

Städtische Wohnungsbau GmbH Lahr – Halbjahresbericht 2016

1. Investitionen

- **Investitionen in das Anlagevermögen.** In den Neubau bzw. die Modernisierung der Immobilien Schwarzwaldstr.51-55, Stadthäuser an der Schutter (Mietwohnungen),Neubau Geschäftsstelle, Neubau TV Dinglingen und Neubau Hausmeisterwerkstatt wird bis zum Bilanzstichtag 31.12.2016 voraussichtlich ein Betrag in Höhe von rd. 10,1 Mio. € investiert werden.
- **Investitionen in das Umlaufvermögen:** Die Wohnungen der Bauträgermaßnahme „Stadthäuser an der Schutter“ werden bis zum Dezember 2016 fertiggestellt sein. Das noch im Geschäftsjahr anfallende Investitionsvolumen beträgt voraussichtlich rd.1, 2 Mio.€
- **Bauvorbereitungskosten:** Bauvorbereitungskosten für die Vorbereitung geplanter aber nicht begonnener Baumaßnahmen der Projektentwicklung Kanadaring sind bis zum 30.06,2016 im Umfang von rd. 390 T€ angefallen. Bis zum Jahresende werden sich die im Geschäftsjahr 2016 angefallenen Bauvorbereitungskosten nochmals um rd. 300 T€ erhöhen.

2.Vermietungsstand

Zum 30.06.2016 waren 0,4 % der vom Unternehmen verwalteten Wohnungen nicht vermietet. Bei dem Leerstand handelt es sich ausschließlich um sanierungsbedingten Leerstand. Von den sich im Bau befindlichen 24 Mietwohnungen der Neubaumaßnahme „Stadthäuser an der Schutter“, welche zum 01.12.2016 voraussichtlich bezugsfertig sind, konnten bereits 13 Wohnungen vermietet werden.

3. Verkaufstand – Verkäufe aus dem Umlaufvermögen

Zum Berichtszeitpunkt konnte noch keine Wohnung der Bauträgermaßnahme „Stadthäuser an der Schutter“ vermarktet werden. Es ist eine Intensivierung der Vertriebsmaßnahmen geplant um die im Wirtschaftsplan 2016 budgetierten Vertriebsziele zu erreichen.

4. Verkaufsstand – Verkäufe aus dem Anlagevermögen

Aus dem Anlagevermögen konnten bis zum 30.06.2016 die Grundstücke der Investorengelände A und B der Projektentwicklung Kanadaring sowie 5 Wohnungen der Liegenschaft Turmstr. 6-10 verkauft werden. Ebenso konnte für die Liegenschaft Hildastr.6 ein Investor gefunden werden. Die Grundstücke der Investorengelände C und D der Projektentwicklung Kanadaring konnten noch nicht vermarktet werden. Die Wohnbau Stadt Lahr steht mit einem regionalen Investor, welcher am Kauf der Grundstücke interessiert ist, in Kontakt. Der Vertrieb der Immobilien der Liegenschaft Turmstr.6-10 wird

intensiviert werden um die im Wirtschafts –und Finanzplan 2016 budgetierten Vertriebsziele zu erreichen.

5. Mietrückstände

Zum Berichtszeitpunkt waren die Mieter mit einem Betrag in Höhe von rd. 81 T€ im Mietzahlungsrückstand. Der Betrag entspricht etwa 1,2% der jährlichen Sollmieten abzgl. Erlösschmälerungen (ohne Betriebskosten). Wenige Einzelfälle sowie die allgemeine Verschlechterung der Zahlungsmoral der Bevölkerung sind für die Höhe der Mietrückstände verantwortlich.

6. Personal

Das Unternehmen beschäftigte zum Berichtszeitpunkt 17 Mitarbeiter, 5 geringfügig Beschäftigte und 2 Auszubildende. Eine Mitarbeiterin befindet sich bis September 2016 in der Ruhephase ihres Altersteilzeitblockmodells. Die geplante umfangreiche Investitionstätigkeit in den kommenden Wirtschaftsjahren kann zu einer moderaten Anpassung des Mitarbeiterstammes führen.

7. Liquidität

Die Liquidität des Unternehmens ist zum Berichtszeitpunkt und auch für die vorhersehbare Zukunft gewährleistet. Für die Finanzierung umfangreicher Geschäftstätigkeit im Geschäftsjahr 2016 werden neben Eigenmitteln Darlehensaufnahmen in Höhe von rd. 6,2 Mio. € notwendig sein.

8. Informationen zu Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung per 30.06.2016

- **Sollmieten abzgl. Schmälerungen:** Die im Wirtschaft- und Finanzplan 2016 budgetierten Erlöse aus Sollmieten abzgl. Erlösschmälerungen werden voraussichtlich um 60 T€ unterschritten. Begründet ist die Budgetunterschreitung durch an die von den Bauarbeiten der Neubaumaßnahme „Goethestr.“ betroffenen Mieter unserer Liegenschaft Bergstraße 35/Friedhofstr.10 und 12 gewährte Mietminderungen. Ebenso trägt die witterungsbedingte Verzögerung Bezugsfertigkeit und damit verbunden ein verzögerter Vermietungsbeginn der Wohnungen der Neubaumaßnahme „Stadthäuser an der Schutter“ zu einer Reduktion der Mieterlöse bei.
- **Erlöse aus Umlagen:** Die Erlöse aus Umlagen stellen die Erträge aus an die Mieter abgerechnete Betriebskosten dar. Die umlagefähigen Betriebskosten werden bis zur turnusmäßigen Abrechnung von der STW Lahr verauslagt
- **Erlöse aus Wohnungsverkäufen aus dem Umlaufvermögen:** In der Planungsrechnung für das Jahr 2016 sind aus dem Verkauf von Umlaufvermögen Erträge in Höhe von 488 T € einkalkuliert. Die Erlöse soll durch die Vermarktung der 12 Wohnungen der Bauträgermaßnahme „Stadthäuser an der Schutter“ erzielt werden. Zum Berichtszeitpunkt konnte noch keine Wohnung veräußert werden. Durch die geplante Intensivierung der Verkaufsmaßnahmen sollen die kalkulierten Verkaufserlöse noch erreicht werden. Aus kaufmännischer Vorsicht wurden die Erträge aus dem Verkauf von Wohnungen aus dem Umlaufvermögen auf einen Betrag von 245 T€ reduziert.

- **Erträge von Wohnungsverkäufen aus dem Anlagevermögen:** Zum Berichtszeitpunkt wurden aus dem Anlagevermögen des Unternehmens 5 Wohnungen der Liegenschaft Turmstr.6-10, die Immobilie Hildastr.6 sowie die Investorengelände A und B der Projektentwicklung Kanadaring verkauft. Durch die Verkäufe konnten Erträge im Umfang von rd. 2,0 Mio. € erzielt werden. Um den im Wirtschaftsplan 2016 budgetierten Erträge in Höhe von rd. 2,9 Mio.€ zu erzielen müssen weitere zum Verkauf vorgesehene 5 Wohnungen der Liegenschaft Turmstr.6-10 und die Investorengelände C und D der Projektentwicklung Kanadaring verkauft werden.
- **Zinsen und ähnliche Erträge:** Zinsen und ähnliche Erträge beinhalten die Zinserträge der STW Lahr von der Stadt Lahr aus der Finanzierung des Rathausneubaus, sowie in geringem Umfang Guthabenzinsen für Girokonten.
- **Betriebskosten:** Es wird eine Steigerung der Betriebskosten gegenüber dem Vorjahr auf einen Betrag 2.350 T€ unterstellt. Die Steigerung der Betriebskosten wurde konservativ berechnet. Über die Betriebskostenabrechnung wird der Kostenblock an die Mieter weiter gegeben.
- **Instandhaltungskosten/Modernisierungskosten:** Die Aufwendungen für Instandhaltung entwickeln sich per 30.06. 2016 planmäßig.
- **Vertriebskosten:** Die Vertriebskosten blieben im 1. Halbjahr 2016 unter dem Planansatz. Die Höhe der Vertriebskosten für Immobilien aus dem Anlagevermögen wurde durch die an einen überregionalen Immobilienmakler zu zahlende Vertriebsprovision für die Vertriebsunterstützung des Investorengrundstückes A der Projektentwicklung Kanadaring bestimmt. Die Vertriebsmaßnahmen zum Verkauf der Wohnung der Bauträgermaßnahme „Stadthäuser an der Schutter“ sowie Kosten für die Vermietung der Bestandswohnungen der Wohnbau Stadt Lahr können zu einem Anstieg der Vertriebskosten führen. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass die budgetierten Kosten eingehalten werden können.
- **Personalkosten:** Die Personalkosten entwickeln sich per 30.06.2016 planmäßig.
- **Abschreibungen:** Die witterungsbedingte Verzögerung der Bezugsfertigkeit der Mietwohnungen der Neubaumaßnahme Stadthäuser an der Schutter führt zu einer Reduktion der budgetierten Abschreibungen um 18 T€. Der Anstieg der Abschreibungen gegenüber dem Vorjahr resultiert aus der erstmaligen Abschreibung der aktivierten Kosten der Modernisierungsmaßnahme Schwarzwaldstr.51-55.
- **Sonstige betriebliche Aufwendungen:** Der budgetierte Kostenansatz wird nach derzeitigen Kenntnisstand eingehalten werden können.
- **Kapitalkosten/Zinsaufwendungen:** Die Kapitalkosten entwickeln sich planmäßig. Aufgrund der sich geänderten Auftragsvergabe für Bauleistungen kann von einer Verzögerung des Projektfortschrittes in der Entwicklung des Sanierungsgebietes Kanadaring ausgegangen. Damit einher geht ein verminderter

Finanzierungsbedarf und damit gleichzeitig eine Reduktion der in der Wirtschaftsplanung 2016 budgetierten Kapitalkosten um 19 T€.

- **Jahresüberschuss:** Die STW Lahr wird im Geschäftsjahr 201~~4~~⁶ voraussichtlich ein positives Jahresergebnis in Höhe von 3.367 T€ erzielen.

9. Informationen zu Positionen der Bilanz per 30.06.2016

- **Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten:** Die Erhöhung der Bilanzposition ist durch die aktivierungspflichtigen Kosten der Modernisierungsmaßnahme Schwarzwaldstr 51 bis 55 und den Kosten die 24 für den Mietwohnungsbau erstellten Wohnungen der Neubaumaßnahme Stadthäuser an Schutter begründet. In dem Bilanzansatz sind die Abschreibungen für die Gebäude sowie die von der Stadt Lahr innerhalb des Förderprogrammes „ die soziale Stadt“ erhaltenen Zuschüsse im Umfang von rd.1, 95 Mio.€ berücksichtigt.
- **Bauvorbereitungskosten:** Der Anstieg der Bauvorbereitungskosten resultiert aus den Projektentwicklungskosten und Planungskosten der einzelnen Projekte innerhalb der Entwicklung des Wohngebietes Kanadaring. Bei Baubeginn werden die bis dahin angefallenen Kosten auf die Baumaßnahme umgebucht.
- **Anlagen im Bau:** In der Bilanzposition Anlagen im Bau sind die bis zum Berichtszeitpunkt 30.06.2016 angefallenen bzw. bis zum Bilanzstichtag 31.12.2016 anfallenden Kosten für die sich in der Realisierungsphase befindenden Projekte, Neubau Geschäftsstelle Wohnbau Lahr und der Neubau der Hausmeister Werkstatt der Wohnbau Lahr, berücksichtigt.
- **Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten:** Der ausgewiesene Bilanzansatz den Wert der zum Bilanzstichtag fertiggestellten aber noch nicht verkauften Wohnungen der Bauträgermaßnahme Stadthäuser an der Schutter.
- **Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten:** Die Wohnbau Stadt Lahr erstellt im Tausch für den Erhalt der Immobilie des TV Dinglingen ein neues Vereinsgebäude für den TV Dinglingen. Die Kosten für den Neubau des Vereinsheim gehen als Grundstückskosten in die Bauträgermaßnahme Stadthäuser an der Schutter (Baufeld West) ein. Dieser Sachverhalt begründet die Darstellung der bis zum Bilanzstichtag angefallenen Kosten für den Vereinsheimneubau im Umlaufvermögen.
- **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten:** Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erhöhen sich durch die Neuaufnahme von Darlehen zur Finanzierung der Baumaßnahmen um rd.6,2 Mio.€. € Die planmäßigen Tilgungen und die Rückführung von Darlehen vermindern die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um rd. 1,7 Mio. €.
- **Erhaltene Anzahlungen:** Die Bilanzposition erhaltene Anzahlungen enthält von Mietern bezahlte Vorauszahlungen auf Betriebskosten.

- **Eigenkapital:** Die Verwendung des Bilanzgewinnes wurde, wie in den Gremien der STW Lahr beschlossen, verbucht.
- **Sonstige Rückstellungen:** Die sonstigen Rückstellungen beinhalten Rückstellungen für Altersteilzeit, Gewährleistungsrückstellungen für Bauträgermaßnahmen, Rückstellungen für öffentlich –rechtliche Verpflichtungen sowie Rückstellungen für Jahresabschlusskosten und die Erstellung des Geschäftsberichtes. Rückstellungen für Altersteilzeit werden im Verhältnis zur Laufzeit der Altersteilzeitverträge aufgelöst. Es besteht die Möglichkeit, dass zusätzliche Rückstellungen aus kaufmännischer Vorsicht im Jahresverlauf gebildet werden müssen.

10. Sonstige Anmerkungen – Ausblick

Die Schwerpunkte der Geschäftstätigkeit des Unternehmens werden neben der Verwaltung der Bestandsimmobilien im weiteren Verlauf des Geschäftsjahres, das weitere Vorantreiben der einzelnen Projekte innerhalb der baulichen und wohnungswirtschaftlichen Erneuerung des Wohngebietes Kanadaring und die weitere Realisation der Neubaumaßnahme „Geschäftsstelle Wohnbau Stadt Lahr“ sein. Die Bilanzsumme des Unternehmens wird gegenüber dem Vorjahr beeinflusst durch die ambitionierte Investitionstätigkeit um rd. 6 Mio. € auf rund 73 Mio. € ansteigen. Das voraussichtliche Investitionsvolumen beträgt im Geschäftsjahr 2016 rd. 13 Mio. €. Die Reduktion gegenüber dem im Wirtschaftsplan 2016 dargestellten Investitionsvolumen von 19,6 Mio. €, resultiert aus den sich aus dem geänderten Ausschreibungsverfahren für Bau –und Planungsleistungen ergebenden Verzögerungen in der baulichen und planerischen Entwicklung des Sanierungsgebietes Kanadaring. Die Investitionskosten für die geplante Nahwärmeversorgung des Wohngebietes Kanadaring durch einen regionalen Energieversorger im Umfang von rd. 1,85 Mio. €, sind im vorliegenden Zahlenwerk nicht berücksichtigt. Sind nach Vertragsabschluss der Zeitrahmen der baulichen Umsetzung der Fernwärmeversorgung und die Rechnungstellung festgelegt, werden die sich aus dem Vertragsabschluss ergebenden wirtschaftlichen Auswirkungen in der Wirtschafts- und Finanzplanung des Unternehmens berücksichtigt werden. Das Unternehmen wird bei Erreichung der geplanten Vertriebsziele einen Jahresüberschuss von rd. 3,3 Mio. € erzielen. Werden die Vertriebsziele nicht erreicht muss zur Finanzierung der Unternehmenstätigkeit, auf bereits zugesagte durch den verzögerten Projektfortschritt in der planerischen und baulichen Entwicklung des Sanierungsgebietes Kanadaring noch nicht valutierte Darlehen, zurückgegriffen werden.

Die Durchschnittsmiete aller vermieteten Wohnungen beträgt 5,66 €/m² Wfl. und liegt damit unter den Lahr gültigen sozialen Mietsätzen zwischen 6,28 €/m²Wfl. bis 7,95 €/m² Wfl. Die Kombination von steigenden Baukosten bzw. Modernisierung –und Instandhaltungskosten sowie die Umsetzung von kostenintensiven gesetzlichen Vorschriften stellt das Unternehmen zunehmend vor Schwierigkeiten zeitgemäßen Wohnraum zu bezahlbaren Mieten anbieten zu können. Die genannten Gründe erschweren es zusätzlich im Bauträgergeschäft Gewinne zu erzielen um damit die Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes zu unterstützen.

Die finanzielle Lage der Gesellschaft ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit ist für die vorhersehbare Zukunft jederzeit gegeben.