

Lagebericht

1. Grundlage des Unternehmens

Zweck unseres Unternehmens ist die Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit Wohnraum. Zur Erreichung dieses Zieles erwerben, errichten und vermieten wir Wohnbauten. Um Eigenmittel für die Bautätigkeit zu schaffen, sind wir im Bauträrgeschäft 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.

2.1 Wirtschaftliches Umfeld

Mit der guten Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Baden-Württemberg abermals fortgesetzt. Im Durchschnitt der ersten drei Quartale 2016 nahm die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg um 1,2 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum zu (bundesweit + 1,1 %). Nach vorläufigen Zahlen könnte sich die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg im Jahresdurchschnitt 2016 auf ein Rekordniveau von knapp 6,2 Mio. belaufen (2015: 6,1 Mio.). Die Arbeitslosenzahl in Baden-Württemberg belief sich in den Monaten Januar bis November 2016 im Schnitt auf rund 227.000 Personen und hat sich damit gegenüber dem Vorjahreszeitraum nur um rund 1.000 Personen vermindert. Im November 2016 betrug damit die Arbeitslosenquote in Baden-Württemberg 3,6 % (Gesamt-Deutschland 5,7 %).

Die positiven Arbeitsmarktbedingungen und die verbesserte Einkommenssituation der privaten Haushalte sorgten für einen weiteren Rückgang der Verbraucherinsolvenzen. In den ersten acht Monaten des Jahres 2016 wurden in Baden-Württemberg 4.371 Privatinsolvenzen angemeldet, im Vorjahreszeitraum waren es noch 4.610 Anträge. Auch die Zahl der Unternehmensinsolvenzen verminderte sich in den ersten 8 Monaten 2016 in Baden-Württemberg auf 1.148 (Vergleichszeitraum 2015: 1.265), was einem Rückgang von rund 9 % entspricht.

Die Wohnbau Stadt Lahr zählt mit ihren rund 1.300 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 zukünftige Marktniveau der Kaltmieten im Mietwohnungsneubau für das Geschäftsgebiet des Unternehmens wird im Bereich zwischen 8,00 bis 10,50 €/m² Wohnfläche prognostiziert.

2.2. Geschäftsverlauf

Die Städtische Wohnungsbau GmbH Lahr hat das Geschäftsjahr 2016 mit einem positiven Jahresüberschuss von T € 1.539 (Vj. T € 1.976) abgeschlossen. Der Geschäftsverlauf wurde dabei von folgenden Faktoren beeinflusst:

Die planerische und bauliche Weiterentwicklung des Wohngebietes „Kanadaring“, in welche im Geschäftsjahr ein Betrag von rd. 5,1 Mio. € investiert wurde, bildete den Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit des Unternehmens im Wirtschaftsjahr 2016. Innerhalb des Stadtentwicklungsprogrammes „Soziale Stadt“ sind einzelne Maßnahmen förderfähig. Die Modernisierungsmaßnahme Schwarzwaldstr. 51 bis 55 wurde mit 35 % der förderfähigen Kosten innerhalb dieses Förderprogrammes bezuschusst. 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. Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnten an 2 Investoren Grundstücksflächen verkauft werden.

Durch die Erlöse aus den Verkäufen von Immobilien aus dem Anlagevermögen in Höhe von T € 2.110 des Unternehmens konnte die umfangreiche Investitionstätigkeit des Unternehmens mit Eigenmitteln unterlegt werden.

Per 31.12.2016 hatte die Gesellschaft eine sehr geringe Leerstandsquote in Höhe von 0,9 % des verwalteten Wohnungsbestandes. Die Fluktuationsrate beträgt im Berichtsjahr 2016 8,8 % (Vj. 9,6 %).

In der Hausbewirtschaftung erhöhten sich die Sollmieten um rd. 12 T €. Begründet ist die Zunahme der Sollmieten durch die im Zuge der Sanierungsmaßnahme Schwarzwaldstr. 51-55 ausgesprochenen Mieterhöhungen und die Anpassung der Mieten im Zuge von Mieterwechseln. Der Abgang von Immobilien aus dem Anlagevermögen des Unternehmens reduzierte die im Geschäftsjahr 2016 erzielten Sollmieten. Die Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit, welche die Erlöse aus der Fremdverwaltung von Wohnungen enthalten, konnten gegenüber dem Vorjahr um rd. T € 2 gesteigert werden. Da im Geschäftsjahr die Wohnungen der einzigen von dem Unternehmen entwickelten und sich im Bau befindlichen Bauträgermaßnahme „Stadthäuser an der Schutter“ noch nicht fertiggestellt waren, sind keine Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken zu verzeichnen. In den Umsatzerlösen aus anderen Lieferungen und Leistungen, welche mit rd. T € 31 zum Unternehmenserfolg beitrugen, sind im Wesentlichen die im Wirtschaftsjahr 2016 erzielten Erlöse aus der Vermietung von Gästewohnungen, Anzeigenerlöse der Mieterzeitung und Erlöse aus dem Betrieb einer Photovoltaikanlage enthalten. Die genannten Umsatzerlöse waren bis zum Wirtschaftsjahr 2015 in den sonstigen betrieblichen Erträgen enthalten.

Für Instandhaltungsmaßnahmen des Wohnungsbestandes wurden finanzielle Mittel im Umfang von T € 1.224 (Vj. T € 1.055) eingesetzt.

2.2.1 Immobilienbestand

Die STW Lahr bewirtschaftet im Geschäftsjahr nachfolgend aufgeführten Immobilienbestand:

Bestandsübersicht

Wohnungen		
Bestand 31.12.2015	0	1.322
Abgang wegen Wohnungszusammenlegung	0	
Zugang durch Kauf	0	
Zugang durch Bautätigkeit	8	
Abgang durch Verkauf	0	
Abgang wegen Abbruch		
Bestand 31.12.2016		1.314

Wohnungsbestand nach der Zimmeranzahl		
1-Zimmer Wohnungen		
2-Zimmer Wohnungen	104	
3-Zimmer Wohnungen	341	
4-Zimmer Wohnungen	592	
5-Zimmer Wohnungen	220	
6-Zimmer Wohnungen	48	
7-Zimmer Wohnungen und größer	7	
Bestand per 31.12.2016	2	1.314
Bestand per 31.12.2015		9
Gewerblich genutzte Einheiten		
Läden	2	
Ausstellungsraum / Versammlungsraum	2	
Büros	3	
Friseurgeschäft	1	
Dienstleistungsbetrieb	1	
Bestand 31.12.2016		9
Bestand per 31.12.2015		1.546
Wohnungsverwaltung		
Mietverwaltung für Dritte	1.314	
Wohneigentumsverwaltung	102	
Bestand 31.12.2016	118	1.534
Bestand zum 31.12.2015		791
Garagen		
Stellplätze	236	
Bestand zum 31.12.2016	543	779

Von den 1.314 eigenen Wohnungen des Bestandes sind 10 % (129) preisgebunden und 90 % (1.185) nicht preisgebunden.

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

Per 31.12.2016 waren 13 der 1.416 verwalteten Wohnungen nicht vermietet. Das entspricht einer Leerstandquote von 0,9 % (Vj. 0,2 %) Die Fluktuationsrate beträgt 8,8 % und ist gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 0,8 % gesunken.

Die Mietrückstände bewegen sich mit 0,8 % (Vj. 1,0 %) der Sollmieten unter dem Niveau des Vorjahres. Zum Stichtag sind Forderungen aus Mieten im Umfang von T € 57 (Vj. T € 77) ausgewiesen. Größere Zahlungsausfälle bei einzelnen Mietverhältnissen sowie die allgemeine Verschlechterung der Zahlungsmoral der Bevölkerung sind für die Höhe der Mietrückstände verantwortlich.

Im Geschäftsjahr 2016 wurden Wertberichtigungen auf Forderungen gegenüber ehemaligen Mietern in Höhe von T € 8 (Vj. T € 1) vorgenommen.

Die Investitionen in den eigenen Wohnungsbestand wurden weiterhin auf hohem Niveau im Umfang von rd. 6,3 Mio. € fortgeführt.

2.2.2 Bautätigkeit

Die Modernisierung der Liegenschaft Schwarzwaldstr. 51-55 wurde im Geschäftsjahr 2016 abgeschlossen. Die Wohnungen der Neubaumaßnahme „Stadthäuser an der Schutter“ werden Anfang 2017 bezugsfertig sein. Zwei der drei Häuser des Neubauprojektes mit jeweils 12 Wohnungen werden in das Anlagevermögen des Unternehmens übernommen werden. Ein Haus des Neubauprojektes „Stadthäuser an der Schutter“ ist im Geschäftsjahr 2017 zur Vermarktung vorgesehen. Ebenso wurde mit dem Bau eines multifunktionell nutzbaren Vereinsheimes für einen Lahrer Sportverein begonnen. Das im Tausch erworbene Grundstück wird für das Projekt „Stadthäuser an der Schutter“ benötigt. Der Bau des Vereinsheimes wird im Geschäftsjahr 2017 abgeschlossen werden. Planerisch vorangetrieben wurde die Modernisierung weiterer Immobilien innerhalb des Sanierungsgebietes Kanadaring. In Kooperation mit einem regionalen Energieversorger wird die Versorgung des Wohngebietes Kanadaring zukünftig durch Fernwärme erfolgen. Die Wohnbau Stadt Lahr beteiligt sich mit einem Baukostenzuschuss an den Energieversorger am Aufbau des Nahwärmenetzes. Weiter fortgeschritten sind die Bauarbeiten für den Neubau einer Geschäftsstelle, welche zu einer weiteren Optimierung der kundenorientierten Unternehmensausrichtung beitragen soll. Weiter vorangetrieben wurden die Bauarbeiten für den Neubau einer Hausmeisterwerkstatt. Der Neubau der Hausmeisterwerkstatt wird die im Geschäftsjahr 2015 im Rahmen der Projektentwicklung Kanadaring rückgebaute Hausmeisterwerkstatt ersetzen.

2.2.3 Eigentumsvertrieb und Grundstücksentwicklung

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

Im Berichtsjahr wurden 8 Wohnungen aus dem Anlagevermögen des Unternehmens verkauft. Bei den Verkaufsobjekten handelte es sich um 5 Wohnungen der Liegenschaft Turmstr. 6-10, welche insgesamt zur Vermarktung vorgesehen ist und den Verkauf der Liegenschaft Hildastr. 6 mit insgesamt 3 Wohneinheiten. Ebenfalls wurden 7 Garagen aus dem Anlagevermögen des Unternehmens erfolgreich vermarktet. Die Gewinne aus den Verkäufen wurden in den Immobilienbestand des Unternehmens reinvestiert. Verkäufe von Immobilien aus dem Anlagevermögen dienen lediglich der Bestandsbereinigung. Verkäufe von größeren Immobilienbeständen sind nicht geplant und mit der Unternehmensstrategie nicht vereinbar.

Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung des Wohngebietes Kanadaring wurden zwei Grundstücke mit einer Grundstücksfläche von rd. 6.400 m² innerhalb des Wohngebietes zur Bebauung mit Wohnimmobilien bzw. einer Gewerbeeinheit an Investoren verkauft. Auf den genannten Grundstücksflächen werden die Investoren eine Wohnbebauung mit 133 Wohneinheiten und den Neubau einer Gewerbeeinheit realisieren.

Im Rahmen der städtebaulichen Neugestaltung des Wohngebietes Kanadaring wurde das Bauträgerprojekt „Stadthäuser an der Schutter“ entwickelt. Das im ersten Bauabschnitt der Neubaumaßnahme zur Vermarktung vorgesehene Stadthaus mit insgesamt 12 Wohneinheiten wird Anfang des Jahres 2017 fertiggestellt und auf dem regionalen Immobilienmarkt platziert werden. Für das Geschäftsjahr 2018 ist - entsprechende Nachfrage auf der Käuferseite vorausgesetzt - der Baubeginn weiterer Immobilien des Bauträgerobjektes „Stadthäuser an der Schutter“ vorgesehen.

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

Die Geschäftsführung der Wohnbau Stadt Lahr ist mit dem abgelaufenen Geschäftsjahr insbesondere aufgrund der aus dem Verkauf von Immobilien aus Anlagevermögen erzielten

Erlösen in Höhe von 3,6 Mio. €, welche als Eigenkapital zur Finanzierung der weiteren Modernisierung des Wohngebietes Kanadaring eingesetzt werden können, und der geringen Leerstandsquote von 0,9 % der eigenen und verwalteten Wohnungen zum Bilanzstichtag zufrieden.

3. Ertragslage

Die Ertragslage wird auf Grundlage der internen Spartenrechnung dargestellt. Das Ergebnis der einzelnen Sparten enthält Aufwendungen und Erträge, die den einzelnen Sparten direkt zuordenbar sind. Ertragsseitig sind die Umsatzerlöse abzüglich Erlösschmälerungen der einzelnen Sparten erfasst. Aufwandsseitig werden folgende direkt zuordenbare Aufwendungen berücksichtigt: Personalaufwand, Zins, Abschreibungen, Vertriebskosten, Instandhaltungskosten und Verwaltungskosten.

Die Ertragslage hat sich wie folgt entwickelt:

	2016	2015	Veränderungen
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
<hr/>			
Betriebsleistungen			
<hr/>			
Hausbewirtschaftung	2.199	2.556	-357
<hr/>			
Bau- Verkaufs- und Betreuungstätigkeit	51	43	8
<hr/>			
Kapitalwirtschaft	- 10	-11	1
<hr/>			
Deckungsbeitrag	2.240	2.588	-348
<hr/>			
Gemeinkosten (Personal- und Sachaufwendungen)	1.729	1.611	117
<hr/>			
Ordentliches Ergebnis	511	976	-465
<hr/>			
Sonstiges Ergebnis	1.087	1.087	0
<hr/>			
Ergebnis vor Steuern	1.599	2.063	- 464
<hr/>			
Steuern v. Ertrag	- 59	-87	- 28
<hr/>			
Jahresüberschuss	1.539	1.976	-437

Die Erlöse aus Sollmieten erhöhten sich im Geschäftsjahr 2016 um rd. T € 12. Zum Anstieg der Sollmieten trugen neben den mit Mieterwechseln verbundenen Mieterhöhungen die im Zuge der Modernisierungsmaßnahme Schwarzwaldstr. 51-55 ausgesprochenen Mieterhöhungen bei. Negativ auf die Erlöse der Sollmieten wirkte sich der Verkauf von Wohnungen aus dem Anlagevermögen aus. Die aus der Bestandsbewirtschaftung resultierenden Mieterlöse betragen rd. 6,6 Mio. € (Vj. 6,8 Mio. €). Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr wird wesentlich beeinflusst aus der Bildung einer Rückstellung für drohende Verluste in Höhe von T € 193 aus bestehenden Generalanmietungsverträgen von Wohnungen und der Gewährung von Mietminderungen an von Neubaumaßnahmen und Modernisierungsmaßnahmen betroffenen Mietern im Umfang von T € 35. Die dem Abschluss der bilanzierten Drohverlustrückstellung zu Grunde liegenden Generalanmietungsverträge von Wohnungen stehen in engem Zusammenhang mit einem Grundstücksverkauf aus dem Anlagevermögen im Geschäftsjahr. Der erzielte Ertrag aus dem Grundstücksgeschäft übersteigt den im Jahresabschluss rückgestellten Betrag um T € 1.140.

Die Ertragslage des Unternehmens stellte sich im Geschäftsjahr, beeinflusst durch die sonstigen betrieblichen Erträge weiterhin positiv dar. Die sonstigen betrieblichen Erträge trugen in Höhe von T € 2.304 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 T € 2.110.

Die bestandsorientierte Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit wurde im Berichtsjahr auf hohem Niveau fortgesetzt. Für die Instandhaltung des Wohnungsbestandes wurde im Wirtschaftsjahr 2016 ein Betrag von T € 1.224 (Vj. T € 1.055) aufgewendet.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen wurden im vergangenen Geschäftsjahr erheblich von aufwandswirksamen Einmaleffekten beeinflusst. Durch den Wegfall dieser Einmaleffekte im Geschäftsjahr 2016 reduzierten sich die sonstigen betrieblichen Aufwendungen gegenüber dem Vorjahr um rd. T € 850 und betragen T € 832.

Die größten, das Ergebnis mindernden Einzelposten innerhalb der sonstigen betrieblichen Aufwendungen waren im Geschäftsjahr 2016 Beratungskosten, Werbungs- und Repräsentationskosten und die anfallenden EDV-Kosten.

Die Kapitalkosten haben sich gegenüber dem Vorjahr um € 42 erhöht. Die Erhöhung der Kapitalkosten ist in der Neuvaluierung von Darlehen im Umfang von rd. 6 Mio. € im Geschäftsjahr 2016 begründet. 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 T € 1.384 (Vj. T € 1.427). Der Rückgang der Abschreibungen gegenüber dem Vorjahr ist in dem Rückbau von Gebäuden des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2015 und dem Verkauf von Wohnungen aus dem Anlagevermögen begründet. Mit Abschreibungen in Höhe von T € 952 wurden die bis zum Bilanzstichtag in den Geschäftsstellenneubau des Unternehmens getätigten Investitionen wertberichtigt.

Im Ergebnis aus der Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit sind die Erträge aus der Verwaltung von Wohnungen für fremde Dritte und die im Geschäftsjahr angefallenen Vertriebskosten für die als Vertriebsobjekte entwickelten 12 Wohnungen der Bauträgermaßnahme „Stadthäuser an der Schutter“ enthalten. Die Vermarktung der 12 Wohnungen an einen Investor im Globalverkauf wird im Geschäftsjahr 2017 vollzogen werden.

Die Gesellschaft hat einen Jahresüberschuss von T € 1.539 (Vorjahr T € 1.976) erzielt. Die Ertragslage stellt sich vor dem Hintergrund des wirtschaftlichen Umfelds sowie der Zielsetzung der Gesellschaft weiter positiv dar.

4. Finanzlage

Die Eigenkapitalquote beträgt 31,9 % (Vj. 31,8 %). Die Eigenkapitalrendite liegt bei 6,7 % (Vj. 9,3 %). Die Höhe der Eigenkapitalquote wurde wesentlich durch die erzielten Erträge von Verkäufen von Immobilien aus dem Anlagevermögen des Unternehmens im Umfang von rd. 2,1 Mio. gestärkt.

Zur Finanzierung der umfangreichen Investitionen in Neubauprojekte und die Sanierung, Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes in Höhe von rd. 9,5 Mio. € hat das Unternehmen im abgelaufenen Wirtschaftsjahr rd. 6,1 € Darlehensmittel neu valuiert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern der STW betragen am 31.12.2016 T € 43.276 € (Vj. T € 38.961) und sind damit um T € 4.315 angestiegen. Die Zahlungsfähigkeit der STW Lahr war im Jahr 2016 jederzeit gegeben. Die Gesellschaft verfügt zum Bilanzstichtag über liquide Mittel in Höhe von T € 2.623. Um die Entschuldung des Unternehmens voranzutreiben wurden Sondertilgungen im Umfang von T € 447 und Umschuldungen von T € 1.500 durchgeführt.

Am Bilanzstichtag bestanden freie Kreditlinien in Höhe von 5,8 Mio. €.

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

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Jahresüberschuss in T €	493	933	318	1.233	1.976	1.539
Eigenkapital in T €	16.858	17.790	18.108	19.340	21.317	22.856
Umsatz in T €	12.808	10.374	8.536	12.863	10.007	9.128
Bilanzsumme in T €	57.173	58.684	66.380	67.230	67.082	71.699
Zinsaufwand in T €	1.551	1.594	1.390	1.425	1.341	1.384
Entwicklung der Sollmieten in T €	6.117	6.185	6.322	7.185	7.433	7.445
Eigenkapitalquote	29,48 %	30,31 %	27,28 %	28,8 %	31,8 %	31,9 %
Eigenkapitalrentabilität	2,92 %	5,24 %	1,75 %	6,4 %	9,3 %	6,7 %
Cashflow	2.130	3.327	1.611	2.595	3.457	3.910
Umsatzrentabilität	3,85 %	8,99 %	3,72 %	9,6 %	19,8 %	16,9 %
Zinsaufwandsquote	13,95 %	17,14 %	12,38 %	14,6 %	13,3 %	13,1 %

Die folgende Kapitalflussrechnung zeigt die Veränderung der liquiden Mittel im Geschäftsjahr 2016 im Vergleich zum Vorjahr.

	2016 T €	2015 T €
Jahresüberschuss	1.539,1	1.976,0
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.391,3	1.479,4
Abnahme (Vj.: Zunahme) langfristiger Rückstellungen	- 28,6	0,2
Abschreibungen auf Forderungen	8,6	1,0
Abnahme (Vj. Zunahme) der kurzfristigen Rückstellungen	-1.865,0	1.848,2
Gewinn (Vj.: Verlust) aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-2.110,0	116,7
Zunahme Grundstücke des Umlaufvermögens	-1.438,8	-677,0
Zunahme (Vj. Abnahme) kurzfristiger Aktiva	- 478,0	600,7
Zunahme (Vj. Abnahme) kurzfristiger Passiva	404,3	-988,0
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	1.163,6	1.185,6
Ertragssteueraufwand	59,5	87,2
Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	-353,7	5.630,0
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	- 8,9	-26,2
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	3.635,7	1.061,0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-6.942,5	-4.810,5
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagenvermögens	224,7	195,6
Erhaltene Zinsen	130,3	141,7
Cash-Flow aus Investitionstätigkeit	- 2.960,7	-3.438,4
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	7.570,0	709,6
Planmäßige Tilgungen	-1.310,1	-1.137,8
Außerplanmäßige Tilgungen	-1.935,0	-2.643,3
Gezahlte Zinsen	-1.293,9	-1.327,3
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	1.949,5	0,0
Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit	4.980,5	- 4.398,8
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds		1.666,1
Finanzmittelfonds zum 01.01.2016		957,3
Finanzmittelfonds zum 31.12.2016		2.623,4

Die Finanzlage ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben.

5. Vermögensstruktur

Die **Vermögenslage** der Gesellschaft stellt sich zum 31.12.2016 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	2016		2015		Veränderungen Tsd. €
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	
Anlagevermögen	63.174	88,1	62.314	93,0	860

Umlaufvermögen	8.027	11,2	4.715	6,9	3.312
Rechnungsabgrenzungsposten	498	0,7	53	0,1	445
Gesamtvermögen	71.699	100,0	67.082	100,0	4.617
Fremdmittel	48.843	68,1	45.765	68,2	3.078
Eigenkapital	22.856	31,9	21.317	31,8	1.539
Eigenkapital am Jahresanfang	21.317		19.340		1.976
Vermögenszuwachs	1.539	7,2	1.977	10,2	-438

Das Anlagevermögen des Unternehmens hat sich gegenüber dem Vorjahr um T € 860 erhöht. Der Anstieg wurde wesentlich durch die im Wirtschaftsjahr getätigten Investitionen in die Sanierung der Gebäude „Schwarzwaldstr. 51-55“, den bis zum Bilanzstichtag angefallenen Baukosten für die Realisation von 2 Mietwohnungsneubauten innerhalb des Projektes „Stadthäuser an der Schutter“ und die Investitionen in den Neubau einer Geschäftsstelle und den Neubau einer Hausmeisterwerkstatt für das Unternehmen beeinflusst. Die angefallenen Bauvorbereitungskosten für die weitere Entwicklung des Wohngebietes „Kanadaring“ erhöhten ebenfalls das bilanzierte Anlagevermögen.

Die im Umlaufvermögen enthaltenen Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit unfertigen Bauten enthalten die bis zum Bilanzstichtag getätigten Investitionen in die neue Bau-trägermaßnahme „Stadthäuser an der Schutter“, innerhalb welcher nach derzeitigen Planungsstand voraussichtlich 5 Gebäude mit insgesamt 60 Wohnungen entstehen. Ein Gebäude der Bau-trägermaßnahme „Stadthäuser an der Schutter“ wird im Geschäftsjahr 2017 fertiggestellt und vermarktet werden. Die ebenfalls im Umlaufvermögen enthaltenen liquiden Mittel erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um rd. T € 1.700. Der Zufluss der liquiden Mittel konnte durch die erfolgreiche Vermarktung von Grundstücken und Wohnungen des Anlagevermögens generiert werden. In den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind im Wesentlichen für das kommende Wirtschaftsjahr vorausbezahlte Versicherungsbeiträge, Mieten für durch das Unternehmen generalangemietete Wohnungen sowie eine Baukostenzuschussabschlagszahlung für den Aufbau der Nahwärmeversorgung des Wohngebietes Kanadaring enthalten. Die wesentlichen Bestandteile des ausgewiesenen Fremdkapitals sind Vorauszahlungen von Mietern für noch nicht abgerechnete Betriebskosten, die zum Bilanzstichtag aus der Investitionstätigkeit des Unternehmens resultierenden Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie die Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditgebern. Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.

6.1 Chancen -, Risiko- und Prognosebericht

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.

Nachfolgend werden die Risiken entsprechend ihrer Bedeutung aufgeführt, wobei die hohen Risiken zuerst genannt werden.

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 Immobilienmarkt zu platzieren. Ein mangelnder Erfolg im Bauträgergeschäft würde deshalb mit einer Verminderung der geplanten Instandhaltungsaufwendungen einhergehen.

Aufgrund der getroffenen Maßnahmen und der Marktentwicklung schätzen wir das Risiko als mittel ein.

Für unsere Region wird ein Bevölkerungswachstum bis zum Jahr 2020 von 2 % - 6 % 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. Die Nachfrage nach Mietwohnungen - vor allem im preisgünstigen Segment – ist auf dem für die Gesellschaft relevanten Markt nach wie vor groß. Das wird durch die Zahl von 2.088 wohnungssuchenden Haushalten bestätigt. Aufgrund der stetigen Modernisierung unseres Wohnungsbestandes und der momentanen Marktentwicklung sehen wir das Risiko als gering an.

Grundsätzlich zielt das Management darauf ab, Risiken aus der Verwendung von Finanzinstrumenten zu vermeiden. Die originären Finanzinstrumente auf der Aktivseite der Bilanz umfassen im Wesentlichen kurzfristige Forderungen und Flüssige Mittel. Soweit bei den Vermögenswerten Ausfallrisiken erkennbar sind, werden diese durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Durch Streuung der angelegten Finanzmittel auf Geschäftsbanken und Sparkassen werden die verschiedenen Sicherungssysteme voll genutzt. Auf der Passivseite der Bilanz bestehen originäre Finanzinstrumente insbesondere in Form von Bankverbindlichkeiten, die nahezu ausschließlich Objektfinanzierungen betreffen. Wesentliche Risiken ergeben sich bezüglich der Bankverbindlichkeiten insbesondere aus Finanzierungsrisiken (Zinsanpassungsrisiken, Liquiditätsrisiken). Aufgrund festverzinslicher Darlehen ist die Gesellschaft / die Genossenschaft für die Darlehenslaufzeit jedoch keinem Zinsänderungsrisiko ausgesetzt.

Für uns als Unternehmen mit hohem Fremdkapitaleinsatz bedeuten sinkende Zinsen eine Abnahme des Zinsaufwandes, während steigende Zinsen sich negativ auf unser Jahresergebnis auswirken. 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 Wirt-

schaftsjahr 2016 Darlehen in Höhe von rd. 6 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. Zur Vermeidung eines sogenannten "Klumpenrisikos" verteilen sich die Darlehensverbindlichkeiten der Gesellschaft auf verschiedene Darlehensgeber mit unterschiedlichen Laufzeiten. Zudem wurden Forwarddarlehen i.H. v rd. 4,4 Mio. € mit Zinssätzen von 1,56 % bis 2,9 % und Laufzeiten von 10 bis 15 Jahren abgeschlossen. Ein mögliches Zinsänderungsrisiko sehen wir aufgrund der nicht immer vorhersehbaren Entwicklungen an den Kapitalmärkten als mittel an.

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. Das Risiko der Überschreitung der budgetierten Baukosten schätzen wir trotz zum Berichtszeitpunkt steigender Baukosten aufgrund der permanenten Kostenkontrolle der Bauprojekte als mittel ein.

6.2. Prognosebericht

Für die Stadt Lahr wird in den nächsten 15 Jahren ein Bevölkerungswachstum von 6,8 % 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.

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 sinnvoller Maßnahmen für eine nachhaltige wohnungswirtschaftliche Qualitätssteigerung des Wohngebietes zu gewährleisten.

Im Wirtschaftsjahr 2017 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“ wurde mit der Modernisierung der im Wohngebiet liegenden Häuserzeile Schwarzwaldstr. 51-55 abgeschlossen. Die Realisation des 1. Bauabschnittes des Neubauprojektes „Stadthäuser an der Schutter“ ist im Geschäftsjahr 2016 weiter fortgeschritten und wird im Geschäftsjahr 2017 beendet werden. Mit den Bauarbeiten der Gebäudemodernisierungen Kanadaring 20 bis 24, Kanadaring 79 bis 91 und Kanadaring 47 bis 53 wird im Geschäftsjahr 2017 begonnen werden. Der im Jahr 2016 begonnene Anschluss des Wohngebietes Kanadaring an das Nahwärmenetz eines regionalen Energieversorgers wird im kommenden Geschäftsjahr vollständig realisiert werden. Die Bauarbeiten für den Neubau der Geschäftsstelle, welche zu einer weiteren Optimierung der innerbetrieblichen Abläufe des Unternehmens beitragen soll, wur-

den im Jahr 2016 weiter vorangetrieben und werden im Geschäftsjahr 2017 ebenfalls abgeschlossen werden. Die Fertigstellung der sich zum Bilanzstichtag im Bau befindlichen neuen Hausmeisterwerkstatt ist ebenso im Jahr 2017 vorgesehen.

Die Realisation dieser Baumaßnahmen wird im Wirtschaftsjahr 2017 Investitionen in Höhe von rd. 13,0 Mio. € auslösen. Für mögliche zukünftige Projektentwicklungen und Grundstückserwerbe ist im Jahr 2017 ein Investitionsrahmen rd. T € 650 vorgesehen. Die Aufwendungen für Instandhaltungen werden sich im dem Wirtschaftsjahr 2017 auf einem Niveau des Jahres 2016 im Umfang von 1,1 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.

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 zum Unternehmenserfolg beitragen. Da die Bestandsbereinigung des Immobilienportfolios durch Verkäufe aus dem Anlagevermögen nahezu abgeschlossen ist kann mittelfristig von einem Rückgang der Erlöse von Verkäufen aus dem Anlagevermögen ausgegangen werden.

Im Wirtschaftsjahr 2017 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 an Investoren, der Erhalt von Fördermitteln des Programmes „Soziale Stadt“ die Ertragskraft und die Liquiditätsausstattung signifikant stärken und damit einen Jahresüberschuss von 1,3 Mio. € bis 1,8 Mio. € ermöglichen. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung werden sich im Geschäftsjahr 2017 um rund 300 T € erhöhen. Neben den Mietanpassungen aufgrund von Mieterwechseln trägt die Erhöhung der Mieten nach dem Abschluss der Sanierungsarbeiten der Liegenschaft Schwarzwaldstr. 51-55 und die erstmalige Vermietung der im Jahr 2017 bezugsfertigen Mietwohnungen des Neubauprojektes „Stadthäuser an der Schutter“ zur Steigerung der Mieterlöse bei. Durch die Durchführung von ca.150 mietrechtlich zulässigen Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete werden die Mieterlöse im Geschäftsjahr 2017 um rd. 40 T € erhöht. Durch die ambitionierte Geschäftstätigkeit des Unternehmens werden auch in den zukünftigen Wirtschaftsjahren positive Jahresergebnisse erzielt werden.

Lahr, den 27.02.2017

Städtische Wohnungsbau GmbH
Lahr

Echterbruch