

Lagebericht

1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

1.1 Geschäftsverlauf

Die Städtische Wohnungsbau GmbH Lahr hat das Geschäftsjahr 2015 mit einem positiven Ergebnis abgeschlossen. Der Geschäftsverlauf wurde dabei von folgenden Faktoren beeinflusst:

Die planerische und bauliche Weiterentwicklung des Wohngebietes „Kanadaring“ bildete den Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit des Unternehmens im Wirtschaftsjahr 2015. Die bauliche Weiterentwicklung des Wohngebietes wurde mit der Gebäudemodernisierung der Liegenschaft Schwarzwaldstr. 51 – 55 und dem Neubau von Mehrfamilienhäusern innerhalb des Projektes „Stadthäuser an der Schutter“ begonnen. Durch den Rückbau der Liegenschaften Kanadaring 2,4 und 18 wurden die Voraussetzungen für die Entstehung eines neuen Quartiersplatzes für das Wohngebiet und zusätzlich für die Entstehung von Wohnungsneubau, auch durch Investoren, geschaffen. Einzelne Baumaßnahmen der Weiterentwicklung des Wohngebietes „Kanadaring“ sind innerhalb des Stadtentwicklungsprogrammes „die Soziale Stadt“ förderfähig. Innerhalb dieses Förderprogrammes wurde der Rückbau der Liegenschaften und die untergegangene Gebäudesubstanz mit finanziellen Mittel im Umfang von rd. 1,5 Mio. € gefördert.

Durch die erfolgreiche Vermarktung der letzten von insgesamt 22 Wohnungen der Bauträgermaßnahme „Im Goldenen Winkel“ und dem Verkauf von 4 Wohnungen aus dem Immobilienbestand des Unternehmens konnten aus dem Immobilienvertrieb Erträge im Umfang von rd. 600 T€ generiert werden.

Der Rückbau der Liegenschaft Kanadaring 18, in welche auch die Hausmeisterwerkstatt des Unternehmens integriert war, macht den Neubau einer Hausmeisterstation notwendig. Mit den Vorbereitungen für den Neubau einer Hausmeisterstation wie auch den Bauarbeiten für den Neubau einer Geschäftsstelle wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr begonnen.

Zur Finanzierung der umfangreichen Investitionen in Neubauprojekte und die Sanierung, Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes in Höhe von 7,2 Mio. € hat das Unternehmen im abgelaufenen Wirtschaftsjahr 710 T € Darlehenssumme neu valutiert.

Per 31.12.2015 hatte die Gesellschaft eine sehr geringe Leerstandsquote in Höhe von 0,2 % 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 2015 9,6 % (VJ. 10,8 %).

In der Hausbewirtschaftung erhöhten sich die Sollmieten um rd. 247 T €. Begründet ist die Zunahme der Sollmieten in der erstmaligen ganzjährigen Vermietung der im Geschäftsjahr 2014 fertiggestellten Neubauobjekte „Im Goldenen Winkel“ und „Bismarckstr./Doler Platz“ sowie die nach Abschluss der Modernisierung der Liegenschaft „Bergstr.-/ Friedhofstr.“ ergebenden Mieterhöhungen.

Für Instandhaltungsmaßnahmen des Wohnungsbestandes wurden finanzielle Mittel im Umfang von 1.055 T € (Vj. 2.241 T €) eingesetzt.

1.2. Wirtschaftliches Umfeld

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 und bei der Wiedervermietung von Wohnungen sind in den vergangenen Wirtschaftsjahren kontinuierlich angestiegen. Ebenso war ein signifikanter Anstieg der Kaufpreise von Eigentumswohnungen im Ortenaukreis in den letzten Jahren zu beobachten. Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg hat für den Zeitraum von 2012 bis 2014 die Fertigstellung von insgesamt 515 Wohneinheiten in Lahr ermittelt. Im selben Zeitraum wurde für 594 Wohneinheiten in Lahr die Baugenehmigung erteilt. Das zukünftige Marktniveau der Kaltmieten im Mietwohnungsneubau für das Geschäftsgebiet des Unternehmens wird im Bereich zwischen 8,00 bis 10,50 €/m² Wohnfläche prognostiziert.

Für die Stadt Lahr wird in den nächsten 15 Jahren ein Bevölkerungswachstum von 6,5 % prognostiziert. Mit dem Anstieg der Bevölkerungszahlen wird auch ein Anstieg der Haushaltszahlen einhergehen. Die Standortvorteile für Unternehmen, welche die Stadt Lahr aufgrund ihrer hervorragenden Verkehrslage und einer großen Anzahl von Industrie- und Gewerbeflächen anbieten kann, führen zu der Neuansiedlung vieler Unternehmen aus unterschiedlichen Branchen. Es kann daher aus demografischen als auch aus qualitativen Gründen zukünftig von einem nachhaltigen Bedarf an neuen Wohnungen und insgesamt von einer starken Nachfrage nach Wohnraum in den kommenden Jahren in Lahr ausgegangen werden.

1.3 Immobilienbestand

Die STW Lahr bewirtschaftet im Geschäftsjahr nachfolgend aufgeführten Immobilienbestand:

Bestandsübersicht

Wohnungen		
Bestand 31.12.2014	1.337	
Abgang wegen Wohnungszusammenlegung	0	
Zugang durch Kauf	0	
Zugang durch Bautätigkeit	0	
Abgang durch Verkauf	4	
Abgang wegen Abbruch	11	
Bestand 31.12.2015	1.322	
Wohnungsbestand nach der Zimmeranzahl		
1-Zimmer Wohnungen	104	
2-Zimmer Wohnungen	344	
3-Zimmer Wohnungen	593	
4-Zimmer Wohnungen	224	
5-Zimmer Wohnungen	48	
6-Zimmer Wohnungen	7	
7-Zimmer Wohnungen und größer	2	
Bestand per 31.12.2015		1.322
Gewerblich genutzte Einheiten		
Läden	2	
Ausstellungsraum / Versammlungsraum	2	
Büros	3	
Friseurgeschäft	1	
Dienstleistungsbetrieb	1	
Bestand 31.12.2015		9
Wohnungsverwaltung	1.322	
Mietverwaltung für Dritte	100	
Wohneigentumsverwaltung	123	
Bestand 31.12.2015		1.545
Garagen	245	
Stellplätze	546	

Von den 1.322 eigenen Wohnungen des Bestandes sind 12 % (162) preisgebunden und 88 % (1.160) nicht preisgebunden.

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

Per 31.12.2015 waren 3 der 1.422 verwalteten Wohnungen nicht vermietet. Das entspricht einer Leerstandquote von 0,2 %. Die Fluktuationsrate beträgt 9,6 % und ist gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 0,8 % gesunken.

Die Mietrückstände bewegen sich mit 0,1 % (Vj. 1,5 %) der Sollmieten unter dem Niveau des Vorjahres. Zum Stichtag sind Forderungen aus Mieten im Umfang von 77.321 € (Vj. 104.308 €) ausgewiesen. Wenige Einzelfälle sowie die allgemeine Verschlechterung der Zahlungsmoral der Bevölkerung sind für die Höhe der Mietrückstände verantwortlich.

Im Geschäftsjahr 2014 mussten rd. 1 T € (Vj. 8,0 T €) Mietforderungen auf lfd. Mieten abgeschrieben werden. Wertberichtigungen auf Forderungen gegenüber ehemaligen Mietern wurden im Geschäftsjahr 2015 nicht vorgenommen.

Die Erlöse aus Sollmieten erhöhten sich im Geschäftsjahr 2015 um rd. 247 T €. Die Steigerung der Sollmieten resultiert aus der erstmalig ganzjährigen Vermietung der im Geschäftsjahr 2014 fertiggestellten Neubauobjekte „Im Goldenen Winkel“ und „Bismarckstr./Doler Platz“ sowie die nach Abschluss der Modernisierung der Liegenschaft „Bergstr.-/ Friedhofstr.“ ergebenden Mieterhöhungen. Die durch Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen erzielten Mieterhöhungen trugen zur Kompensation der durch den Rückbau der Gebäude Kanadaring 2,4 und 18 verursachten Minderung der Erlöse aus Sollmieten bei. Zum Anstieg der Sollmieten trugen auch die mit Mieterwechseln verbundenen Mieterhöhungen bei. Damit erhöhten sich die aus der Bestandsbewirtschaftung resultierenden Mieterlöse auf rd. 6,8 Mio. € (Vj. 6,5 Mio. €)

Die Investitionen in den eigenen Wohnungsbestand wurden weiterhin auf hohem Niveau im Umfang von 4,8 Mio. € fortgeführt.

1.4 Bautätigkeit

Im Geschäftsjahr 2015 wurde mit der Sanierung der Gebäude Schwarzwaldstr. 51 bis 55 begonnen. Die Sanierung der Gebäude wird im Jahr 2016 abgeschlossen werden. Ebenso begonnen wurde mit den Bauarbeiten der ersten 3 Gebäude der Neubaumaßnahme „Stadthäuser an der Schutter“. Die 3 Mehrfamilienhäuser mit jeweils 12 Wohnungen werden in Hybridbauweise entstehen und im Jahr 2016, einen verzögerungsfreien Bauablauf vorausgesetzt, bezugsfertig sein. Mit den Bauarbeiten für den Neubau einer Geschäftsstelle, welche zu einer weiteren Optimierung der kundenorientierten Unternehmensausrichtung beitragen soll und einer neuen Hausmeisterwerkstatt als Ersatz für den Wegfall der bestehenden Hausmeisterstation im Zusammenhang mit der Weiterentwicklung des Wohngebietes Kanadaring, wurde ebenfalls begonnen.

1.5 Eigentumsvertrieb und Grundstücksentwicklung

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

Im Berichtsjahr wurden 4 Wohnungen aus dem Anlagevermögen des Unternehmens verkauft. Bei den Verkaufsobjekten handelte es sich um Wohnungen der Liegenschaft Turmstr.6-10, welche zur Vermarktung vorgesehen ist. 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. Die letzte der insgesamt 22 Wohnungen der Bauträgermaßnahme wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr an ihren Eigentümer übergeben. Im Wirtschaftsjahr 2015 wurde im Rahmen der städtebaulichen Neugestaltung des Wohngebietes Kanadaring das Bauträgerprojekt „Stadthäuser an der Schutter“ entwickelt. Innerhalb der Bauträgermaßnahme werden insgesamt 60 Wohnungen in Gebäuden in attraktiver Wohnlage auf dem regionalen Immobilienmarkt platziert 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 31.12.2015 hat sich die Zahl der in Vollzeit Beschäftigten im Vergleich zum Vorjahr um 2 Mitarbeiter erhöht. Die Mitarbeiterzahl stellt sich wie folgt dar:

Mitarbeiter	Vollzeit	Teilzeit (geringfügig Beschäftigte)
Kaufmännische	8	-
Technische	10	-
Auszubildende	2	-
Hauswarte (geringfügig)	-	5
Gesamt	20	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 8 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Weiterbildungsmaßnahmen fanden in 2015 schwerpunktmäßig in den Gebieten Wohnungswirtschaft, Vertrieb, Bautechnik und Informationsverarbeitung statt.

2. Ertragslage

Darstellung der Lage

Die Ertragslage hat sich wie folgt entwickelt:

	2015	2014	Veränderungen
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
<hr/>			
Betriebsleistungen			
<hr/>			
Hausbewirtschaftung	2.556	442	2.114
<hr/>			
Bau- Verkaufs - und Betreuungstätigkeit	43	671	-628
<hr/>			
Kapitalwirtschaft	-11	-12	1
<hr/>			
Deckungsbeitrag	2.588	1.101	1.487
<hr/>			
Gemeinkosten (Personal- und Sachaufwendungen)	1.611	1.463	148
<hr/>			
Ordentliches Ergebnis	977	-362	1.351
<hr/>			
Sonstiges Ergebnis	1.086	1.595	-509
<hr/>			
Ergebnis vor Steuern	2.063	1.595	468
<hr/>			
Steuern v. Ertrag	-87	0	-87
<hr/>			
Jahresüberschuss	1.976	1.233	743

Die Ertragslage der STW stellte sich im Geschäftsjahr, beeinflusst durch die sonstigen betrieblichen Erträge weiterhin positiv dar. Die sonstigen betrieblichen Erträge trugen in Höhe von 2.225 T € zum Jahresergebnis bei. Wesentlich beeinflusst wurde die Höhe der sonstigen betrieblichen Erträge durch Erträge aus Verkäufen von Immobilien aus dem Anlagevermögen des Unternehmens in Höhe von 569 T€ und durch Zuschüsse der öffentlichen Hand im Zusammenhang mit dem Rückbau der Liegenschaften Kandaring 2,4 und 18 im Umfang von 1.523 T€.

Die bestandsorientierte Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit wurde im Berichtsjahr auf hohem Niveau fortgesetzt. Für die Instandhaltung des Wohnungsbestandes wurde im Wirtschaftsjahr 2015 ein Betrag von 1.055 T € (Vj. 2.241 T €) aufgewendet. Der Rückgang der Instandhaltungskosten gegenüber dem Vorjahr ist auf der Fokussierung des Unternehmens im abgelaufenen Geschäftsjahr, eine Optimierung des Wohnungsbestandes durch aktivierungspflichtige Modernisierungstätigkeiten zu erreichen, begründet. Ebenso wurde in den höheren Instandhaltungsaufwendungen des Vorjahres durch die Bildung von Rückstellung zukünftige Instandhaltungskosten im Umfang von 823 T€ berücksichtigt.

Die Erhöhung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Geschäftsjahr 2015 wurde wesentlich durch die Abbruchkosten für die Liegenschaften Kanadaring 2,4 und 18 beeinflusst. Für den Rückbau der Liegenschaften Kanadaring 2,4 und 18 sind die angefallenen Sonderabschreibungen im Umfang von 686 T€ berücksichtigt.

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 84 T € verringert. Die für Kreditnehmer günstige Entwicklung an den Kapitalmärkten und das aktive Zinsma-

nagement 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 1.427 T€ (Vj. 1.298 T€). Die Erhöhung der Abschreibung wird signifikant durch die erstmalige ganzjährige Abschreibung der Neubauobjekte „Im Goldenen Winkel“ und „Bismarckstr./Doler Platz“ und die Abschreibungen der im Vorjahr durchgeführten Modernisierung der Immobilie „ Bergstr.-/Friedhofstr.“ beeinflusst.

Im Ergebnis aus der Bau-,Verkaufs - und Betreuungstätigkeit sind die Erträge aus der Verwaltung von Wohnungen für fremde Dritte enthalten. Die im Geschäftsjahr 2015 an ihren Eigentümer übergebene letzte Wohnung der Bauträgermaßnahme „Im Goldenen Winkel“ wurde im vorliegenden Jahresabschluss erfolgswirksam berücksichtigt und trug wesentlich zum Ergebnis aus der Bau-,Verkaufs –und Betreuungstätigkeit bei.

Die Gesellschaft hat einen Jahresüberschuss von 1.976 T €. erzielt (Vorjahr 1.233 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 31.12.2015 38.960.712,21 € (Vj. 42.039.599,16 €) und sind damit um 3.078.886,95 € gesunken. Die Zahlungsfähigkeit der STW Lahr war im Jahr 2015 jederzeit gegeben. Die Gesellschaft verfügt zum Bilanzstichtag über liquide Mittel in Höhe von 957.304,19 €. Um die Entschuldung des Unternehmens voranzutreiben wurden Sondertilgungen im Umfang von 2.638 T€ durchgeführt.

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

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Jahresüberschuss	489.253 €	493.002 €	932.644 €	317.447 €	1.232.878 €	1.976.048 €
Eigenkapital	16.364.435 €	16.857.437 €	17.790.080 €	18.107.527 €	19.340.405 €	21.316.453 €
Umsatz	9.075.799 €	12.808.197 €	10.373.781 €	8.536.205 €	12.862.932 €	10.006.448 €
Bilanzsumme	58.246.559 €	57.173.312 €	58.684.182 €	66.379.577 €	67.230.340 €	67.082.355 €
Zinsaufwand	1.679.778 €	1.551.410 €	1.594.291 €	1.389.897 €	1.425.352 €	1.341.047 €
Entwicklung der Sollmieten	5.964.400 €	6.117.272 €	6.185.336 €	6.321.567 €	7.185.375 €	7.432.546 €

Eigenkapitalquote	28,09 %	29,48 %	30,31 %	27,28 %	28,8 %	31,8 %
Eigenkapitalrentabilität	3,00 %	2,92 %	5,24 %	1,75 %	6,4 %	9,3 %
Cashflow	1.754.200 €	2.130.052 €	3.327.383 €	1.610.800 €	2.594.450 €	3.456.600 €
Umsatzrentabilität	5,39 %	3,85 %	8,99 %	3,72 %	9,6 %	19,8 %
Zinsaufwandsquote	15,37 %	13,95 %	17,14 %	12,38 %	14,6 %	13,3 %

Die folgende Kapitalflussrechnung zeigt die Veränderung der liquiden Mittel im Geschäftsjahr 2015 im Vergleich zum Vorjahr.

	T€
Jahresüberschuss	1.976,0
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.479,4
Zunahme langfristiger Rückstellungen	0,2
Abschreibungen auf Mietforderungen	1,0
Cash-Flow nach DVFA/SG	3.456,6
Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	1.848,2
Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	116,7
Zunahme Grundstücke des Umlaufvermögens	-677,0
Abnahme kurzfristiger Aktiva	600,7
Abnahme kurzfristiger Passiva	-988,0
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	1.469,0
Ertragssteueraufwand	87,2
Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	5.913,4
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-26,2
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	1.061,0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-4.810,5
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	195,6
Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	0,0
Erhaltene Zinsen	-141,7
Cash-Flow aus Investitionstätigkeit	-3.721,8
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	709,6
Planmäßige Tilgungen	-1.137,8
Außerplanmäßige Tilgungen	-2.643,3
Gezahlte Zinsen	-1.327,3
Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit	-4.398,8
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-2.207,2
Finanzmittelfonds zum 01.01.2015	3.164,5
Finanzmittelfonds zum 31.12.2015	957,3

4. Vermögensstruktur

Die **Vermögenslage** der Gesellschaft stellt sich zum 31.12.2015 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	2015		2014		Veränderungen
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	Tsd. €
Anlagevermögen	62.314	93,0	60.473	90,0	1.841
Umlaufvermögen	4.715	6,9	6.706	9,9	-1.991
Rechnungsabgrenzungsposten	53	0,1	54	0,1	-1
Gesamtvermögen	67.082	100,0	67.230	100,0	-148
Fremdmittel	45.765	68,2	43.893	71,2	1.872
Eigenkapital	21.317	31,8	19.340	28,8	
Eigenkapital am Jahresanfang	19.340		18.107		
Vermögenszuwachs	1.977	10,0	1.236	6,9	

Das Anlagevermögen hat sich trotz des Gebäuderückbaus der Liegenschaften Kanadaring 2, 4 und Kanadaring 18 und dem Verkauf von 4 Wohnungen aus dem Wohnungsbestand des Unternehmens erhöht. Der Anstieg wurde wesentlich durch die im Wirtschaftsjahr getätigten Investitionen in die Sanierung der Gebäude „Schwarzwaldstr. 51 -55“, den bisher angefallenen Baukosten für die Realisation von Mietwohnungsbau innerhalb von 2 Gebäuden des Projektes „Stadthäuser an der Schutter“ und die Investitionen in den Neubau einer Geschäftsstelle beeinflusst. Die angefallenen Bauvorbereitungskosten für die weitere Entwicklung des Wohngebietes „Kanadaring“ erhöhten ebenfalls das bilanzierte Anlagevermögen.

Aus dem Umlaufvermögen wurde im Berichtsjahr die letzte von insgesamt 22 Wohnungen der Bauträgermaßnahme „Im Goldenen Winkel“ verkauft. Die im Umlaufvermögen enthaltenen Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten enthalten die bis zum Bilanzstichtag getätigten Investitionen in die neue Bauträgermaßnahme „Stadthäuser an der Schutter“ innerhalb welcher 5 Gebäude mit insgesamt 60 Wohnungen entstehen. Die ebenfalls im Umlaufvermögen enthaltenen liquiden Mittel verminderten sich gegenüber dem Vorjahr um rd. 2,2 Mio. €. Der

Rückgang der liquiden Mittel wird neben den Investitionen in das Unternehmen durch die Ausnutzung der soliden finanziellen Ausstattung des Unternehmens für die Sondertilgung und Umschuldung von Darlehen begründet. Dadurch konnten die in den Fremdmitteln enthaltenen Verbindlichkeiten gegen Kreditinstituten und anderen Kreditgebern um rd. 3,1 Mio. € reduziert werden. Zur Finanzierung der umfangreichen Investitionstätigkeit des Unternehmens wurden die im Wirtschaftsjahr 2015 eingesetzten Eigenmittel mit Fremdkapital durch die Neuaufnahme von zinsgünstigen Darlehen im Umfang von rd. 0,7 Mio. € ergänzt. In den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind im Wesentlichen für das kommende Wirtschaftsjahr vorausbezahlte Versicherungsbeiträge und Mieten für durch das Unternehmen generalangemietete Wohnungen enthalten.

Vorauszahlungen von Mietern für noch nicht abgerechnete Betriebskosten sind ebenso wie die zum Bilanzstichtag bestehenden aus der Investitionstätigkeit des Unternehmens resultierenden Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Bestandteil des ausgewiesenen Fremdkapitals.

5. Nachtragsbericht

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

6.Chancen und 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. 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 Immobilien-

markt 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 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 2015 Darlehen in Höhe von 0,7 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 Liquiditätsgapen 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. 40 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 Maßnahmen für eine nachhaltige wohnungswirtschaftliche Qualitätssteigerung des Wohngebietes zu gewährleisten.

Im Wirtschaftsjahr 2016 liegt der Fokus der Gesellschaft darauf, die geplante Umgestaltung des Wohngebietes „Kanadaring“ planerisch und baulich weiter voranzutreiben. Die erste bauliche Maßnahme zur Weiterentwicklung des Wohngebietes „Kanadaring“ wird mit der Modernisierung der im Wohngebiet liegenden Häuserzeile Schwarzwaldstr. 51-55 abgeschlossen sein. Die Realisation des Neubauprojektes „Stadthäuser an der Schutter“ wird weiter fortschreiten. Die Bauarbeiten für den Neubau der Geschäftsstelle, welche zu einer weiteren Optimierung der innerbetrieblichen Abläufe des Unternehmens beitragen soll, werden im Jahr 2016 weiter vorangetrieben werden. Ebenso wird mit dem Neubau einer Hausmeisterwerkstatt und dem Bau eines multifunktionell nutzbaren Vereinsheimes für einen Lahrer Sportverein, welches in einem Tauschgeschäft für den Erhalt eines vereinseigenen Grundstückes, welches für das Projekt „Stadthäuser an der Schutter“ benötigt wird, begonnen werden. Die Realisation dieser Baumaßnahmen wird im Wirtschaftsjahr 2016 Investitionen in Höhe von rd. 9,0 Mio. € auslösen. Die Aufwendungen für Instandhaltungen werden sich im dem Wirtschaftsjahr 2016 auf einem Niveau des Jahres 2015 im Umfang von 1,0 Mio. € 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. Die nächste Mietanpassung ohne Berücksichtigung von Mieterhöhungen im Zuge von Modernisierungsmaßnahmen und Neuvermietungen und von dieser Mieterhöhung ausgenommener Mieten ist frühestens im Wirtschaftsjahr 2017 geplant.

Die durchschnittliche Kaltmiete im Wohnungsbestand des Unternehmens beträgt 5,53 €/m² Wohnfläche. Das Mietniveau liegt in den großen Wohngebieten „Im Ernet“ bei 5,10 €/m² Wohnfläche, in der Flugplatzstraße bei 4,81 €/m² Wohnfläche und im Gebiet Kanadaring bei 5,17 €/m² Wohnfläche. In Neubauwohnungen sind durchschnittliche Mieten in Höhe von 7,65 €/m² 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 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 ist die STW Lahr bereits 2010 freiwillig nach gekommen. 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 sich auf die finanzielle Situation des Unternehmens in den kommenden Jahren auswirken.

Im Wirtschaftsjahr 2016 werden die Erträge aus der Wohnungsvermarktung der Bauträgermaßnahme „Stadthäuser an der Schutter“ und die möglichen Erlöse aus dem Vertrieb von Wohnungen aus dem Anlagevermögen des Unternehmens sowie der geplante Verkauf von Grundstücken aus dem Unternehmensbestand, auch an externe Investoren die Ertragskraft des Unternehmens signifikant stärken und damit einen Jahresüberschuss auf dem Niveau des Jahres 2015 von rd. 1,9 Mio.€ ermöglichen. Durch die ambitionierte Geschäftstätigkeit des Unternehmens werden auch in den zukünftigen Wirtschaftsjahren positive Jahresergebnisse erzielt werden.

Lahr, den 11.01.2016

Städtische Wohnungsbau GmbH
Lahr

Schwamm