschäftsjahr.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen nahmen von 44.842,83 € im Vorjahr auf 31.212,60 € ab.

Die Umsatzerlöse betragen 2.041.275,27 € und haben gegenüber dem Vorjahr (1.994.327,59 €) zugenommen. Die Sollmieten für vermietete Wohnungen und Gewerbeeinheiten haben sich von 1.455.564,15 € im Vorjahr auf 1.497.804,81 € erhöht.

Die Mietausfälle durch Leerstände nahmen von 46.222,38 € im Vorjahr auf 16.025,48 € im Geschäftsjahr ab. Hier wurde im Vorjahr der Leerstand in den Objekten Gutleutstraße 4 und 6 sowie Schwarzwaldstraße 2 berücksichtigt.

Die Sollerlöse aus abgerechneten Betriebskosten nahmen um 25.306,71 € auf 512.314,89 € ab.

Die sonstigen betrieblichen Erträge gingen von im Vorjahr 14.630,59 € auf 13.670,34 € im Geschäftsjahr zurück. Darin ist jeweils die planmäßige Auflösung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen mit 9.596,95 € (Vorjahr 9.596,95 €) enthalten.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung sind von 1.212.018,35 € im Vorjahr auf 932.992,69 € gesunken.

Die Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 454.946,67 € (Vorjahr 692.593,16 €) betrafen im Geschäftsjahr im Wesentlichen den Abriss der Objekte in der Gutleutstraße.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen nahmen von 53.657,84 € auf 51.058,78 € ab.

Der Zinsaufwand verringerte sich durch die Tilgung von Darlehen bei Kreditinstituten auf 33.479,75 € (Vorjahr 37.131,30 €).

Insgesamt ist das Jahresergebnis mit einem Überschuss von 506.660,14 € gegenüber dem Vorjahr (242.033,50 €) angestiegen.

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. Falls eine wirtschaftliche Sanierung nicht möglich ist, werden die Wohnungen stillgelegt.

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 2021 zeigen eine gegenüber dem Berichtsjahr unveränderte Ertragslage.

Die Geschäftsführung geht davon aus, bei einem gleichbleibenden Geschäftsvolumen und Instandhaltungsmaßnahmen auf dem Niveau des Geschäftsjahres 2020 zukünftig Jahresüberschüsse

in der Größenordnung von 600 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 steigende Mieteinnahmen auszugehen.

Lahr, den 16.03.2021

Kuhn
Geschäftsführung