



Geschäftsbericht 2020

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 im Jahr 2020 rund 11,1 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, musste 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 wurden ca. 240.000 €.



Für die **laufende Erhaltung und Verbesserung des Wohnungsbestandes** wurden insgesamt Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von 159.214,80 € (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 gegen die Mieter 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 6.772.914,41 € (Vorjahr: 6.274.727,27 €). Die Eigenkapitalquote beträgt nunmehr 66,4 % 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 538.944,09 € 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



Bebauung Gutleutstraße

Hausbewirtschaftung

	31.12.2020		31.12.2019		Veränderung
	€	%	€	%	€
Erlöse aus der Hausbewirtschaftung	2.041.275,27	99,47	1.994.327,59	98,81	46.947,68
Verminderung bzw. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen	10.867,39	0,53	23.963,77	1,19	-13.096,38
	2.052.142,66	100,00	2.018.291,36	100,00	33.851,30
Aufwendungen					
Betriebskosten	473.511,17		514.890,34		-41.379,17
Instandhaltungskosten	454.946,67		692.593,16		-237.646,49
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	928.457,84	72,97	1.207.483,50	77,58	-279.025,66
Abschreibungen Gebäude	266.307,00	20,93	267.544,36	17,19	-1.237,36
Grundsteuer	44.215,20	3,47	44.215,20	2,84	0,00
Hypothekenzinsen	33.479,75	2,63	37.131,30	2,39	-3.651,55
	1.272.459,79	100,00	1.556.374,36	100,00	-283.914,57

Die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung beinhalten abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 512.314,89 € (per 31.12.2019 waren Betriebskosten in Höhe von 537.621,60 € abgerechnet).

Die Bestände an unfertigen Leistungen sind gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

Vermögenswerte	31.12.2020		31.12.2019		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Anlagevermögen	7.456,4	73,09	7.668,0	77,36	-211,60
Umlaufvermögen					
Unfertige Leistungen	415,4	4,07	404,5	4,08	10,90
Forderungen	7,5	0,07	7,7	0,08	-0,20
Sonstige Vermögensgegenstände	6,1	0,06	33,2	0,33	-27,10
Flüssige Mittel	2.312,3	22,67	1.794,9	18,11	517,40
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	4,0	0,04	4,0	0,04	0,00
	10.201,7	100,00	9.912,3	100,00	289,40

Schulden					
Rückstellungen	58,8	1,83	27,8	0,82	31,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.648,8	82,46	2.835,9	83,92	-187,10
Erhaltene Anzahlungen	468,3	14,58	465,7	13,78	2,60
Verbindlichkeiten aus Vermietung	3,8	0,12	3,7	0,11	0,10
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	31,2	0,97	44,8	1,33	-13,60
Sonstige Verbindlichkeiten	1,4	0,04	1,4	0,04	0,00
	3.212,3	100,00	3.379,3	100,00	-167,00

Eigenkapital					
Gezeichnetes Kapital	1.050,4	16,08	1.050,4	16,08	0,00
Eigene Anteile	31,2	0,45	31,2	0,48	0,00
Gewinnrücklagen	4.446,6	62,52	4.395,9	67,29	50,70
Bilanzgewinn	1.274,8	18,24	859,6	13,16	415,20
Investitionszuschuss zum Anlagevermögen	248,8	3,56	258,3	3,95	-9,50
	6.989,4	100,0	6.533,0	100,0	456,40

Bilanzsumme	10.201,7		9.912,3		
--------------------	----------	--	---------	--	--

Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2020

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2020 in vier 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 06. April 2021 bis 06. Mai 2021 wahrgenommen. Eine Prüfung vor Ort konnte aufgrund der Corona-Pandemie nicht stattfinden. Die RWT hat eine SharePoint eingerichtet. Der Aufsichtsrat hat vom Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer zustimmend Kenntnis genommen. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt.

Der Aufsichtsrat hat den Lagebericht 2020 (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.

Die Herren Bernd Dahlinger, Konrad Dilger und Tilman Petters wurden wieder in den Aufsichtsrat gewählt. Neu wurde Stadtrat Klaus Schwarzwälder in das Gremium gewählt.

Gemäß § 9 des Gesellschaftsvertrages scheidet Herr

Helmut Becker

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 2021
Bernd Dahlinger
Aufsichtsratsvorsitzender

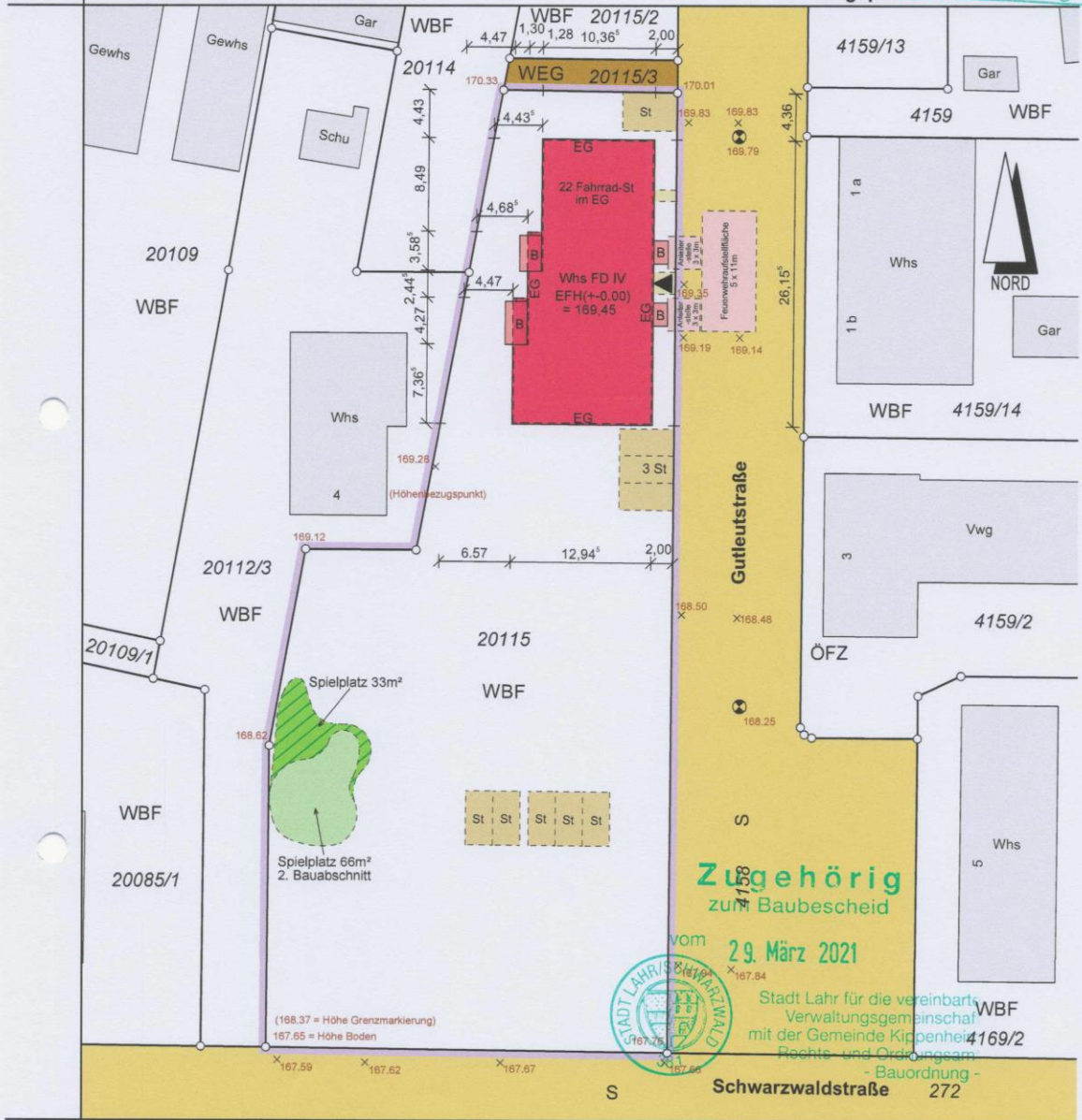
Lageplan

Gemarkung : Lahr
Flurstück Nr.: 20115

DECKBLATT
14.03.2021
Abt. Bauordnung

Zeichnerischer Teil
zum Bauantrag (§4 LBOVVO)

Lageplan 1:500



Zugehörig zum Baubescheid

vom 29. März 2021



Stadtl. Lahr für die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft mit der Gemeinde Kippenheim - Baubauordnung -

Auszug aus dem Liegenschaftskataster und Einzeichnungen nach § 4 Abs. 4 u. 5 LBOVVO

Datum: 09.09.2020

[Signature]

Der Sachverständige (§ 43 Abs. 2 LBO)



Unterirdische Leitungen sind nicht dargestellt!

patsch + wilhelm

Ingenieurpartnerschaft für Vermessung
www.patsch-wilhelm.de

Büro Lahr: Max-Planck-Straße 9, 77933 Lahr
Telefon 07821 9184 0 Telefax 07821 9184 55

Büro Offenburg: Am Spitalberg 7, 77654 Offenburg
Telefon 0781 34118

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1.2020 bis 31.12.2020

		Vorjahr
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	2.041.275,27 €	1.994.327,59 €
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	10.867,39 €	23.963,77 €
3. Sonstige betriebliche Erträge	13.670,34 €	14.630,59 €
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	932.992,69 €	1.212.018,35 €
5. Rohergebnis	1.132.820,31 €	820.903,60 €
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	125.566,92 €	118.641,35 €
b) soziale Abgaben	<u>24.230,61 €</u>	<u>24.113,19 €</u>
	149.797,53 €	142.754,54 €
7. Abschreibungen auf Sachanlagen	269.567,00 €	270.457,68 €
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	51.058,78 €	53.657,84 €
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.070,08 €	919,44 €
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	33.479,75 €	37.131,30 €
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	81.111,99 €	<u>31.572,98 €</u>
12. Ergebnis nach Steuern	550.875,34 €	286.248,70 €
13. Sonstige Steuern	<u>44.215,20 €</u>	<u>44.215,20 €</u>
14. Jahresüberschuss	506.660,14 €	242.033,50 €
15. Gewinn- bzw. Verlustvortrag	818.813,92 €	641.751,77 €
16. Einstellungen in Gewinnrücklagen		
a) in gesellschaftsvertragliche Rücklagen	50.666,01 €	24.203,35 €
b) in andere Gewinnrücklagen	<u>0,00 €</u>	
	50.666,01 €	24.203,35 €
17. Bilanzgewinn	<u>1.274.808,05 €</u>	<u>859.581,92 €</u>

Bilanz zum 31. Dezember 2020

Aktivseite

	€	€	Vorjahr €
A. Anlagevermögen			
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	7.393.771,75		7.660.078,75
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.600,51		7.860,51
3. Anlagen im Bau	<u>58.033,48</u>		0,00
Anlagevermögen insgesamt		7.456.405,74	7.667.939,26
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Unfertige Leistungen und andere Vorräte		<u>415.454,78</u>	<u>404.587,39</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	7.493,40		7.730,69
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>6.052,34</u>		<u>33.181,00</u>
		13.545,74	40.911,69
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.312.308,82	1.794.930,16
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>3.968,00</u>		<u>3.968,00</u>
		3.968,00	<u>3.968,00</u>
Bilanzsumme		<u>10.201.683,08</u>	<u>9.912.336,50</u>

Passivseite

	€	€	Vorjahr
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	1.050.400,00		1.050.400,00
Eigene Anteile	31.200,00		31.200,00
Eingefordertes Kapital		1.019.200,00	1.019.200,00
II. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	525.022,36		474.356,35
2. Andere Rücklagen	<u>3.921.589,00</u>		<u>3.921.589,00</u>
		4.446.611,36	4.395.945,35
III. Bilanzgewinn		1.274.808,05	859.581,92
B. Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen		248.762,20	258.359,15
C. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	32.295,00		0,00
2. Sonstige Rückstellungen	<u>26.498,00</u>		27.750,00
		58.793,00	27.750,00
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.648.843,43		2.835.944,14
2. Erhaltene Anzahlungen	468.270,78		465.693,42
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	31.212,60		44.842,83
4. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>1.358,76</u>		<u>1.365,81</u>
		<u>3.149.685,57</u>	<u>3.347.846,20</u>
E. Rechnungsabgrenzungsposten			
Rechnungsabgrenzungsposten		<u>3.822,90</u>	<u>3.653,88</u>
Bilanzsumme		<u>10.201.683,08</u>	<u>9.912.336,50</u>

Anhang 2020

A. Allgemeine Angaben

Sitz der Bauverein Lahr GmbH ist in Lahr. Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Freiburg unter der Nummer HRB 390217 eingetragen.

Die Gesellschaft weist zum Abschlussstichtag die Größenmerkmale einer kleinen GmbH im Sinne des § 267 Abs. 1 HGB 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 Bilanz ist um den Passivposten „Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen“ erweitert.

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 teilweise in Anspruch genommen.

B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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 durch außerplanmäßige Abschreibungen 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.

Der Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten sind zum Nennwert angesetzt.

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 sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen aus Steuern in Höhe von 0,00 € (Vorjahr: 32.681,00 €) enthalten.
2. In den Guthaben bei Kreditinstituten sind Forderungen gegen Gesellschafter in Höhe von 2.312.217,58 € (Vorjahr: 893.185,12 €) enthalten.
3. Im Bilanzgewinn ist ein Gewinnvortrag in Höhe von 818.813,92 € (Vorjahr: 641.751,77 €) enthalten.
4. In den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von 646.920,65 € (Vorjahr 778.286,78 €) enthalten.

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

	2020	2019
	Euro	Euro
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	454.579,49	186.683,37
erhaltene Anzahlungen	468.270,78	465.693,42
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	31.212,60	44.842,83
sonstige Verbindlichkeiten	1.358,76	1.365,81
Verbindlichkeiten gesamt	<u>955.421,63</u>	<u>698.585,43</u>

Insgesamt haben Verbindlichkeiten in Höhe von 1.827.196,33 € (Vorjahr: 2.209.254,00€) eine Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren.

Insgesamt sind Verbindlichkeiten in Höhe von 2.648.843,43 € (Vorjahr: 2.835.944,15 €) durch Grundpfandrechte gesichert.

D. Organe der Gesellschaft

Aufsichtsrat

Bernd Dahlinger	Dipl.Wirtsch.Ing.	(Vorsitzender des Aufsichtsrats)
Heinrich Caroli	Fabrikant	(Stellvertretender Vorsitzender)
Timo Baumer	Bankdirektor	
Helmut Becker	Sparkassendirektor	
Konrad Dilger	Dipl. Ing.	
Herr Tilman Petters	Bürgermeister	
Herr Klaus Schwarzwälder	Stadtrat	

Nach § 9 des Gesellschaftsvertrages schieden die Aufsichtsratsmitglieder

Herr Bernd Dahlinger,
Herr Konrad Dilger und
Herr Tilman Petters

turnusgemäß aus dem Aufsichtsrat aus und wurden wieder gewählt. Herr Klaus Schwarzwälder wurde neu in den Aufsichtsrat gewählt.

E. Sonstige Angaben

Im Geschäftsjahr wurden durchschnittlich 2 Arbeitnehmer beschäftigt.

Geschäftsführerin

Judith Kuhn, Gesamtleitung des Unternehmens

Lahr, den 15.03.2021

Kuhn
Geschäftsführerin

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Bauverein Lahr GmbH, Lahr – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 sowie den Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Bauverein Lahr GmbH für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als

notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentlich falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, das künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Reutlingen, den 06.05.2021

RWT REUTLINGER WIRTSCHAFTSTREUHAND GMBH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

gez. Prof. Dr. Gerhard Braun
(Wirtschaftsprüfer)

gez. Klaus Schabel
(Wirtschaftsprüfer)