

## Lagebericht

### 1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

#### 1.1 Geschäftsverlauf

Die Städtische Wohnungsbau GmbH Lahr hat das Geschäftsjahr 2014 mit einem positiven Ergebnis abgeschlossen. Der Geschäftsverlauf wurde dabei von folgenden Faktoren beeinflusst:

Die 22 Wohnungen der Bauträgermaßnahme „Im Goldenen Winkel“ waren zum Bilanzstichtag alle vermarktet. Der Besitzübergang einer letzten Wohnung wird im Januar 2015 erfolgen. Von den ebenfalls innerhalb der Baumaßnahme „Im Goldenen Winkel“ entstandenen Mietwohnungen waren zum Bilanzstichtag alle 21 Wohnungen vermietet. Die geplanten Fertigstellungstermine der Baumaßnahme konnten eingehalten werden

Innerhalb der Neubaumaßnahme „Bismarckstr./Doler Platz“ wurden im Geschäftsjahr 2014 weitere 17 zur Vermietung vorgesehene Wohnungen planmäßig fertiggestellt. Zum Bilanzstichtag konnten ebenfalls alle 17 Wohnungen der neuen Wohnanlage vermietet werden.

Das vom Unternehmen entwickelte, sich durch eine hohe Flexibilität bezogen auf die Nachfragesituation am regionalen Immobilienmarkt auszeichnende Projekt „Am GoetheBrunnen“ wurde an einen regionalen Investor veräußert, welcher das qualitätsvolle Konzept der Wohnanlage umsetzen wird.

Zur Finanzierung der umfangreichen Investitionen in Neubauprojekte und die Sanierung und Modernisierung des Wohnungsbestandes in Höhe von 6,3 Mio. € hat das Unternehmen im abgelaufenen Wirtschaftsjahr 1,0 Mio. Darlehen neu valutiert.

Die Sanierung der Liegenschaft Bergstr.35 /Friedhofstr.10 u.12 mit einem geplanten Investitionsvolumen rd. 2,8 Mio € wurde im Geschäftsjahr 2015 in bewohnten Zustand durchgeführt.

Per 31.12.2014 hatte die Gesellschaft eine sehr geringe Leerstandsquote in Höhe von 0,9 % des verwalteten Wohnungsbestandes. Hier wirkt sich die gute Marktstellung durch die Erzielung einer Vielzahl von Mehrwerten für unsere Mieter aus. Die Fluktuationsrate beträgt im Berichtsjahr 2014 10,8 % (VJ. 10,4 %).

In der Hausbewirtschaftung erhöhten sich die Sollmieten um rd. 864 T €. Begründet ist die Zunahme der Sollmieten im Wesentlichen durch die erstmalige Vermietung der im Wirtschaftsjahr fertiggestellten Neubaumaßnahmen „Im Goldenen Winkel“ und „Bismarckstr./Doler Platz“, der generalangemieteten Wohnungen der abgeschlossenen Bauträgermaßnahme „Im goldenen Winkel“ und der Anmietung der verwalteten Wohnungen „Kaisertr.3 und 5“. Die zum 01.01.2014 ausgesprochenen Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete wirkten sich ebenfalls maßgeblich auf die Höhe der Sollmieten aus.

Für Instandhaltungsmaßnahmen des Wohnungsbestandes wurden finanzielle Mittel im Umfang von 2.241 T € (Vj. 1.202 T €) eingesetzt.

## 1.2. Wirtschaftliches Umfeld

Die Wirtschaft startete im 1. Quartal 2014 schwungvoll, doch ließ die konjunkturelle Dynamik in den folgenden Quartalen deutlich nach. Nach aktuellem Berechnungsstand (Dezember 2014) wird 2014 für Baden-Württemberg ein reales Wirtschaftswachstum von 1,75 % erwartet. Für 2015 wird für Baden-Württemberg ein reales BIP-Wachstum von 1,25 % erwartet, während die OECD für Gesamtdeutschland 2015 von einem Wachstum von 1,1 % ausgeht.

Trotz der wirtschaftlichen Abkühlung ging in Baden-Württemberg die Anzahl der Unternehmens- und Privatinsolvenzen zurück.

Die Ausgaben rund ums Wohnen (Mieten, Nebenkosten sowie Heiz- und Stromkosten), erhöhten sich nach Angaben des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg im Durchschnitt der ersten 10 Monate 2014 um 1,6 % gegenüber dem Vorjahresniveau, obwohl die Haushaltsenergie in diesem Zeitraum um durchschnittlich 0,4% günstiger als im Vorjahr war.

Die Bevölkerung in Baden-Württemberg ist 2013 um 62.200 Personen angestiegen; für 2014 liegen noch keine Zahlen vor. Damit lebten in Baden-Württemberg zu Beginn des Jahres 2014 10,6 Mio. Einwohner. Der Zuwachs beruht auf einem Wanderungsgewinn von 71.400 Personen - vor allem aus den EU-Staaten. Das Geburtendefizit von 10.400 Personen wirkte dem Bevölkerungsanstieg entgegen. Für 2014 und auch 2015 ist wegen der anhaltenden Zuwanderung von einem weiteren Bevölkerungsanstieg auszugehen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist aber auch die Zahl der Haushalte. Auf Basis einer zwischen dem Statistischen Bundesamt und den Statistischen Landesämtern koordinierten Vorausrechnung der Haushalte hat das Statistische Landesamt Baden-Württemberg festgestellt, dass sich die Zahl der Privathaushalte in Baden-Württemberg, ausgehend von annähernd 4,95 Mio. im Jahr 2007 (erstes Vorausrechnungsjahr), voraussichtlich auf knapp 5,27 Mio. im Jahr 2020 erhöhen wird. Ursächlich für diese Entwicklung ist vor allem der Trend zu kleineren Haushalten, der sich wahrscheinlich auch künftig fortsetzen wird. Durch die sinkende Alterssterblichkeit ist auch in den kommenden Jahren mit mehr Ein- und Zweipersonenhaushalten zu rechnen. Die Angaben geben nur einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Wohnungsbedarf an; bei einer kleinräumigeren Betrachtung ergeben sich deutliche regionale Unterschiede.

Die Nachfrage nach Wohnraum ist ungebrochen und kann durch folgende Kennzahlen verdeutlicht werden: Im Wohnungsbau stieg in Baden-Württemberg in den ersten 3 Quartalen 2014 gegenüber dem Vorjahreszeitraum der baugewerbliche Umsatz um 8,2% an und die Auftragseingänge erhöhten sich um 8,1 %. Andererseits blieben die Baugenehmigungen (gemessen in Kubikmetern umbauten Raums) um 3,7 % unter ihrem Vorjahreswert zurück, was vermutlich auf den starken Vorjahreszeitraum zurückzuführen ist.

Sowohl in den USA als auch in Europa befand sich der Leitzins am Anfang des Jahres auf dem bis dahin historischen Tiefstand von 0,25 %. Während im Jahresverlauf in den USA das Ende der ultralockeren Geldpolitik angekündigt wurde, gingen im Euro-Raum die Zinsen weiter nach unten. Im Juni 2014 senkte die EZB den Leitzins auf 0,15 %, um dann im September eine abermalige

Zinssenkung auf nur noch 0,05 % vorzunehmen. Zur weiteren Lockerung der Geldpolitik hat die EZB Kreditanleihen und Pfandbriefe aufgekauft und plant ab 2015 auch Staatsanleihen anzukaufen. Die Geldpolitik der EZB hatte unmittelbare Auswirkungen auf die Bau- und Immobilienzinsen, die gegenüber dem Jahresanfang weiter gesunken sind. Betragen die Bestkonditionen für Darlehen mit einer 10jährigen Zinsfestschreibung zum Jahresanfang 2014 noch rund 2,4 %, so waren sie bis zum Jahresende auf nur noch 1,5 % gesunken.

Die Städt. Wohnungsbau GmbH Lahr zählt mit ihren rund 1300 eigenen Wohnungen zu den größten Vermietern in Lahr und im Ortenaukreis. Der Wohnungsmarkt im Ortenaukreis hat sich in den letzten Jahren stark verändert. Die Wohnungsmieten von Neubauwohnungen sind seit 2008 um rd. 6 % angestiegen. Bei der Wiedervermietung von Wohnungen sind im gleichen Zeitraum die Mieten um 10 % angestiegen. Die Kaufpreise von Eigentumswohnungen sind im Ortenaukreis in den letzten 6 Jahren ebenfalls um 10 % angestiegen. Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg hat für den Zeitraum von 2011 bis 2013 die Fertigstellung von insgesamt 446 Wohneinheiten in Lahr ermittelt. Im selben Zeitraum wurde für 491 Wohneinheiten in Lahr die Baugenehmigung erteilt. Der Wohnungsleerstand in Lahr betrug im Jahr 2014 3,8 % der zur Vermietung angebotenen Wohnungen. Das zukünftige Marktniveau der Kaltmieten im Mietwohnungsneubau für das Geschäftsgebiet des Unternehmens wird im Bereich zwischen 8,00 bis 10,50 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche prognostiziert.

Die Stadt Lahr verzeichnete in den letzten 10 Jahren einen Bevölkerungszuwachs von rd. 2,7 %, wobei Wanderungsgewinne für den Bevölkerungszuwachs verantwortlich waren. Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg prognostiziert bis zum Jahr 2025 eine weiterhin gleichbleibend konstante Bevölkerungsentwicklung für Lahr. Die im Zensus 2011 ermittelte Einwohnerzahl von Lahr ist zwischenzeitlich um rd. 3,5 % angestiegen. Neben dem Anstieg der Bevölkerungszahlen konnte die Stadt Lahr auch einen leichten Anstieg der Haushaltszahlen verzeichnen. Es kann daher aus demografischen als auch aus qualitativen Gründen von einem zukünftigen Bedarf an neuen Wohnungen ausgegangen werden.

### 1.3 Immobilienbestand

Die STW Lahr bewirtschaftet im Geschäftsjahr nachfolgend aufgeführten Immobilienbestand:

#### Bestandsübersicht

Wohnungen		
Bestand 31.12.2013	1.300	
Abgang wegen Wohnungszusammenlegung	0	
Zugang durch Kauf	0	
Zugang durch Bautätigkeit	38	
Abgang durch Verkauf	1	
Abgang wegen Abbruch	0	
<b>Bestand 31.12.2014</b>	<b>1.337</b>	
Wohnungsbestand nach der Zimmeranzahl		
1-Zimmer Wohnungen	104	
2-Zimmer Wohnungen	345	
3-Zimmer Wohnungen	594	
4-Zimmer Wohnungen	226	
5-Zimmer Wohnungen	59	
6-Zimmer Wohnungen	7	
7-Zimmer Wohnungen und größer	2	<b>1.337</b>
<b>Bestand per 31.12.2014</b>		
Gewerblich genutzte Einheiten		
Läden	2	
Ausstellungsraum / Versammlungsraum	2	
Büros	4	
Friseurgeschäft	1	
Dienstleistungsbetrieb	1	<b>10</b>
<b>Bestand 31.12.2014</b>		
Wohnungsverwaltung	1.337	
Mietverwaltung für Dritte	99	
Wohneigentumsverwaltung	123	<b>1.559</b>
<b>Bestand 31.12.2014</b>		
Garagen	311	
Stellplätze	549	

Von den 1.337 eigenen Wohnungen des Bestandes sind 12 % (162 ) preisgebunden und 88 % (1.175) nicht preisgebunden.

Die nachfragegerechte Entwicklung und Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes ist weiterhin Kerngeschäft der Gesellschaft.

Per 31.12.2014 waren 12 der 1.435 verwalteten Wohnungen nicht vermietet. Das entspricht einer Leerstandquote von 0,9 %. Bei dem Leerstand handelt es sich bei 6 Wohnungen um modernisierungsbedingten bzw. vertriebsbedingten Leerstand. 6 Wohnungen waren am Bilanzstichtag nicht vermietet. Somit betrug der marktbedingte Leerstand zum Bilanzstichtag 0,5 % der verwalteten Wohnungen. Die Fluktuationsrate beträgt 10,8 % und ist gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 0,4 % angestiegen.

Die Mietrückstände bewegen sich mit 1,5 % der Sollmieten auf dem Niveau des Vorjahres. Zum Stichtag sind Forderungen aus Mieten von rd. 104.308 € (Vj. 86.837 €) ausgewiesen. Wenige Einzelfälle sowie die allgemeine Verschlechterung der Zahlungsmoral der Bevölkerung sind für die Höhe der Mietrückstände verantwortlich.

Im Geschäftsjahr 2014 mussten rd. 3,6 T € ( Vj. 1,4 T € ) Mietforderungen auf lfd. Mieten abgeschrieben werden. Wertberichtigungen auf Forderungen gegenüber ehemaligen Mietern wurden im Geschäftsjahr in Höhe von rd. 4 T € vorgenommen.

Die Erträge aus Sollmieten erhöhten sich im Geschäftsjahr 2014 um rd. 864 T €. Die Steigerung der Sollmieten resultiert aus der erstmaligen Berücksichtigung der Sollmieten der im Geschäftsjahr fertiggestellten Neubauobjekte „Im Goldenen Winkel“ und „Bismarckstr./Doler Platz“, der erstmaligen ganzjährigen Vermietung der Liegenschaften „Obdachlosenheim Biermannstr.3“ und „Leopoldstr.8/1“ sowie der ab 01.01.2014 ausgesprochenen Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete für den gesamten Wohnungsbestand. Zum Anstieg der Sollmieten trugen auch die mit Mieterwechseln verbundenen Mieterhöhungen bei. Damit erhöhten sich die aus der Bestandsbewirtschaftung resultierenden Mieterlöse auf 6,521 Mio. € ( Vj. 5,823 Mio. €)

Die Investitionen in den eigenen Wohnungsbestand wurden weiterhin auf hohem Niveau im Umfang von 5,6 Mio. € fortgeführt.

#### **1.4 Bautätigkeit**

Im Geschäftsjahr 2014 hat das Unternehmen in den vorangegangenen Wirtschaftsjahren begonnene Neubauprojekte planmäßig fertiggestellt. Die Mietwohnungen der Neubauwohnanlage „Im Goldenen Winkel“ wurden ihren Mietern übergeben. Die Bezugsfertigkeit der Mietwohnungen der Wohnanlage „Bismarckstr./Doler Platz“ konnte ebenfalls erreicht werden. Das Investitionsvolumen für beide Projekte betrug insgesamt rd. 7,5 Mio. € wobei ein Großteil des Investitionsvolumens in den vorhergehenden Wirtschaftsjahren angefallen ist. Durch die Realisation der beiden Wohnanlagen kann das Unternehmen in zentraler Lage 38 Wohnungen in den Wohnungsbestand aufnehmen.

#### **1.5 Eigentumsvertrieb und Grundstücksentwicklung**

Das Geschäftsfeld Eigentumsvertrieb konnte sich als Baustein der aktiven Unternehmensstrategie positiv weiterentwickeln.

Im Berichtsjahr wurde 1 Wohnung aus dem Anlagevermögen des Unternehmens verkauft. Bei dem Verkaufsobjekt handelte es sich um eine Immobilie aus dem Streubesitz des Unternehmens. Die Grundstücke des Projektes „Am GoetheBrunnen“ wurde



an einen regionalen Investor übergeben, der die Projektentwicklung wie geplant weiterverfolgen wird. Die Gewinne aus den Verkäufen wurden in den Immobilienbestand des Unternehmens reinvestiert. Verkäufe von größeren Immobilienbeständen sind nicht geplant und mit der Unternehmensstrategie nicht vereinbar.

Die bereits im Wirtschaftsjahr 2012 begonnenen Vertriebsmaßnahmen für die Wohnungen der Bauträgermaßnahme „Im Goldenen Winkel“ wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr abgeschlossen. Alle 22 Wohnungen der in innerstädtischer Wohnlage entstandenen Wohnungen konnten per 31.12.2014 vermarktet werden.

Die STW Lahr ist sich der Risiken einer Bauträgermaßnahme bewusst, ist aber optimistisch, sorgfältig ausgewählte Bauträgerobjekte auch zukünftig erfolgreich am Immobilienmarkt platzieren zu können.

## 1.6 Personal

Zum Stichtag 31.12.2014 hat sich die Zahl der in Vollzeit Beschäftigten im Vergleich zum Vorjahr um 1 Mitarbeiter vermindert. Für die Betreuung der seit dem Jahr 2014 angebotenen Gästewohnungen wurde ein Mitarbeiter auf Basis einer geringfügigen Beschäftigung eingestellt. Die Mitarbeiterzahl stellt sich wie folgt dar:

Mitarbeiter	Vollzeit	Teilzeit (geringfügig Beschäftigte)
Kaufmännische	8	-
Technische	8	-
Auszubildende	2	-
Hauswarte (geringfügig)	-	5
Gesamt	18	5

Mit 1 Mitarbeiterin wurde eine Altersteilzeitvereinbarung im Blockmodell getroffen. Die Mitarbeiterin befindet sich seit dem 01.10.2013 in der Freistellungsphase der Altersteilzeit.

Die Personalaufwendungen sind im Geschäftsjahr um rund 5% gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Weiterbildungsmaßnahmen fanden in 2014 schwerpunktmäßig in den Gebieten Wohnungswirtschaft, Vertrieb, Bautechnik und Informationsverarbeitung statt.

## 2. Ertragslage

### Darstellung der Lage

Die Ertragslage hat sich wie folgt entwickelt:

	2014	2013	Veränderungen
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
Betriebsleistungen			
Hausbewirtschaftung	434	922	-488
Bau- Verkaufs - und			

Betreuungstätigkeit	671	-61	732
Kapitalwirtschaft	-13	-14	1
Deckungsbeitrag	1.092	847	245
Gemeinkosten (Personal- und Sachaufwendungen)	1.454	1.419	-35
Ordentliches Ergebnis	-362	-572	210
Sonstiges Ergebnis	1595	890	705
Jahresüberschuss	1.233	317	916

Die Ertragslage der STW stellte sich im Geschäftsjahr, beeinflusst durch die sonstigen betrieblichen Erträge weiterhin positiv dar. Die bestandsorientierte Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit wurde im Berichtsjahr auf hohem Niveau fortgesetzt. Für die Instandhaltung des Wohnungsbestandes wurde im Wirtschaftsjahr 2014 ein Betrag von 2.241 T € ( Vj. 1.202 T€ ) aufgewendet. Der Anstieg der Instandhaltungskosten ist wesentlich durch den nicht aktivierungsfähigen Kostenanteil der Großsanierungsmaßnahme Bergstr.35 /Friedhofstr.10 und 12 begründet. Der aus dem Wasserrecht resultierenden Pflicht zur Bildung einer Rückstellung für die Sanierung der Abwasserleitungen in den Wohngebieten „Flugplatzstr.“ und „Ernetstr./Schützenstr.“ wurde mit der Bildung einer Rückstellung in Höhe von 704 T € Rechnung getragen. Die Maßgaben der EneV 2014 wurden mit der Bildung einer Rückstellung für öffentlich-rechtliche Verpflichtungen in Umfang von 119 T € berücksichtigt. Die sonstigen betrieblichen Erträge trugen in Höhe von 1.628 T € zum Jahresergebnis bei. Wesentlich beeinflusst wurde die Höhe der sonstigen betrieblichen Erträge durch Erträge aus Verkäufen von Immobilien aus dem Anlagevermögen des Unternehmens. Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen sind in Höhe von 26 T€ in den sonstigen betrieblichen Erträgen enthalten.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen, welche im Geschäftsjahr 2013 stark durch einmalig anfallende Abbruchkosten von Immobilien geprägt waren, haben sich gegenüber dem Vorjahr um 190 T € reduziert. Die größten, das Ergebnis mindernden Einzelposten innerhalb der sonstigen betrieblichen Aufwendungen waren im Geschäftsjahr 2014 Beratungskosten, Werbungs- und Repräsentationskosten und die anfallenden EDV-Kosten.

Die Kapitalkosten haben sich gegenüber dem Vorjahr um 36 T € erhöht. Die für Kreditnehmer günstige Entwicklung an den Kapitalmärkten und das aktive Zinsmanagement des Unternehmens wirkten sich positiv auf die Höhe der zu zahlenden Kreditzinsen aus. Die STW Lahr ist bestrebt, auch zukünftig die Höhe der Kapitalkosten durch ein aktives Zinsmanagement positiv zu gestalten.

Die Abschreibungen auf Grundstücke und Bauten entwickelten sich planmäßig auf einen Betrag von 1.298 T€ ( Vj. 1.172 T€ ). Die Erhöhung der Abschreibung wird durch die Aktivierung der im Wirtschaftsjahr 2014 fertiggestellten Neubauobjekte „Im Goldenen Winkel“ und „Bismarckstr./Doler Platz“ beeinflusst.

Im Ergebnis aus der Bau-,Verkaufs - und Betreuungstätigkeit sind die Erträge aus der Verwaltung von Wohnungen für fremde Dritte enthalten. Die im Geschäftsjahr 2014

an ihre Eigentümer übergebenen Wohnungen der Bauträgermaßnahme „Im Goldenen Winkel“ wurden im vorliegenden Jahresabschluss erfolgswirksam berücksichtigt. Die Bildung einer Rückstellung für Gewährleistungen aus Bauträgermaßnahmen belastete das Ergebnis aus der Bau-,Verkaufs- und Betreuungstätigkeit.

Die Gesellschaft hat einen Jahresüberschuss von 1.232 T €. erzielt (Vorjahr 317 T €). Die Ertragslage stellt sich vor dem Hintergrund des wirtschaftlichen Umfelds sowie der Zielsetzung der Gesellschaft weiter positiv dar.

### 3. Finanzlage

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern der STW betragen am 31.12.2014 42.039.599,16 € (Vj. 41.556.017,99 €) und sind damit um 483.581,17 € angestiegen. Die Zahlungsfähigkeit der STW Lahr war im Jahr 2014 jederzeit gegeben. Die Gesellschaft verfügt zum Bilanzstichtag über liquide Mittel in Höhe von 3.164.453,46 €. Die Höhe der liquiden Mittel wird durch die Umschuldung von Darlehen in Höhe von 1.461 beeinflusst. Die finanziellen Mittel standen zum Bilanzstichtag zur Umschuldung bereit, wurden aber von der tilgenden Bank erst zum 02.01.2015 abgerufen. Um die Entschuldung des Unternehmens voranzutreiben wurden Sondertilgungen im Umfang von 869 T€ durchgeführt.

**Folgende Kennzahlen spiegeln die Entwicklung der Finanzlage der letzten 6 Jahre wider:**

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Jahresüberschuss	187.235 €	489.253 €	493.002 €	932.644 €	317.447 €	1.232.878,13
Eigenkapital	15.875.181€	16.364.435 €	16.857.437 €	17.790.080 €	18.107.527 €	19.340.404,95
Umsatz	10.925.413€	9.075.799 €	12.808.197 €	10.373.781 €	8.536.205 e	12.862.931,98
Bilanzsumme	56.582.134€	58.246.559 €	57.173.312 €	58.684.182 €	66.379.577 €	67.230.340,12
Zinsaufwand	1.672.540€	1.679.778 €	1.551.410 €	1.594.291 €	1.389.897 €	1.425.351,66
Entwicklung der Sollmie- ten	6.213.042€	5.964.400 €	6.117.272 €	6.185.336 €	6.321.567 €	7.185.374,73
Eigenkapitalquote	28,10 %	28,09 %	29,48 %	30,31 %	27,28 %	28,8 %
Eigenkapitalrentabilität	1,20 %	3,00 %	2,92 %	5,24 %	1,75 %	6,4 %
Cashflow	1.367.748€	1.754.200 €	2.130.052 €	3.327.383 €	1.610.800 €	2.594.450,25
Umsatzrentabilität	1,80 %	5,39 %	3,85 %	8,99 %	3,72 %	9,6 %
Zinsaufwandsquote	17,90 %	15,37 %	13,95 %	17,14 %	12,38 %	14,60 %

Die folgende Kapitalflussrechnung zeigt die Veränderung der liquiden Mittel im Geschäftsjahr 2013 im Vergleich zum Vorjahr.



**Kapitalflussrechnung**

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>T€</b>	<b>T€</b>
Jahresüberschuss	1.232,9	317,4
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.353,7	1.272,2
Zunahme (Vj.: Abnahme ) langfristiger Rückstellungen	0,7	0,5
Abschreibungen auf Mietforderungen	8,0	20,7
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	0,0	0,0
Korrektur Vorjahr	-0,8	0,0
<b>Cashflow nach DVFA/SG</b>	<b>2.594,5</b>	<b>1.610,8</b>
Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	866,8	895,5
Gewinn aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	-1.515,2	-982,8
Abnahme ( Vj.: Zunahme ) Grundstücke des Umlaufvermögens	3.380,6	-2.690,4
Zunahme kurzfristiger Aktiva	-612,4	-239,4
Abnahme (Vj.: Zunahme) kurzfristiger Passiva	-1.760,8	1.411,3
<b>Cashflow aus laufender Tätigkeit</b>	<b>2.953,50</b>	<b>5,0</b>
planmäßige Tilgungen	-1.080,5	-1.037,7
<b>Cashflow aus laufender Tätigkeit nach Tilgungen/</b>	<b>1.873,0</b>	<b>-1.032,7</b>
Einzahlungen aus Abgängen von immateriellen Vermögensgegenständen und Gegenständen des Sachanlagevermögens	2.486,4	1.832,3
Auszahlung für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen	-3.869,7	-7.275,5
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	184,8	174,6
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-1.198,5</b>	<b>-5.268,6</b>
Einzahlungen aus Valutierung von Darlehen	3.205,1	12.033,5
Außerplanmäßige Tilgungen	-1.613,5	-5.925,1
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>1.591,6</b>	<b>6.108,4</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	<b>2.266,1</b>	<b>-192,9</b>
Finanzmittel zum 01.01.	898,4	1.091,3
<b>Finanzmittel zum 31.12.</b>	<b>3.164,5</b>	<b>898,4</b>

#### 4. Vermögensstruktur

Die **Vermögenslage** der Gesellschaft stellt sich zum 31.12.2013 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	2014		2013		Veränderungen
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	Tsd. €
Anlagevermögen	60.473	90,0	59.113	89,1	1.360
Umlaufvermögen	6.706	9,9	7.220	10,8	-514
Rechnungsabgrenzungsposten	54	0,1	46	0,1	8
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>67.230</b>	<b>100,0</b>	<b>66.379</b>	<b>100,0</b>	<b>854</b>
Fremdmittel	47.893	71,2	48.272	72,8	-379
<b>Eigenkapital</b>	<b>19.340</b>	<b>28,8</b>	<b>18.107</b>	<b>27,2</b>	
Eigenkapital am Jahresanfang	18.107		17.790		
<b>Vermögenszuwachs</b>	<b>1.236</b>	<b>6,9</b>	<b>317</b>	<b>1,8</b>	

Das Anlagevermögen hat sich trotz des Verkaufs von Grundstücksflächen der Projektentwicklung „Am GoetheBrunnen“ gegenüber dem Vorjahr erhöht. Verursacht wird die Erhöhung wesentlich durch die Investitionen in Mietwohnungsneubau in den Projekten „Im Goldenen Winkel“ und „Bismarckstr./Doler Platz“ und durch den aktivierungsfähigen Kostenanteil der Sanierung der Wohnanlage Bergstr.35/Friedhofstr.10 und 12. Ebenso trugen die angefallenen Kosten für zukünftige Projektentwicklungen und Investitionen in die Betriebs- und Geschäftsausstattung zum Anstieg des Anlagevermögens bei.

Der Rückgang des Umlaufvermögens wird durch die Übergabe der zum Bilanzstichtag verkauften 21 Wohnungen der Bauträgermaßnahme „Im Goldenen Winkel“ verursacht. Die ebenfalls im Umlaufvermögen enthaltenen liquiden Mittel erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um rd. 2,3 Mio. €. In den aktiven Rechnungsabgrenzungen sind im Wesentlichen für das kommende Wirtschaftsjahr vorausbezahlte Versicherungsbeiträge und Mieten für vom Unternehmen generalangemietete Wohnungen enthalten.

Die umfangreiche Investitionstätigkeit des Unternehmens konnte im Wirtschaftsjahr 2014 nicht ausschließlich mit Eigenkapital finanziert werden.

Die erhaltenen Anzahlungen, welche ebenfalls in den Fremdmitteln enthalten sind, reduzieren sich gegenüber dem Vorjahr um rd. 1,4 Mio. €. Der hauptsächliche Grund für den Rückgang der erhaltenen Anzahlungen ist die Übergabe von 21 Wohnungen der Bauträgermaßnahme „Im Goldenen Winkel“ an ihre Käufer und damit einhergehend die erfolgswirksame Verbuchung der im Vorjahr gebuchten Abschlagszahlungen auf den Kaufpreis der Wohnungen. Vorauszahlungen von Mietern für noch nicht abgerechnete Betriebskosten sind ebenfalls Bestandteil des ausgewiesenen Fremdkapitals.

## 5. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nach dem Bilanzstichtag haben sich nicht ereignet.

## 6. Risikobericht

Unser bestehendes internes Risikomanagementsystem entspricht den aktuellen Anforderungen an die Unternehmensgröße. Es stellt eine Identifizierung, Messung, Steuerung und Überwachung aller für das Unternehmen wesentlichen Risiken sicher. Wichtige Bestandteile des Systems sind regelmäßige Auswertungen zur Geschäftsentwicklung.

Für unsere Region wird ein Bevölkerungswachstum bis zum Jahr 2020 von 4,2 % vorausgesagt. Trotz der positiven Nachfrageaussichten bestehen Risiken darin, dass der Wohnungsbestand den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen nicht entsprechen könnte und deshalb nachhaltig nicht oder nur schwer zu vermieten wäre. Folge hiervon wären lange Leerstandszeiten, sinkende Mieten und ggf. Mietausfälle. Deshalb unternehmen wir große Anstrengungen, um den Wohnungsbestand den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen anzupassen. Dies erscheint umso wichtiger, weil ein Großteil unserer Mieter das 60. Lebensjahr überschritten hat.

Im Bauträgergeschäft sind die Verschlechterung der Vermarktungssituation sowie die Überschreitung der geplanten Kosten und Termine die wesentlichen Risiken. Die Bauträgermaßnahme „Im Goldenen Winkel“ wurde im Geschäftsjahr 2014 abgeschlossen. Es konnten alle 22 Wohnungen der Bauträgermaßnahme erfolgreich vermarktet werden.

Durch sorgfältige Auswahl zukünftiger Bauprojekte versucht die Gesellschaft die Chancen im Bauträgergeschäft zu nutzen. Renditen, Kosten und Termine werden sorgfältig überwacht. Allerdings kann auch bei gewissenhafter Projektauswahl nicht ausgeschlossen werden, dass ganze Objekte oder einzelne Wohnungen auf dem Markt keine Nachfrage erzielen. In der Regel ist es möglich, diese Immobilien kostendeckend zu vermieten. Können diese Immobilien nicht kostendeckend vermietet werden, so kann diese Situation zu Sonderabschreibungen für diese Immobilien führen. Um das Risiko zu minimieren, wird nur in sorgfältig ausgewählten Lagen investiert. Durch eine stark gestiegene Konkurrenzsituation auf dem regionalen Immobilienmarkt ist zukünftig mit einer längeren Vermarktungszeit für neue Bauträgermaßnahmen zu rechnen. Um die geplanten Investitionen in den Wohnungsbestand des Unternehmens mit ausreichend Eigenkapital unterlegen zu können, ist es wichtig, frühzeitig neue Bauträgerobjekte zu entwickeln und erfolgreich am lokalen Immobilienmarkt zu platzieren. Ein mangelnder Erfolg im Bauträgergeschäft würde deshalb mit einer Verminderung der geplanten Instandhaltungsaufwendungen einhergehen.

Für uns als Unternehmen mit hohem Fremdkapitaleinsatz bedeuten sinkende Zinsen eine Abnahme des Zinsaufwandes, während steigende Zinsen sich negativ auf unser Jahresergebnis auswirken. Zum Berichtszeitpunkt hatte die Städtische Wohnungsbau GmbH keine Schwierigkeiten, für die Finanzierung von Neubau- und Sanierungsprojekten Darlehen sicherzustellen.

Die Städtische Wohnungsbau GmbH Lahr verfügt über ein aktives Zinsmanagement, die Zinsänderungsrisiken der Zukunft sind bekannt. Durch die Streuung der Zinsbindungsfristen sind diese Chancen und Risiken minimiert. Das Geschehen an den Kapi-

talmärkten wird aufmerksam verfolgt, um rechtzeitig von für das Unternehmen günstigen Entwicklungen profitieren zu können. Mittelfristig ist mit einem Anstieg der Kapitalkosten zu rechnen, da die geplanten Neubau – und Instandhaltungsprojekte teilweise mit Fremdkapital finanziert werden. Im Geschäftsjahr wurden zur Finanzierung der Neubautätigkeit im Wirtschaftsjahr 2013 Darlehen in Höhe von 1,0 Mio.€ aufgenommen. Aufgrund der langfristigen Finanzierung der Wohnimmobilien ist derzeit keine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unseres Unternehmens anzunehmen. Mittelfristig ist jedoch nicht auszuschließen, dass sich die Finanzierungsbedingungen ungünstig entwickeln können. Deshalb hat der Finanzierungsbereich große Bedeutung in unserem unternehmensinternen Risikomanagement, um rechtzeitig möglichen Liquiditätsengpässen oder Zinsänderungsrisiken vorbeugen zu können.

Die umfangreichen Investitionen in Neubauprojekte erfordern die permanente Kontrolle der anfallenden Kosten um das Risiko von Baukostenüberschreitungen zu minimieren. Die Kostenkontrolle der durchgeführten Baumaßnahmen ist Bestandteil des unternehmensinternen Risikomanagementsystems und soll mögliche Budgetüberschreitungen frühzeitig identifizieren und rechtzeitige Gegenmaßnahmen ermöglichen.

Weitere Entwicklungen, die unsere Vermögens -, Finanz - und Ertragslage nachhaltig und wesentlich beeinträchtigen könnten, sind zum Berichtszeitpunkt nicht erkennbar. Nach heutiger Einschätzung ist von einem weiter positiven Geschäftsverlauf auch in den Jahren 2016 und 2017 auszugehen.

## **7. Prognosebericht**

Zweck unseres Unternehmens ist die Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit Wohnraum. Zur Erreichung dieses Zieles erwerben, errichten und vermieten wir Wohnbauten, trennen uns aber auch zur Optimierung unseres Bestandes in sozialverträglicher Weise von Wohnungsbeständen. Um Eigenmittel für die Bautätigkeit zu schaffen, sind wir im Bauträgergeschäft tätig und betreiben die WEG- und Mietverwaltung, um Deckungsbeiträge für unsere Verwaltungskosten zu erwirtschaften. Obwohl die Bevölkerung in Deutschland im Gesamten in den nächsten Jahren schrumpfen wird, ist prognostiziert, dass die Zahl der Haushalte weiter steigen wird.

Ziel unseres Unternehmens ist es, auch in den kommenden Geschäftsjahren ausgeglichene bzw. leicht positive Ergebnisse zu erzielen um den Wohnungsbestand des Unternehmens nachhaltig weiter zu entwickeln und die langfristige Vermietbarkeit der Immobilien zu gewährleisten. Zur Absicherung der Vermietbarkeit sowie zur Entwicklung und Stabilisierung unserer Wohnquartiere wird auch zukünftig nachhaltig in die Verbesserung der Produktqualität investiert. Alle Investitionen sind dabei jeweils eingebettet in ganzheitliche Maßnahmenkonzepte.

Die Weiterentwicklung des Wohngebietes „Kanadaring“ auch im Rahmen der im Jahr 2018 in Lahr stattfindenden Landesgartenschau wird die Geschäftstätigkeit in den kommenden Wirtschaftsjahren signifikant beeinflussen.

Eine interdisziplinär besetzte Arbeitsgruppe hat ein Konzept zur Entwicklung des Wohngebietes erarbeitet, welches in den kommenden Wirtschaftsjahren umgesetzt werden soll.

Die wohnungswirtschaftliche Optimierung der rd. 500 Wohnungen des Wohngebietes „Kanadaring“ wird bis zum Jahr 2018 Investitionen in Höhe von rd. 25 Mio. € erforderlich machen. Die Lage des Wohngebietes in einem städtischen Sanierungsgebiet ermöglicht den Erhalt von Fördermitteln der öffentlichen Hand zur finanziellen Unterstützung der geplanten Investitionen. Der Erhalt dieser Fördermittel ist Voraussetzung um eine solide Finanzierung sämtlicher wohnungswirtschaftlich sinnvollen Maßnah-



men für eine nachhaltige wohnungswirtschaftliche Qualitätssteigerung des Wohngebietes zu gewährleisten. Mögliche Investitionen in die energetische Weiterentwicklung des Wohngebietes und die Modernisierungstätigkeit im Wohngebiet begleitende Neubaumaßnahmen sind in dem Investitionsvolumen in Höhe von 25 Mio. € nicht berücksichtigt.

Im Wirtschaftsjahr 2015 liegt der Fokus der Gesellschaft darauf die geplante Umgestaltung des Wohngebietes „Kanadaring“ planerisch voranzutreiben und mit ersten Baumaßnahmen wie mit der im Wohngebiet Kanadaring liegenden Häuserzeile Schwarzwaldstr. 51 -55 zu beginnen. Mit dem Neubau einer Geschäftsstelle, welche zu einer weiteren Verbesserung der Servicequalität und einer weiteren Optimierung der innerbetrieblichen Abläufe des Unternehmens beitragen soll, wird im Jahr 2015 begonnen werden. Zur Realisation dieser Baumaßnahmen sind Investitionen in Höhe von rd. 3,3 Mio. € notwendig. Die Aufwendungen für Instandhaltungen werden sich im dem Wirtschaftsjahr 2015 auf einem Niveau von rd. 2,2 Mio. € pro Jahr verstetigen. Die Unternehmensplanung sieht vor, mittelfristig pro Jahr mindestens 5 Mio. € in Sanierungs- und Neubaumaßnahmen zu investieren.

Die Bestände der Städt. Wohnungsbau GmbH Lahr können durch die geplanten Investitionen zukunftsfähig gehalten und die langfristige Vermietbarkeit somit sichergestellt werden. Die Bautätigkeit in den zukünftigen Wirtschaftsjahren, welche nicht aus dem Cash-Flow des Unternehmens finanziert werden kann, wird durch die Neuaufnahme von Darlehen sichergestellt werden. Eine Steigerung des vom Unternehmen zu tragenden Zinsaufwandes wird mit der regen Bautätigkeit des Unternehmens einhergehen.

Zur Stärkung der Ertragskraft des Unternehmens wurden zum 01.01.2014 im gesamten Wohnungsbestand die von den Mietern zu zahlenden Sollmieten an die ortsübliche Vergleichsmiete angeglichen. Dadurch erzielt das Unternehmen Einnahmesteigerungen von ca. 441 T € jährlich. Die nächste Mietanpassung ohne Berücksichtigung von Mieterhöhungen im Zuge von Modernisierungsmaßnahmen und Neuvermietungen und von dieser Mieterhöhung ausgenommener Mieten ist frühestens in 3 Jahren geplant. Die Mieterhöhungen waren notwendig um den bestehenden Sanierungstau im Wohnungsbestand abzubauen und zeitgemäße und zukunftsfähige Wohnungskonzepte für den unternehmenseigenen Immobilienbestand zu entwickeln. Die durchschnittliche Kaltmiete im Wohnungsbestand des Unternehmens beträgt 5,58 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das Mietniveau liegt in den großen Wohngebieten „Im Ernet“ bei 5,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, in der Flugplatzstraße bei 4,73 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und im Gebiet Kanadaring bei 5,15 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. In Neubauwohnungen sind durchschnittliche Mieten in Höhe von 7,88 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche zu bezahlen. In den folgenden Geschäftsjahren werden sich die Sollmieten bedingt durch moderate Mieterhöhungen bei Mieterwechsel und im Anschluss an Sanierungsmaßnahmen erhöhen.

Weiterhin soll die Verkaufstätigkeit aus dem Umlaufvermögen durch die Projektierung neuer Bauträgerprojekte und in geringerem Umfang durch Wohnungsverkäufe aus dem Anlagevermögen zum Unternehmenserfolg beitragen.

Positive Hausbewirtschaftungsergebnisse sind weiterhin erforderlich um aktuelle Marktanforderungen und die Wettbewerbsfähigkeit nachhaltig absichern zu können. Ganzheitliche zukunftsfähige Entwicklungen der einzelnen Wohnungsbestände, begleitet durch vielfältige Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen, stehen im Mittelpunkt der Geschäftstätigkeit in den nächsten Jahren. In den vergangenen 5 Jahren hat sich der Einfluss auf die Immobilienwirtschaft und deren investiven Maßnahmen,

durch die Anzahl von neuen gesetzlichen Bestimmungen und der gleichzeitigen Verkürzung der Intervalle bei der Novellierung bestehender Gesetzgebung erheblich erhöht. Der Montagepflicht von Rauchmeldern in Bestandswohnungen bis zum Jahresende 2014 ist die STW Lahr bereits 2010 nachgekommen. Die vom Gesetzgeber vorgeschriebene Untersuchung auf Legionellen in Wasserleitungen führte zu fünfstelligen Vorbereitungskosten für die entsprechenden Probeentnahmen. Die Kosten, für die wie in der Energieeinsparverordnung ( ENEV ) 2014 geforderte Umrüstung bestehender Heizzentralen die vor dem Jahr 1985 in Betrieb genommen wurden, sowie die Umsetzung in einer neuen Garagenordnung festgelegten brandschutztechnischen Auflagen und die sich für Immobilienbesitzer aus der Änderung des Wasserrechtes ergebende Verpflichtung, Undichtigkeiten in den Grundleitungen zu beseitigen, werden die Ertragssituation des Unternehmens in den kommenden Jahren belasten.

Gegenüber dem Wirtschaftsjahr 2014 wird sich durch den Wegfall von Erträgen aus Bauträgermaßnahmen der geplante Jahresüberschuss des Wirtschaftsjahres 2015 signifikant reduzieren. Durch die ambitionierte Geschäftstätigkeit des Unternehmens werden auch in den zukünftigen Wirtschaftsjahren solide Jahresergebnisse erzielt werden.

Lahr, den 13.03.2015

Städtische Wohnungsbau GmbH  
Lahr

Schwamm