

Lagebericht

1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

1.1 Geschäftsverlauf

Die Städtische Wohnungsbau GmbH Lahr hat das Geschäftsjahr 2012 mit einem positiven Ergebnis abgeschlossen. Wesentlichen Einfluss hatten dabei folgende Faktoren:

Im Bauträgergeschäft (Umlaufvermögen) konnten im Geschäftsjahr insgesamt 12 Wohnimmobilien an ihre Erwerber übergeben werden. Die Verkäufe aus dem Umlaufvermögen trugen mit Umsatzerlösen in Höhe von 2.864.864 € zum positiven Jahresergebnis bei. Mit den Bauarbeiten für die Bauträgermaßnahme „Im goldenen Winkel“ wurde im Geschäftsjahr 2012 begonnen. Zum Bilanzstichtag konnten bereits für 13 der insgesamt 22 Wohnungen der Bauträgermaßnahme notarielle Kaufverträge abgeschlossen werden. Analog zu dem Beginn der Bauarbeiten für die Bauträgermaßnahme „Im goldenen Winkel“ wurde auch mit dem Bau der zur Vermietung vorgesehenen 21 Wohnungen des Projektes „Im goldenen Winkel“ begonnen. Für 18 der 21 sich im Bau befindlichen Mietwohnungen konnten bereits Mietverträge abgeschlossen werden.

Weitergeführt wurde die Entwicklung des Neubauprojektes „Goethestraße.“ welches nach derzeitigem Planungsstand die Realisation von 47 Wohneinheiten und 4 Gewerbeeinheiten vorsieht. Begonnen wurde mit dem Bau des Mehrfamilienwohnhauses Leopoldstr.8/1 mit 9 Wohneinheiten und dem Bau eines Obdachlosenwohnheimes, welche im Wirtschaftsjahr 2013 fertiggestellt werden.

Aus dem Anlagevermögen wurden 3 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 37 Wohneinheiten und 1 Gewerbeeinheit sowie 2 einzelne Wohnungen und 1 Garage mit einem Ertrag in Höhe 1.683.733 € verkauft. Um die geplanten Neubauprojekte im beabsichtigten Umfang durchführen zu können wurden im Geschäftsjahr 2012 Immobilienkäufe in Höhe von 923.740 € getätigt. Eine bisher verwaltete Immobilie sowie ein mit Wohngebäuden der Gesellschaft bebautes Erbbaugrundstück wurden für 2.350.000 € gekauft. Zusätzlich wurde in weitere strategische Immobilienkäufe ein Betrag von 190.350 € investiert.

Ein Darlehensvolumen von rd. 4,2 Mio. € konnte im Geschäftsjahr zu einem Zinssatz von 2,74 % prolongiert werden. Damit konnte der jährliche Zinsaufwand mittelfristig um jährlich rd. 30.000 € reduziert werden.

Per 31.12.2012 hatte die Gesellschaft eine sehr geringe Leerstandsquote in Höhe von 0,3 % des verwalteten Wohnungsbestandes. Hier wirkt sich die gute Marktstellung durch die Erzielung einer Vielzahl von Mehrwerten für unsere Mieter aus. Die Fluktuationsrate ist im Berichtsjahr 2012 auf 10,12 % (VJ. 10,51 %) gesunken.

In der Hausbewirtschaftung erhöhten sich die Umsatzerlöse aus Sollmieten um rd. 68.000 €. Begründet ist die Zunahme der Sollmieten im Wesentlichen durch gestiegene Mieteinnahmen in den modernisierten Liegenschaften „Im Sulzbachfeld17/19“ und „Im Ernet41-47“ ,sowie gestiegenen Mieteinnahmen in den renovierten Objekten sowie die Anmietung von Wohnungen von Käufern der Bauträgermaßnahme „Cityresidenz Lahr“.

Für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen des Wohnungsbestandes wurden finanzielle Mittel im Umfang von 1.258 T€ (Vj. 1.511 T€) eingesetzt.

1.2. Wirtschaftliches Umfeld

Wie das Vorjahr war auch das Jahr 2012 von der schwelenden Staatsschuldenkrise in Europa und den USA geprägt. Deshalb rechnet die Europäische Zentralbank auch für 2013 mit einem weiteren Rezessionsjahr in der Eurozone. Deutschland konnte sich aber dank starker Exporte und guter Binnennachfrage von diesen rezessiven Tendenzen abkoppeln. Die deutsche Wirtschaft war am Jahresanfang 2012 gut gestartet, hatte aber im Jahresverlauf wegen der Eurokrise deutlich an Schwung verloren. Für das 4. Quartal 2012 rechnen die meisten Wirtschaftsforschungsinstitute mit einer Stagnation, viele sogar mit einem leichten Minus beim Wirtschaftswachstum. Dennoch erwartet die Bundesbank für 2013 ein Wirtschaftswachstum von 0,4 %, während es 2012 mit 1,1 % noch deutlich höher liegen soll. Das statistische Landesamt Baden-Württemberg rechnet für 2012 und auch für 2013 für Baden-Württemberg mit einem Wirtschaftswachstum von jeweils 1,25 %.

Die etwas gedämpften wirtschaftlichen Perspektiven schlagen sich auch in den durchschnittlichen Arbeitslosenzahlen nieder. Im Jahresdurchschnitt gab es 2012 nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit in Deutschland 2,9 Millionen Arbeitslose, was einer Arbeitslosenquote von 6,7 % entspricht. Im Jahresdurchschnitt wurde 2012 mit 41,5 Mio. Erwerbstätigen ein neuer Beschäftigungsrekord erzielt. Auch die Arbeitnehmer profitierten von der guten Beschäftigungslage, die Reallohne erhöhten sich um 1 %. Die gute Lage auf dem Arbeitsmarkt führte auch zu einer Abnahme der Empfänger von Arbeitslosengeld II. Ende Juli 2012 bezogen in Baden-Württemberg nur noch rund 426.000 Menschen Arbeitslosengeld II, während es 2006 noch 513.000 waren. Für 2013 wird von Experten – trotz der gedämpften wirtschaftlichen Entwicklung - keine dramatische Veränderung der Beschäftigungssituation erwartet.

Die gute wirtschaftliche Lage Deutschlands führte auch dazu, dass nach einer Erhebung des Bundesfinanzministeriums bei einer Gesamtbetrachtung der Haushalte von Bund, Ländern, Gemeinden und Sozialversicherung das gesamtstaatliche Maastricht-Defizit 2012 vollständig abgebaut wird. Die Schuldenstandsquote wird für 2012 auf 81,5 % des BIP geschätzt und soll bis 2016 auf 73 % des BIP sinken.

Die Verbraucherpreise sind in Deutschland 2012 um durchschnittlich 2,0 % gestiegen. Auch für 2013 erwartet man für Deutschland eine Inflationsrate im Bereich des Zielkorridors der EZB von 2 %. Die Preise rund ums Wohnen (Mieten, Nebenkosten und Haushaltsenergie) machen mit ca. 30 % den größten Posten im Verbraucherpreisindex aus. Die Kosten für das „Wohnen“ lagen in Baden-Württemberg von Januar bis November 2012 um durchschnittlich 1,8 % über dem Vorjahresniveau. Die relativ hoch gewichteten Nettomieten stiegen dagegen nur um 0,9 %. Die Preise für Haushaltsenergie waren dagegen im Durchschnitt um 5,6 % höher als vor Jahresfrist, dabei waren die Preise für Heizöl um 9,4 %, für Gas um 5,8 % und für Strom um 2,3 % höher als im Vorjahr.

Nach Feststellung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg stiegen im 4. Quartal 2012 die Preise für Bauleistungen für den Neubau von Wohngebäuden gegenüber dem Vorjahresquartal um 2,3 %. Seit Beginn des Jahres hat sich dabei der Preisanstieg merklich abgeschwächt und sich seit dem 3. Quartal auf dem gesteigerten Niveau stabilisiert. Bei den Rohbauarbeiten für Wohngebäude lag der Anstieg im 4. Quartal 2012 zum Vorjahresquartal bei 2,1 %. Deutlich angezogen haben hier insbesondere Klempnerarbeiten (10,6 %) und Dachdeckerarbeiten (3,9 %). Bei den Ausbauarbeiten zogen die Preise um 2,4 % an.

Im Juli 2012 hat die EZB den Leitzins von 1,00 % auf 0,75 % gesenkt. Die Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) beflügelt auch den Immobilienmarkt. Da sich auch langfristige Geldanlagen kaum noch lohnen, erscheint die Kapitalanlage in Immobilien attraktiv. Dazu kommt, dass die Finanzierung günstig wie nie zuvor ist. Der Effektivzins für Hypotheken mit zehn Jahren Laufzeit lag Anfang Dezember 2012 nach Angaben der FMH-Finanzberatung bei 2,54 %, ein Jahr zuvor noch bei 3,24 % und vor fünf Jahren bei 4,92 %. Weil die Notenbanken in den USA und Japan eine Niedrigzinspolitik praktizieren und wegen der wirtschaftlichen Probleme in den europäischen Krisenländern wird erwartet, dass die ausgeprägte Niedrigzinsphase in den kommenden Jahren anhält.

Nach Berechnungen des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (vdp) war selbstgenutztes Wohneigentum in Deutschland im dritten Quartal 2012 im Schnitt 4,1 % teurer als ein Jahr zuvor. Die große Nachfrage nach Immobilien habe vor allem in den Ballungszentren die Preise deutlich nach oben getrieben. Nach einer Veröffentlichung des Deutschen Mieterbundes fehlen in Deutschland, vor allem in den Großstädten 250.000 Wohnungen. Diese Knappheit führe in den Ballungsräumen zu steigenden Mietpreisen.

Der positive Konjunkturverlauf führte in den ersten acht Monaten 2012 in Baden-Württemberg zu einer Abnahme der unternehmerischen Insolvenzverfahren gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rund 5 %. Mit rund 1.480 Insolvenzverfahren in den ersten 8 Monaten 2012, waren dies 76 Konkursfälle weniger als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Die meisten Konkursverfahren entfielen auf den Bereich Handel, der damit gut ein Fünftel aller zahlungsunfähigen Firmen stellte.

In den ersten acht Monaten 2012 wurden in Baden-Württemberg 8.300 Privatinsolvenzen beantragt, was einer Verminderung um 10 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht. Damit ging die Zahl der Privatinsolvenzen zum zweiten Mal in Folge zurück.

Die Einwohnerzahl Baden-Württembergs erreichte 2011 mit 10.786.200 Personen einen neuen Höchststand. Baden-Württembergs verzeichnete 2011 mit 41.500 Personen den höchsten Wanderungsgewinn seit 2002, der den negativen Geburtensaldo von 8.900 Personen mehr als ausglich. 2011 wurden in Baden-Württemberg rund 88.800 Kinder geboren, so wenige wie noch nie seit Bestehen des Landes. Die dem Statistischen Landesamt für das erste Halbjahr 2012 vorliegenden Zahlen deuten darauf hin, dass sich der Bevölkerungsanstieg aufgrund verstärkten Zuzugs fortsetzt.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist aber auch die Zahl der Haushalte. Auf Basis einer zwischen Statistischem 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 (ers

tes 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 und die nach wie vor höhere Lebenserwartung der Frauen ist auch in den kommenden Jahren mit mehr Ein- und Zweipersonenhaushalten zu rechnen. Die Angaben für Baden-Württemberg geben nur einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Wohnungsbedarf an; bei einer kleinräumigeren Betrachtung ergeben sich deutliche regionale Unterschiede.

1.3 Immobilienbestand

Die STW Lahr bewirtschaftet im Geschäftsjahr nachfolgend aufgeführten Immobilienbestand:

Bestandsübersicht

Die STW bewirtschaftet im Geschäftsjahr nachfolgend aufgeführten Immobilienbestand:		
Wohnungen		
Bestand 31.12.2011	1.341	
Abgang wegen Wohnungszusammenlegung	0	
Zugang durch Kauf	20	
Zugang durch Bautätigkeit	0	
Abgang durch Verkauf	39	
Abgang wegen Abbruch	15	
Bestand 31.12.2012	1.307	
Wohnungsbestand nach der Zimmeranzahl		
1-Zimmer Wohnungen	104	
2-Zimmer Wohnungen	329	
3-Zimmer Wohnungen	583	
4-Zimmer Wohnungen	221	
5-Zimmer Wohnungen	62	
6-Zimmer Wohnungen	7	
7-Zimmer Wohnungen und größer	1	
Bestand per 31.12.2012		1.307
Gewerblich genutzte Einheiten		
Läden	2	
Ausstellungsraum / Versammlungsraum	2	
Büros	4	
Friseurgeschäft	1	
Dienstleistungsbetrieb	1	
Bestand 31.12.2012		10
Wohnungsverwaltung	1.307	
Mietverwaltung für Dritte	67	
Wohneigentumsverwaltung	73	
Bestand 31.12.2012		1.446
Garagen	283	
Stellplätze	536	

Von den 1.307 eigenen Wohnungen des Bestandes sind 12 % (162) preisgebunden und 88 % (1.179) nicht preisgebunden.

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

Per 31.12.2012 waren 4 der 1373 verwalteten Wohnungen nicht vermietet. Das entspricht einer Leerstandquote von 0,3 %. Bei dem Leerstand handelt es sich bei 3 Wohnungen um modernisierungsbedingten Leerstand. Eine nicht vermietete Wohnung ist zum Verkauf vorgesehen. Somit war zum Bilanzstichtag marktbedingter Leerstand zu nicht verzeichnen. Die Fluktuationsrate beträgt 10,12 % und ist gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 0,39 % gesunken.

Die Mietrückstände konnten von 1,1 % auf 0,9 % der Sollmieten reduziert werden. Zum Stichtag sind Forderungen aus Mieten von rd. 55.367 € (Vj. 68.717 €) ausgewiesen. Wenige Einzelfälle sowie die allgemeine Verschlechterung der Zahlungsmoral der Bevölkerung sind für die Höhe der Mietrückstände verantwortlich.

Im Geschäftsjahr 2012 mussten 1,2 T€ (Vj. 0,15 T€) Mietforderungen auf lfd. Mieten abgeschrieben werden. Wertberichtigungen auf Forderungen gegenüber ehemaligen Mietern wurden im Geschäftsjahr nicht vorgenommen.

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.

Die Erträge aus Sollmieten erhöhten sich im Geschäftsjahr 2012 um rd. 68.000 €. Positive Auswirkungen auf die Sollmieten hatten die erstmalige ganzjährige Vermietung der modernisierten Wohnungen in Objekt „Im Emet 41-47“, und die Neufestsetzung der Miete für die modernisierten Wohnungen der Liegenschaft „Im Sulzbachfeld 17/19“, die Generalanmietung von fertig gestellten Wohnungen der Bauträgermaßnahme Cityresidenz und die moderaten Mieterhöhungen im gesamten Wohnungsbestand im Rahmen von Mieterwechseln. Dadurch erhöhten sich die aus der Bestandsbewirtschaftung resultierenden Mieterlöse auf 5,851 Mio. € (Vj. 5,786 Mio. €)

Investitionen in den eigenen Wohnungsbestand wurden weiterhin auf hohem Niveau fortgeführt.

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.

1.4 Bautätigkeit

Die Bautätigkeit der Gesellschaft in 2012 wurde mit 3,5 Mio. € auf hohem Niveau gehalten. Der 3. Bauabschnitt der Bauträgermaßnahme „Cityresidenz Lahr“ wurde im Wirtschaftsjahr 2012 fertig gestellt. Mit den Bauarbeiten der Neubaumaßnahme „Im goldenen Winkel“, welche den Bau von Mietwohnungen und Eigentumswohnungen umfasst wurde begonnen. Die Bauarbeiten werden im Geschäftsjahr 2014 beendet sein. Ein weiterer Schwerpunkt der Bautätigkeit lag im Geschäftsjahr 2012 auf dem Bau eines Obdachlosenwohnheimes und dem Bau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 9 Wohneinheiten in der Leopoldstr.8/1. Beide Baumaßnahmen werden im Wirtschaftsjahr 2013 abgeschlossen werden. Das Obdachlosenwohnheim wird nach der Bezugsfertigkeit von der Stadt Lahr für einen Zeitraum von 30 Jahren angemietet werden.

1.5 Eigentumsvertrieb und Grundstücksentwicklung

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

Im Berichtsjahr wurden 39 Wohnungen und 1 Gewerbeeinheit aus dem Anlagevermögen des Unternehmens verkauft. Bei den Verkaufsobjekten handelte es sich um Immobilien aus dem Streubesitz des Unternehmens. 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.

Mit dem Vertrieb der Bauträgermaßnahme „Im goldenen Winkel“ wurde im Geschäftsjahr 2012 begonnen. In innerstädtischer Wohnlage werden insgesamt 22 Wohnungen entstehen. 13 Wohnungen des Bauträgerprojektes konnten per 31.12.2012 bereits vermarktet werden. Gleichzeitig entstehen im Rahmen des Projektes 21 Mietwohnungen. Für 18 der 21 Wohnungen konnten zum Bilanzstichtag Mietverträge abgeschlossen werden.

Die STW Lahr ist sich der Risiken einer Bauträgermaßnahme bewusst, ist aber optimistisch die angebotenen Bauträgerobjekte weiterhin erfolgreich am Immobilienmarkt platzieren zu können.

Mit dem Neubauprojekt „Goethestraße“ wird bereits während der Fertigstellung der Bauträgermaßnahme „Im goldenen Winkel“ ein Nachfolgeprojekt entwickelt, das neben Mietwohnungen bei entsprechendem Käuferinteresse auch Eigentumswohnungen beinhalten kann. Innerhalb des Projektes sollen nach derzeitigem Planungsstand 47 Wohneinheiten und 4 Gewerbeeinheiten entstehen, welche ökologische Gesichtspunkte sowie die demografische Entwicklung der Gesellschaft berücksichtigen.

1.6 Personal

Zum Stichtag 31.12.2012 hat sich die Zahl der Beschäftigten im Vergleich zum Vorjahr um 2 Mitarbeiter vermindert. Die Mitarbeiterzahl stellt sich wie folgt dar:

Mitarbeiter	Vollzeit	Teilzeit (geringfügig Beschäftigte)
Kaufmännische	9	-
Technische	9	-
Auszubildende	3	-
Hauswarte (geringfügig)	-	5
Gesamt	21	5

Mit 2 Mitarbeitern wurden Altersteilzeitvereinbarungen im Blockmodell getroffen. Davon befindet sich ein Mitarbeiter seit dem 01.08.2010 in der Freistellungsphase der Altersteilzeit. Eine Mitarbeiterin befindet sich bis zum 31.12.2013 in Elternzeit.

Die Personalaufwendungen sind im Geschäftsjahr um rund 130 T€ gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Die Erhöhung der Personalkosten wurde wesentlich beeinflusst durch die Neueinstellung zusätzlicher Mitarbeiter im Hausmeisterbereich und die Übernahme von Auszubildenden nach dem Ausbildungsende um die Servicequalität

des Unternehmens zu erhöhen. Ebenso trugen die Bereitstellung von 3 Ausbildungsplätzen und tarifliche Gehaltserhöhungen zum Anstieg der Personalkosten bei. Weiterbildungsmaßnahmen fanden in 2012 schwerpunktmäßig in den Gebieten Wohnungswirtschaft, Vertrieb, Bautechnik und Informationsverarbeitung statt. An internen und externen Seminaren nahm eine Vielzahl von Mitarbeitern teil.

2. Ertragslage

Darstellung der Lage

Die Ertragslage hat sich wie folgt entwickelt:

	2012	2011	Veränderungen
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
Betriebsleistungen			
Hausbewirtschaftung	1.120	952	168
Bau- Verkaufs - und Betreuungstätigkeit	509	858	-349
Kapitalwirtschaft	0	20	-20
Deckungsbeitrag	1.629	1.829	-200
Gemeinkosten (Personal- und Sachaufwendungen)	1.496	1.506	-10
Ordentliches Ergebnis	134	324	-190
Sonstiges Ergebnis	799	169	630
Jahresüberschuss	933	493	440

Die Ertragslage der STW stellte sich im Geschäftsjahr, beeinflusst durch die sonstigen betrieblichen Erträge und die Erträge aus Verkaufstätigkeit positiv dar. Die bestandsorientierte Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit wurde im Berichtsjahr auf hohem Niveau fortgesetzt. Für die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes wurde im Wirtschaftsjahr 2012 ein Betrag von 1.258 T€ (Vj. 1.511 T€) aufgewendet. Großsanierungsmaßnahmen von Liegenschaften wurden im Gegensatz zu den vergangenen Wirtschaftsjahren im Wirtschaftsjahr 2012 bedingt durch die ausgeprägte Neubautätigkeit nicht durchgeführt. Die Steigerung des Ergebnisses aus der Hausbewirtschaftung wird durch den Verzicht auf Großsanierungsmaßnahmen und den damit einhergehenden Rückgang der Instandhaltungskosten begründet. Die sonstigen betrieblichen Erträge trugen in Höhe von 1.824 T€ zum Jahresergebnis bei. Wesentlich beeinflusst wurde die Höhe der sonstigen betrieblichen Erträge durch Erträge aus Verkäufen von Immobilien aus dem Streubesitz des Unternehmens in Höhe von 1.684.T€. Durch den Abschluss eines Kooperationsvertrags mit einem regionalen Energieversorger konnten Erträge in Höhe von 10 T€ generiert werden. Aus dem Innovationsfonds eines Energieversorgers wurde ein Betrag von 39 T€ ertragswirksam vereinnahmt. Zusätzlich konnten Einspeisevergütungen von 9 T€ für durch Photovoltaikanlagen erzeugten Strom erzielt werden. Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen sind in Höhe von 30 T€ in den sonstigen betrieblichen Erträgen enthalten.

Zum Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen um rd. 641 T€ gegenüber dem Vorjahr trugen einmalig anfallende Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen im Umfang von 466 T€, sowie die Abbruchkosten für Bestandsimmobilien im Rahmen der Neubaumaßnahme „Im goldenen Winkel“ in Höhe von 216 T€ bei. Für den Verkauf von Immobilien aus dem Anlagevermögen sind Vertriebskosten in Höhe von 98 T€ angefallen. Die größten das Ergebnis mindernden Einzelposten innerhalb der sonstigen betrieblichen Aufwendungen waren neben den genannten Einmaleffekten, Beratungskosten, Werbungs- und Repräsentationskosten und die anfallenden EDV-Kosten. Ohne die genannten Einmaleffekte würden die sonstigen betrieblichen Aufwendungen um 150 T€ unter dem Wert des Vorjahres liegen.

Die Kapitalkosten haben sich gegenüber dem Vorjahr um 43 T€ erhöht. Grund für die Erhöhung der Kapitalkosten waren Sonderabschreibungen in Höhe von 113 T€ für bestehende Disagien. Durch Umschuldung der Darlehen, für welche ein Disagio vereinbart wurde, war die Abschreibung notwendig. Ohne die Sonderabschreibung hätten sich die Kapitalkosten bei gleichzeitig kontinuierlich hohen Investitionen in den Immobilienbestand gegenüber dem Vorjahr um rd. 70 T€ verringert. Für sämtliche im Geschäftsjahr neu abgeschlossenen Darlehensverträge konnten Zinssätze unter 3 % vereinbart werden. 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 und beeinflusst durch Sonderabschreibungen auf einen Betrag von 1.644 T€ (Vj. 1.489 T€) Abschreibungen für Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände sind mit einem Betrag von rd. 115 T€ in den Abschreibungen enthalten. Abschreibungen von Bauvorbereitungskosten fielen in Höhe von rd.67.000 € an.

Durch Verkauf von Immobilien aus dem Umlaufvermögen wurden Umsatzerlöse in Höhe von 2.865 T€ erzielt. Dadurch konnten Erträge aus Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit in Höhe von 509 T€ generiert werden.

Die Gesellschaft hat einen Jahresüberschuss von 933 T€ erzielt (Vorjahr 493T €). Die Ertragslage stellt sich vor dem Hintergrund des wirtschaftlichen Umfelds sowie der Zielsetzung der Gesellschaft weiter positiv dar.

3. Finanzlage

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten der STW betragen am 31.12.2012 36.536.724,65 € (Vj. 35.666.459,60 €) und sind damit trotz der Investitionen in Neubau - und Sanierungsprojekte im Umfang von rd.7,2 Mio. € um lediglich 870 T € angestiegen. Die Entwicklung der liquiden Mittel erlaubten es der Gesellschaft, zusätzlich zur planmäßigen Tilgung, Sondertilgungen von Darlehen in Höhe von 366.318,77 € durchzuführen (Ohne Umschuldungen).

Die Zahlungsfähigkeit der STW Lahr war im Jahr 2012 jederzeit gegeben. Die Gesellschaft verfügt zum Bilanzstichtag über liquide Mittel in Höhe von 1.091.268,24 €. Zur Finanzierung der umfangreichen Investitionstätigkeit im Wirtschaftsjahr 2013 wird das Unternehmen zugesagte aber noch nicht valutierte Darlehen im Umfang von rd. 4,1 Mio. € neben den vorhandenen Eigenmitteln in Anspruch nehmen.

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

	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Jahresüberschuss	1.031.314 €	293.643 €	187.235 €	489.253 €	493.002 €	932.643,46 €
Eigenkapital	15.394.363 €	15.687.947 €	15.875.181€	16.364.435 €	16.857.437 €	17.790.080,30 €
Umsatz	7.125.033 €	9.727.155 €	10.925.413€	9.075.799 €	12.808.197 €	10.373.780,57 €
Bilanzsumme	53.842.281 €	56.943.422 €	56.582.134€	58.246.559 €	57.173.312 €	58.684.182,19 €
Zinsaufwand	1.570.046 €	1.722.402 €	1.672.540€	1.679.778 €	1.551.410 €	1.594.290,58 €
Entwicklung der Sollmie- ten	5.976.028 €	6.111.640 €	6.213.042€	5.964.400 €	6.117.272 €	6.185.336,15 €

Eigenkapitalquote	28,60 %	27,60 %	28,10 %	28,09 %	29,48 %	30,31 %
Eigenkapitalrentabilität	6,70 %	1,90 %	1,20 %	3,00 %	2,92 %	5,24 %
Cashflow	2.004.407 €	1.444.306 €	1.367.748€	1.754.200 €	2.130.052 €	3.327.383,27 €
Umsatzrentabilität	14,50 %	3,10 %	1,80 %	5,39 %	3,85 %	8,99 %
Zinsaufwandsquote	16,90 %	17,80 %	17,90 %	15,37 %	13,95 %	17,14 %

Die folgende Kapitalflussrechnung zeigt die Veränderung der liquiden Mittel im Geschäftsjahr 2012 im Vergleich zum Vorjahr.

Kapitalflussrechnung

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	T€	T€
Jahresüberschuss	932,6	493,0
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.825,5	1.599,7
Abnahme (Vj.:Zunahme) langfristiger Rückstellungen	-11,00	0,6
Abschreibungen auf Mietforderungen	1,2	19,1
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	113,1	17,8
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen	466,0	0,0
Cashflow nach DVFA/SG	3.327,4	2.130,2
Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	142,9	-257,8
Gewinn von Gegenständen des Anlagevermögens	-1.683,9	-127,0
Abnahme Grundstücke des Umlaufvermögens	1.027,5	1.561,0
Zunahme kurzfristiger Aktiva	-204,7	-376,8
Abnahme (Vj.: Zunahme)kurzfristiger Passiva	-459,9	235,9
Cashflow aus laufender Tätigkeit	2.149,3	3.165,5
planmäßige Tilgungen	-1.027,4	-997,8
Cashflow aus laufender Tätigkeit nach Tilgungen/	1.121,9	2.167,7
Einzahlungen aus Abgängen von immateriellen Gegenständen und Gegenständen des Sachanlagevermögens	1.905,7	690,2
Auszahlung für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen	-5.787,3	-1.918,0
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	151,6	169,6
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-3.730,0	-1.058,2
Einzahlungen aus Valutierung von Darlehen	3.353,3	1.326,7
Außerplanmäßige Tilgungen	-1.419,7	-1.873,9
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	1.933,6	-547,2
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-674,5	562,3
Finanzmittel zum 01.01.	1.765,8	1203,5
Finanzmittel zum 31.12.	1.091,3	1765,8

4. Vermögensstruktur

Die **Vermögenslage** der Gesellschaft stellt sich zum 31.12.2012 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	2012		2011		Veränderungen
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	Tsd. €
Anlagevermögen	54.133	92,3	51.299	89,8	2.834
Umlaufvermögen	4.520	7,6	5.672	10,0	-1.152
Rechnungsabgrenzungsposten	31	0,1	202	0,2	-171
Gesamtvermögen	58.684	100,0	57.173	100,0	1.511
Fremdmittel	40.894	69,7	40.316	70,5	578
Eigenkapital	17.790	30,3	16.857	29,5	
Eigenkapital im Jahresanfang	16.857		16.364		
Vermögenszuwachs	933	5,6	493	3,1	

Das Anlagevermögen hat sich trotz des Verkaufs von Bestandsimmobilien um 2.834 T€ gegenüber dem Vorjahr erhöht. Verursacht wird die Erhöhung durch den Mietwohnungsneubau in den Projekten „Im goldenen Winkel“, „Bismarckstr./Doler Platz“, „Leopoldstr.8/1 und den Neubau eines Obdachlosenwohnheimes. Der Kauf einer bisher verwalteten Immobilie und der Erwerb eines mit Immobilien des Unternehmens bebauten Erbbaugrundstückes trugen ebenfalls zur Erhöhung des Anlagevermögens bei.

Im Umlaufvermögen sind die aktivierten Kosten für die von der STW Lahr realisierten Bauträgermaßnahmen „Cityresidenz Lahr“ und „Im goldenen Winkel“ enthalten. Durch die Übergabe der Wohnungen des 3. Bauabschnittes der Bauträgermaßnahme „Cityresidenz Lahr“ reduzierten sich die im Umlaufvermögen enthaltenen Baukosten der Bauträgermaßnahme signifikant. Zum Bilanzstichtag sind nur noch die bisher angefallenen Baukosten und Grundstückskosten der Bauträgermaßnahme „Im goldenen Winkel“ im Umlaufvermögen enthalten. Die ebenfalls im Umlaufvermögen enthaltenen liquiden Mittel verringerten sich gegenüber dem Vorjahr um rd. 675 T€. Die Rechnungsabgrenzungsposten verringerten sich durch Sonderabschreibungen auf Disagien für im Geschäftsjahr durch Sondertilgungen zurückgeführter Darlehen.

Die gesamten im Geschäftsjahr 2012 für die durchgeführten Neubauprojekte angefallenen Baukosten und sämtliche Immobilienerwerbe konnten mit Eigenkapital finanziert werden. Lediglich der Erwerb einer bisher verwalteten Immobilie und der Erwerb eines mit Immobilien des Unternehmens bebauten Erbbaugrundstückes wurden durch Bankdarlehen finanziert.

Die erhaltenen Anzahlungen, welche ebenfalls in den Fremdmitteln enthalten sind umfassen von Käufern der Bauträgermaßnahme „Im goldenen Winkel“ gemäß Baufortschritt geleisteten Zahlungen. 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 für 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. 13 der insgesamt 22 Wohnungen der aktuell durchgeführten Bauträgermaßnahme „Im goldenen Winkel“ sind zum Bilanzstichtag 31.12.2012 verkauft. Die Bauträgermaßnahme „Cityresidenz Lahr“ wurde im Geschäftsjahr 2012 abgeschlossen. Es konnten alle 37 Wohnungen der in 3 Bauabschnitten realisierten Bauträgermaßnahme erfolgreich vermarktet werden.

Innerhalb der geplanten Bauträgermaßnahme „Im goldenen Winkel.“ steht das Schaffen von seniorenfreundlichen Wohnformen, gekoppelt mit einem attraktiven Angebot für Familien sowie Einpersonenhaushalten und Paaren, im Vordergrund. Bereits in der Projektentwicklung wird auf die bei den Kunden zunehmende Bedeutung von innerstädtischem Wohnen sowie barrierefreien Zugängen Rücksicht genommen.

Durch sorgfältige Auswahl der zu realisierenden 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 erzeugen. 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 mit einer längeren Vermarktungszeit für unsere neue Bauträgermaßnahme „Im goldenen Winkel“, 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 Bauträgerge-

schafft 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 sicher zustellen.

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 Kapitalmärkten 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 4,1 Mio.€ aufgenommen. Bestehende Darlehen wurde im Volumen von 4,2 Mio. € umgeschuldet. 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 Liquiditätspässen oder Zinsänderungsrisiken vorbeugen zu können.

Die umfangreichen Investitionen in Neubauprojekte erfordern die permanente Kontrolle der anfallen 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 sind zum Berichtszeitpunkt nicht erkennbar. Nach heutiger Einschätzung ist von einem weiter positiven Geschäftsverlauf auch in den Jahren 2013 und 2014 auszugehen.

7. Prognoseübersicht

Zweck unserer Gesellschaft 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 Bauträgersgeschäft 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 der Gesellschaft 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.

Im Mittelpunkt der Geschäftstätigkeit des Unternehmens steht in den kommenden Wirtschaftsjahren die Realisierung der Neubauprojekte „Im goldenen Winkel“, „Bismarckstr./Doler Platz“ und „Goethestraße.“ in welchen Mietwohnungen und Eigen-

tumswohnungen entstehen werden. Die Neubaumaßnahmen erhöhen das Angebot der Gesellschaft an zeitgemäßen Wohnungen für verschiedene Zielgruppen. 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.

Im Wirtschaftsjahr 2013 liegt der Fokus der Gesellschaft auf der Umsetzung der geplanten Neubaumaßnahmen mit einem Investitionsvolumen von rd.10,3 Mio.€ .Die Instandhaltungsaufwendungen werden sich ab dem Wirtschaftsjahr 2013 auf einem Niveau von rd.1,0 Mio. € pro Jahr verstetigen.

Die Unternehmensplanung sieht vor ,mittelfristig pro Jahr mindestens 6 Mio. € in Sanierungsprojekte 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.

Umsatzerlöse aus Bauträgermaßnahmen können erst wieder im Wirtschaftsjahr 2014 nach Übergabe der Wohnungen der Bauträgermaßnahme „Im goldenen Winkel“ generiert werden. Bei vollständiger Vermarktung aller Wohnungen der Bauträgermaßnahme ist ein Umsatzvolumen von 4,2 Mio.€ möglich.

Die durchschnittliche Kaltmiete im Wohnungsbestand des Unternehmens beträgt 4,83 €/m² Wohnfläche. Das Mietniveau liegt in den großen Wohngebieten „Im Ernet“ bei 4,44 €/m² Wohnfläche, in der Flugplatzstraße bei 4,03 €/m² Wohnfläche und im Gebiet Kanadaring bei 4,66 €/m² Wohnfläche und somit teilweise weit unter den Sozialmietsätzen in Lahr. In Neubauten und sanierten Immobilien sind durchschnittliche Mieten in Höhe von 6,50 €/m² Wohnfläche zu bezahlen. In den folgenden Geschäftsjahren werden sich die Sollmieten bedingt durch moderate Mieterhöhungen bei Mieterwechseln und im Anschluss an Sanierungsmaßnahmen um rd. 5 % erhöhen.

Weiterhin soll die Verkaufstätigkeit aus dem Umlaufvermögen (Bauträgergeschäft) und in geringerem Umfang aus dem Anlagevermögen zum Unternehmenserfolg beitragen.

Die Städtische Wohnungsbau GmbH Lahr wird ihre soliden betriebswirtschaftlichen Ergebnisse auch in den kommenden Jahren weiter auf einem angemessenen Niveau verstetigen.

Lahr, den 18.03.2013

Städtische Wohnungsbau GmbH
Lahr

Schwamm