



Geschäftsbericht 2022

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022

A. Die gesamtwirtschaftliche Lage

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 vor allem geprägt von den Folgen des Kriegs in der Ukraine, zu denen extreme Energiepreiserhöhungen zählten. Hinzu kamen dadurch verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise für weitere Güter wie beispielsweise Nahrungsmittel und Baustoffe sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende Corona-Pandemie. Trotz dieser nach wie vor schwierigen Bedingungen konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 insgesamt gut behaupten.

Im Frühjahr 2022 wurden fast alle Corona-Schutzmaßnahmen aufgehoben. Dies trug zunächst zur Erholung der deutschen Wirtschaft bei. Mit dem Angriff Russlands auf die Ukraine Ende Februar und den in der Folge extrem steigenden Energiepreisen wurde der Aufschwung gebremst. Lieferengpässe und stark anziehende Einfuhr- und Erzeugerpreise erschwerten die Lage weiter. Die Inflationsrate stieg so hoch wie noch nie seit der deutschen Vereinigung. In der Folge kam die konjunkturelle Erholung Deutschlands ins Stocken.

Für das vierte Quartal 2022 schätzt das Statistische Bundesamt mit seiner Jahresrechnung implizit eine Stagnation der wirtschaftlichen Entwicklung gegenüber dem Vorquartal, nachdem das BIP im 3. Quartal noch gewachsen war.

Im Jahresmittel 2022 war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % höher als im Vorjahr. Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor der Corona-Pandemie, war das BIP preisbereinigt um 0,7 % höher. Die deutsche Wirtschaft hat sich damit weiter vom tiefen Einbruch im ersten Corona-Krisenjahr erholt und das Vorkrisenniveau erstmals wieder übertroffen.

Im Baugewerbe brach die Wirtschaftsleistung deutlich ein, nachdem bereits im Vorjahr durch die steigenden Baukosten und Materialengpässe die Bruttowertschöpfung im Bau leicht zurückgegangen war. Material- und Fachkräftemangel, hohe Baukosten und zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen führten zu einer spürbaren Investitionszurückhaltung und Stornierungen. Die Bruttowertschöpfung in der Bauwirtschaft ging im Jahresmittel um 2,3 % zurück.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2022 rund 10,0 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ähnlich wie im Vorjahr um 1 % zulegen, lediglich im ersten Coronajahr 2020 war sie leicht um 0,5 % gesunken.

Für gewöhnlich erreicht die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Werte und ist zudem nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2022 eine Bruttowertschöpfung von 349 Milliarden EUR.

Trotz schwierigem Umfeld zeigte sich der Arbeitsmarkt bislang von den wirtschaftlichen Herausforderungen der Energiekrise und der hohen Inflation relativ unbeeindruckt. Die Erwerbstätigkeit stieg 2022 sogar auf den bislang höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Zwei Jahre zuvor im Jahr 2020 hatte die Corona-Krise den zuvor über 14 Jahre anhaltenden Anstieg der Erwerbstätigenzahl zeitweilig beendet und zu einem Rückgang geführt. Im Jahr 2021 war die Erwerbstätigkeit nur leicht gewachsen.

B. Die Lage des Unternehmens

1. Hausbewirtschaftung

Für **bauliche Instandhaltungen** wurden im Berichtsjahr insgesamt 126.213,14 € (Vorjahr: 218.690,12 €) aufgewendet. Bei den Objekten Feuerwehrstraße 33, 35, 37 sowie 33 a und 39 wurden zahlreiche Spechtlöcher verschlossen und die Fassaden neu gestrichen. An den Fassaden des Objektes Rosenweg 76 und 78 wurden Farbschmierereien entfernt.

Für die **laufende Erhaltung und Verbesserung des Wohnungsbestandes** wurden insgesamt Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von 237.581,98 € (Vorjahr: 146.471,29 €) durchgeführt.

In der Feuerwehrstraße 25 wurde eine Dachgeschoss-Wohnung komplett saniert. Nach Auszug einer langjährigen Mieterin wurde eine Wohnung im Objekt Feuerwehrstraße 33 a saniert. In der Bismarckstraße 63/65 wurden vier Wohnungen saniert, im Objekt Bismarckstraße 67 eine Wohnung.

Die Fluktuation bei den Mietern ist von 6,56 % im Vorjahr auf 8,87 % angestiegen. Es wurden 29 Einzüge (Vorjahr: 22) bearbeitet. Leerstände gab es im Zusammenhang mit Wohnungsrenovierungen. Zwei Wohnungen wurden stillgelegt.

Die Leerstandsquote ist auf 0,62 % gestiegen (Vorjahr: 0,47 %).

2. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2022 jederzeit in der Lage, ihre Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen. Zum Jahresende ergab sich ein Bestand an liquiden Mittel in Höhe von 1.009.422,88 € (Vorjahr: 1.841.149,42 €).

Die Bilanzsumme zum 31.12.2022 beträgt 11.674.724,73 € (Vorjahr: 10.143.871,93 €). Das Anlagevermögen beträgt 86,9 % des Gesamtvermögens (Vorjahr: 77,7 %).

Die Anlagen im Bau beinhalten die Kosten für die Bebauung der Gutleutstraße 6 und 8 in Höhe von 1.344.363,10 €.

Das im KfW-Effizienzhaus-55-Standard konzipierte Gebäude Gutleutstraße 4 mit sieben Wohnungen wurde im September 2022 an die Johannes-Diakonie übergeben. Als Zugang zum Anlagevermögen wurden für die dieses Objekt 1.935.404,65 € verbucht.

Zum Jahresende 2022 verwaltet das Wohnungsunternehmen 327 Wohnungen.

Die durchschnittliche Kaltmiete beträgt 5,77 € je Quadratmeter Wohnfläche.

Im Umlaufvermögen betragen die Mietforderungen gegen die Mieter 9.755,98 € (Vorjahr: 4.780,34 €). Forderungen aus Vermietung wurden in Höhe von 1.169,79 € (Vorjahr: 2.983,21 €) wegen Uneinbringlichkeit ausgebucht.



Gutleutstraße 4

Das Eigenkapital stieg auf 7.917.845,96 € (Vorjahr: 7.301.919,01 €). Die Eigenkapitalquote beträgt nunmehr 67,8 % gegenüber 72,0 % im Vorjahr.

Dem Sonderposten für Investitionszuschüsse wurden Zuschüsse für die Gutleutstraße 4 in Höhe von 399.500,00 € zugeführt. Gleichzeitig erfolgte die planmäßige Auflösung in Höhe von 18.474,73 € (Vorjahr: 9.596,95 €).

Die sonstigen Rückstellungen sind von 34.924,00 € im Vorjahr auf 58.544,67 € angestiegen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben aufgrund der Neuaufnahme eines Darlehens für das Objekt Gutleutstraße 4 von 1.997.355,03 € auf 2.467.432,63 € zugenommen.

Die vorausbezahlten Mieten und die erhaltenen Anzahlungen aus nicht abgerechneten Nebenkosten veränderten sich von 456.909,28 € im Vorjahr auf 478.458,05 € im Geschäftsjahr.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen nahmen von 88.371,34 € im Vorjahr auf 106.384,36 € zu.

Die Umsatzerlöse betragen 2.140.509,67 € und haben gegenüber dem Vorjahr (2.081.635,93 €) zugenommen.

Die Sollmieten für vermietete Wohnungen und Gewerbeeinheiten haben sich von 1.505.230,50 € im Vorjahr auf 1.541.419,84 € erhöht.

Die Mietausfälle durch Leerstände nahmen von 9.730,52 € im Vorjahr auf 13.377,40 € im Geschäftsjahr zu.

Die Sollerlöse aus abgerechneten Betriebskosten nahmen von 517.072,52 € im Vorjahr auf 549.702,56 € im Geschäftsjahr zu.

Die sonstigen betrieblichen Erträge nahmen von im Vorjahr 14.071,91 € auf 23.548,20 € im Geschäftsjahr zu. Darin ist jeweils die planmäßige Auflösung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen mit 18.474,73 € (Vorjahr 9.596,95 €) enthalten.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung sind von 834.890,13 € im Vorjahr auf 912.794,71 € angestiegen.

Die Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 363.795,14 € (Vorjahr 365.161,41 €) betrafen im Vorjahr im Wesentlichen die Fassadensanierungen im Rosenweg und in der Feuerwehrstraße und Renovierungsarbeiten in den Wohnungen der Objekte in der Bismarckstraße.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen nahmen von 76.931,54 € auf 81.542,96 € zu.

Der Zinsaufwand stieg von 14.350,38 € im Vorjahr auf 14.740,86 € an.

Insgesamt ist das Jahresergebnis mit einem Überschuss von 656.694,95 € gegenüber dem Vorjahr (602.067,60 €) 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 Beibehaltung 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 2023 zeigen eine gegenüber dem Berichtsjahr unveränderte Ertragslage.

Die Geschäftsführung geht davon aus, bei einem gleichbleibenden Geschäftsvolumen und Instandhaltungsmaßnahmen auf dem Niveau des Geschäftsjahres 2022 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 21.03.2023

Kuhn
Geschäftsführung

Hausbewirtschaftung

	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung
	€	%	€	%	
Erlöse aus der Hausbewirtschaftung	2.140.509,67	97,46	2.081.635,93	100,20	58.873,74
Verminderung bzw. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen	55.821,31	2,54	-4.208,93	-0,2	60.030,24
	2.196.330,98	100,00	2.077.427,00	100,00	118.903,98
Aufwendungen					
Betriebskosten	544.464,72		465.193,87		79.270,85
Instandhaltungskosten	363.795,14		365.161,41		-1.366,27
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	908.259,86	72,94	830.355,28	71,89	77.904,58
Abschreibungen Gebäude	278.004,70	22,33	266.145,60	23,04	11.859,10
Grundsteuer	44.215,20	3,55	44.215,20	3,83	0,00
Hypothekenzinsen	14.740,86	1,18	14.350,38	1,24	390,48
	1.245.220,62	100,00	1.155.066,46	100,00	90.154,16

Die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung beinhalten abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 549.705,56 € (per 31.12.2021 waren Betriebskosten in Höhe von 517.072,52 € abgerechnet).

Die Bestände an unfertigen Leistungen sind gegenüber dem Vorjahr angestiegen.

Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

Vermögenswerte	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung
	T€	%	T€	%	
Anlagevermögen	10.140,5	86,86	7.882,2	77,71	2.258,30
Umlaufvermögen					
Unfertige Leistungen	467,0	4,00	411,1	4,05	55,90
Forderungen	9,8	0,08	4,8	0,05	4,99
Sonstige					
Vermögensgegenstände	44,0	0,38	0,5	0,00	43,50
Flüssige Mittel	1.009,4	8,65	1.841,1	18,15	-831,70
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	4,0	0,03	4,0	0,04	0,00
	11.674,7	100,00	10.143,7	100,00	1.530,99

Schulden					
Rückstellungen	77,3	2,46	53,7	2,06	23,60
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.467,4	78,67	1.997,3	76,74	470,10
Erhaltene Anzahlungen	478,5	15,25	456,8	17,55	21,70
Verbindlichkeiten aus Vermietung	5,2	0,17	4,8	0,18	0,40
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	106,4	3,39	88,4	3,40	18,00
Sonstige Verbindlichkeiten	1,9	0,06	1,7	0,07	0,20
	3.136,7	100,00	2.602,7	100,00	534,00

Eigenkapital					
Gezeichnetes Kapital	1.050,4	13,93	1.050,4	13,93	0,00
Eigene Anteile	31,2	0,37	31,2	0,41	0,00
Gewinnrücklagen	4.446,8	50,46	4.446,7	58,96	0,10
Bilanzgewinn	2.451,8	28,72	1.835,9	24,35	615,90
Investitionszuschuss zum Anlagevermögen	620,2	7,26	239,2	3,17	381,00
	8.538,0	100,00	7.541,0	100,00	997,00

Bilanzsumme	11.674,7	10.143,7
--------------------	----------	----------

Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2022

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2022 in drei 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 20. März 2023 bis zum 16. Mai 2023 wahrgenommen. Eine Prüfung vor Ort fand auch in diesem Jahr nicht statt; 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 2022 (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 1/6 des Jahresergebnisses, zu empfehlen und den Restbetrag aus Gewinnvortrag und Jahresüberschuss auf neue Rechnung vorzutragen.

Die Herren Heinrich Caroli und Timo Baumer schieden turnusgemäß aus dem Aufsichtsrat aus. Herr Caroli wurde wiedergewählt. Von der Volksbank wurde als Nachfolger von Herrn Baumer Herr Christian Acs in den Aufsichtsrat gewählt.

Gemäß § 9 des Gesellschaftsvertrages scheiden die Herren

Bernd Dahlinger
Konrad Dilger
Tilman Petters
Klaus Schwarzwälder

turnusgemäß aus dem Aufsichtsrat aus. Zwei AR-Mitglieder sollten nur für ein Jahr gewählt werden.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführerin und der Mitarbeiterin für die geleistete gute Arbeit.

Lahr im Mai 2023
Bernd Dahlinger
Aufsichtsratsvorsitzender

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1.2022 bis 31.12.2022

		Vorjahr
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	2.140.509,67 €	2.081.635,93 €
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	55.821,31 €	-4.208,93 €
3. Sonstige betriebliche Erträge	23.548,20 €	14.071,91 €
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	912.794,71 €	834.890,13 €
5. Rohergebnis	1.307.084,47 €	1.256.608,78 €
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	127.322,92 €	126.397,12 €
b) soziale Abgaben	<u>26.908,60 €</u>	<u>26.138,29 €</u>
	154.231,52 €	152.535,41 €
7. Abschreibungen auf Sachanlagen	278.867,67 €	267.426,60 €
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	81.542,96 €	76.931,54 €
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	11,05 €	11,05 €
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	14.740,86 €	14.350,38 €
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	76.802,36 €	<u>99.093,10 €</u>
12. Ergebnis nach Steuern	700.910,15 €	646.282,80 €
13. Sonstige Steuern	<u>44.215,20 €</u>	<u>44.215,20 €</u>
14. Jahresüberschuss	656.694,95 €	602.067,60 €
15. Gewinn- bzw. Verlustvortrag	1.795.162,01 €	1.234.040,05 €
16. Einstellungen in Gewinnrücklagen		
a) in gesellschaftsvertragliche Rücklagen		177,64 €
b) in andere Gewinnrücklagen		
		<u>177,64 €</u>
17. Bilanzgewinn	<u>2.451.856,96 €</u>	<u>1.835.930,01 €</u>

Bilanz zum 31. Dezember 2022

Aktivseite

	€	€	Vorjahr €
A. Anlagevermögen			
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	8.785.026,10		7.127.626,15
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	11.171,51		3.319,51
3. Anlagen im Bau	<u>1.344.363,10</u>		751.243,28
Anlagevermögen insgesamt		10.140.560,71	7.882.188,94
B. Umlaufvermögen			-
I. Vorräte			
1. Unfertige Leistungen und andere Vorräte	-	<u>467.067,16</u>	<u>411.245,85</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	9.755,98		4.780,34
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>43.950,00</u>		<u>539,38</u>
		53.705,98	5.319,72
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.009.422,88	1.841.149,42
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>3.968,00</u>		<u>3.968,00</u>
		3.968,00	<u>3.968,00</u>
Bilanzsumme		<u>11.674.724,73</u>	<u>10.143.871,93</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	525.200,00		525.200,00
2. Andere Rücklagen	<u>3.921.589,00</u>		<u>3.921.589,00</u>
		4.446.789,00	4.446.789,00
III. Bilanzgewinn		2.451.856,96	1.835.930,01
B. Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen		620.190,52	239.165,25
C. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	18.787,93		18.787,93
2. Sonstige Rückstellungen	<u>58.544,67</u>		34.924,00
		77.332,60	53.711,93
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.467.432,63		1.997.355,03
2. Erhaltene Anzahlungen	478.458,05		456.909,28
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	106.384,36		88.371,34
4. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>1.850,11</u>		<u>1.671,59</u>
		<u>3.054.125,15</u>	<u>2.544.307,24</u>
E. Rechnungsabgrenzungsposten			
Rechnungsabgrenzungsposten		<u>5.230,50</u>	<u>4.768,50</u>
Bilanzsumme		<u>11.674.724,73</u>	<u>10.143.871,93</u>

Anhang 2022

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, zuletzt geändert durch Artikel 25 des Gesetzes vom 07. August 2021 (BGBl. I S. 3311).

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.

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 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.

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 Guthaben bei Kreditinstituten sind Forderungen gegen Gesellschafter in Höhe von 1.009.221,94 € (Vorjahr: 1.841.059,45 €) enthalten.
2. Im Bilanzgewinn ist ein Gewinnvortrag in Höhe von 1.795.162,01 € (Vorjahr: 1.234.040,05 €) enthalten.
3. In den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von 1.084.074,72 € (Vorjahr: 584.098,54 €) enthalten.
4. In den Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von 2.440,58 € (Vorjahr: 1.152,60 €) enthalten.

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

	bis zu einem Jahr Euro	über einem Jahr Euro
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	86.155,50 (80.653,70)	2.381.277,13 (1.916.701,33)
erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	474.817,77 (456.909,28)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	59.300,17 (88.371,34)	0,00 (0,00)
sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	1.850,11 (1.671,59)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gesamt (Vorjahr)	<u>622.123,55</u> <u>(642.173,80)</u>	<u>2.381.277,13</u> <u>(1.916.701,33)</u>

Insgesamt haben Verbindlichkeiten in Höhe von 2.061.355,88 € (Vorjahr: 1.598.474,18 €) eine Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren.

Insgesamt sind Verbindlichkeiten in Höhe von 2.467.432,64 € (Vorjahr: 1.997.355,03 €) durch Grundpfandrechte gesichert.

D. Organe der Gesellschaft

Aufsichtsrat

Bernd Dahlinger	Dipl. Wirtsch. Ing.	(Vorsitzender des Aufsichtsrats)
Heinrich Caroli	Fabrikant	(Stellvertretender Vorsitzender)
Christian Acs	Bankangestellter	
Klaus Bühler	Bereichsdirektor	
Konrad Dilger	Dipl. Ing.	
Herr Tilman Petters	Bürgermeister	
Herr Klaus Schwarzwälder	Stadtrat	

Nach § 9 des Gesellschaftsvertrages schieden die Aufsichtsratsmitglieder

Herr Heinrich Caroli und
Herr Timo Baumer

turnusgemäß aus dem Aufsichtsrat aus. Eine Wiederwahl von Herrn Heinrich Caroli erfolgte einstimmig. Als Nachfolger von Herrn Baumer wurde Herr Christian Acs vorgeschlagen und gewählt. Da Herr Helmut Becker im November 2022 in den Ruhestand ging, wurde als Nachfolger Herr Klaus Bühler gewählt.

E. Sonstige Angaben

Im Geschäftsjahr wurden durchschnittlich 1 Arbeitnehmer beschäftigt.

Geschäftsführerin

Judith Kuhn, Gesamtleitung des Unternehmens

Lahr, den 21.03.2023

Kuhn
Geschäftsführerin



Visualisierung Gutleutstraße 6 und 8

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Bauverein Lahr GmbH, Lahr – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 16.05.2023

RWT REUTLINGER WIRTSCHAFTSTREUHAND GMBH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

gez. Klaus Schabel
(Wirtschaftsprüfer)

gez. Christian Zaia
(Wirtschaftsprüfer)