

Lagebericht

A. 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 Bauträgergeschäft tätig und betreiben die WEG- und Mietverwaltung, um Deckungsbeiträge für unsere Verwaltungskosten zu erwirtschaften.

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.

B. Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Im fünften Jahr befindet sich die Wirtschaft in Baden-Württemberg im Aufschwung und es ist nicht absehbar, dass diese Aufwärtsentwicklung nachlässt. Das aktuelle makroökonomische Umfeld bestehend aus niedrigen Zinsen, hoher Beschäftigung und überdurchschnittlichem Wirtschaftswachstum stimuliert das Wachstum. Das Statistische Landesamt geht für 2017 von einem realen Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Baden-Württemberg von 2,5% aus und rechnet für 2018 mit einem Anstieg um 2,25%.

Mit der guten Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Baden-Württemberg abermals fortgesetzt. Im Durchschnitt der ersten drei Quartale 2017 nahm die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg um 1,6% gegenüber dem Vorjahreszeitraum zu (bundesweit + 1,5%). Nach vorläufigen Zahlen könnte sich die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg im Jahresdurchschnitt 2017 auf ein Rekordniveau von knapp 6,3 Mio. belaufen (2016: 6,2 Mio.). Die Arbeitslosenzahl in Baden-Württemberg belief sich in den Monaten Januar bis November 2017 im Schnitt auf rund 214.400 Personen und hat sich damit gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rund 5,7% vermindert. Im November 2017 betrug damit die Arbeitslosenquote in Baden-Württemberg 3,2% (Gesamt-Deutschland 5,3%).

Die Wohnbau Stadt Lahr (Wohnbau) 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. Die Kaltmieten im Mietwohnungsneubau für das Geschäftsgebiet des Unternehmens sind im Bereich zwischen 8,00 bis 10,50 €/m² Wohnfläche angesiedelt.

II. Geschäftsverlauf

Die Wohnbau hat das Geschäftsjahr 2017 mit einem positiven Jahresüberschuss von T€ 2.432 (Vj. T€ 1.539) abgeschlossen. Der Geschäftsverlauf wurde dabei von folgenden Faktoren beeinflusst:

Die planerische und bauliche Weiterentwicklung des Wohngebietes „Kanadaring“ stand im Mittelpunkt der Geschäftstätigkeit des Unternehmens im Wirtschaftsjahr 2017. Innerhalb des Stadtentwicklungsprogrammes „die soziale Stadt“ sind einzelne Maßnahmen förderfähig. Die Kosten der im Geschäftsjahr begonnenen Modernisierungsmaßnahmen Kanadaring 79 -91, Kanadaring 20-24 und Kanadaring 47-53 werden innerhalb des Stadtentwicklungsprogrammes bezuschusst. Das Neubauprojekt „Stadhäuser an der Schutter“ wurde abgeschlossen. 24 Wohnungen der Maßnahme wurden in den eigenen Wohnungsbestand übernommen. Die als Bauträgermaßnahme konzipierten 12 Wohnungen des Projektes „Stadhäuser an der Schutter“ wurden erfolgreich vermarktet

Immobilienbestand

Bestandsübersicht

Wohnungen		
Bestand 31.12.2016		1.314
Abgang wegen Wohnungszusammenlegung	0	
Zugang durch Kauf	0	
Zugang durch Bautätigkeit	24	
Abgang durch Verkauf	9	
Abgang wegen Abbruch	0	
Bestand 31.12.2017		1.329
Wohnungsbestand nach der Zimmeranzahl		
1-Zimmer Wohnungen	108	
2-Zimmer Wohnungen	347	
3-Zimmer Wohnungen	595	
4-Zimmer Wohnungen	222	
5-Zimmer Wohnungen	48	
6-Zimmer Wohnungen	7	
7-Zimmer Wohnungen und größer	2	
Bestand per 31.12.2017		1.329
Bestand per 31.12.2016		9
Gewerblich genutzte Einheiten		
Läden	2	
Ausstellungsraum / Versammlungsraum	2	
Büros	3	
Friseurgeschäft	1	
Dienstleistungsbetrieb	1	
Bestand 31.12.2017		9
Bestand per 31.12.2016		1.546
Wohnungsverwaltung	1.329	
Mietverwaltung für Dritte	119	
Wohneigentumsverwaltung	97	
Bestand 31.12.2017		1.545
Bestand zum 31.12.2016		779

Garagen	233	
Stellplätze	543	
Bestand zum 31.12.2017		776

Von den 1.329 eigenen Wohnungen sind 9,7 % (129) preisgebunden und 90,7 % (1.200) nicht preisgebunden.

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

Per 31.12.2017 waren 18 der 1.448 verwalteten Wohnungen nicht vermietet. Das entspricht einer Leerstandquote von 1,24 % (Vj. 0,9 %) Die Fluktuationsrate beträgt 8,8 % und hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert.

Die Investitionen in den eigenen Wohnungsbestand wurden weiterhin auf hohem Niveau im Umfang von rd. 9,8 Mio. € fortgeführt.

Bautätigkeit

Innerhalb der städtebaulichen Umgestaltung des Wohngebietes Kanadaring wurde im Geschäftsjahr mit der Modernisierung der Gebäudezeilen Kanadaring 20 bis 24, Kanadaring 79-91 sowie Kanadaring 47-53 begonnen. Das im Geschäftsjahr 2016 begonnene Neubauprojekt „Stadthäuser an der Schutter“ wurde fertiggestellt. Innerhalb des Projektes sind insgesamt 36 Wohnungen entstanden. Zusätzlich zu den Wohnungsbauten wurde die neue Geschäftsstelle und eine neue Hausmeisterwerkstatt fertiggestellt und in Betrieb genommen. Der Neubau eines multifunktionell nutzbaren Vereinsheimes für einen Lahrer Sportverein wurde im Geschäftsjahr abgeschlossen und übergeben. Im Gegenzug erhielt das Unternehmen ein vereinseigenes Grundstück welches für die weitere Entwicklung des Projektes „Stadthäuser an der Schutter“ benötigt wird.

Eigentumsvertrieb und Grundstücksentwicklung

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

Im Berichtsjahr wurden 9 Wohnungen aus dem Anlagevermögen des Unternehmens verkauft. Bei den Verkaufsobjekten handelte es sich um 9 Wohnungen der Liegenschaft Turmstr. 6-10, welche insgesamt zur Vermarktung vorgesehen ist. Ebenfalls wurden 3 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 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 wurde Anfang des Jahres 2017 fertiggestellt und veräußert.

Die Geschäftsführung der Wohnbau ist mit dem abgelaufenen Geschäftsjahr insbesondere aufgrund der mit aus dem Verkauf von Immobilien aus Anlagevermögen und dem Umlaufvermögen erzielten Umsätze in Höhe von rd. 4,1 Mio. € welche als Eigenkapital zur Finanzierung der weiteren Modernisierung des Wohngebietes Kanadaring eingesetzt werden können und der geringen Leerstandsquote von 1,24 % der eigenen und verwalteten Wohnungen zum Bilanzstichtag zufrieden.

III. Lage

1. 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

Die Ertragslage hat sich wie folgt entwickelt:

	2017	2016	Veränderungen
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
Betriebsleistungen			
Hausbewirtschaftung	2.512	2.199	312
Bau- Verkaufs - und Betreuungstätigkeit	325	51	275
Kapitalwirtschaft	- 8	-10	2
Deckungsbeitrag	2.828	2.240	588
Gemeinkosten (Personal- und Sachaufwendungen)	1.574	1.728	-154
Ordentliches Ergebnis	1.256	512	744
Sonstiges Ergebnis	1.256	1.087	169
Ergebnis vor Steuern	2.512	1.599	913
Steuern v. Ertrag	- 80	- 59	-21
Jahresüberschuss	2.432	1.539	893

Die Ertragslage des Unternehmens stellte sich im Geschäftsjahr weiterhin positiv dar. Die Erlöse aus Sollmieten erhöhten sich im Geschäftsjahr 2017 um rd. T€ 403. Zum Anstieg der Sollmieten trugen neben den mit Mieterwechseln verbundenen Mieterhöhungen auch die für einen Teil des Wohnungsbestandes ausgesprochenen Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete bei. Zusätzlich wurden die im Zuge der Modernisierungsmaßnahme Schwarzwaldstr. 51-55 ausgesprochenen Mieterhöhungen erstmaligen ganzjährig wirksam. Die Vermietung der im Rahmen des Neubau-

projektes „Stadthäuser an der Schutter“ fertiggestellten Wohnungen, trugen ebenfalls zum signifikanten Anstieg der Sollmieten bei.

Die sonstigen betrieblichen Erträge trugen in Höhe von T€ 1.498 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€ 1.071. Durch die Erlöse aus den Verkäufen konnte die umfangreiche Investitionstätigkeit des Unternehmens mit Eigenmitteln unterlegt werden.

Die bestandsorientierte Instandhaltungstätigkeit wurde im Berichtsjahr auf hohem Niveau fortgesetzt. Für die Instandhaltung des Wohnungsbestandes wurde im Wirtschaftsjahr 2017 ein Betrag von T€ 1.137 (Vj. T€ 1.224) aufgewendet.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen reduzierten sich gegenüber dem Vorjahr um rd. T € 46 und betragen T € 786. Die größten, das Ergebnis mindernden Einzelposten innerhalb der sonstigen betrieblichen Aufwendungen, waren im Geschäftsjahr 2017 die Abschreibungen auf Mietforderungen, Beratungskosten, Werbungs- und Repräsentationskosten und die anfallenden EDV-Kosten. Im Geschäftsjahr 2017 wurden Wertberichtigungen auf Forderungen gegenüber ehemaligen Mietern in Höhe von T€ 111 (Vj. T€ 8) vorgenommen.

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€ 57) ausgewiesen. Größere Zahlungsausfälle bei einzelnen Mietverhältnissen sowie die allgemeine Verschlechterung der Zahlungsmoral der Bevölkerung sind für die Höhe der Mietrückstände verantwortlich.

Die Kapitalkosten haben sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 161 reduziert. Der Rückgang der Kapitalkosten ist durch die derzeitige Niedrigzinsphase an den Kapitalmärkten und in dem sich im Zeitablauf verminderten Zinsanteil der Darlehensannuitäten begründet. Die Wohnbau 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€ 1.493 (Vj. T€ 1.384). Der Anstieg der Abschreibungen gegenüber dem Vorjahr ist in der Fertigstellung der 2 Wohngebäude der Projektentwicklung „Stadthäuser an der Schutter“, der Inbetriebnahme der neuen Firmengeschäftsstelle und des neuen Hausmeisterstützpunktes sowie in der erstmaligen ganzjährigen Abschreibung der im Vorjahr beendeten Sanierungsmaßnahme Schwarzwaldstr. 51-55 begründet.

Im Ergebnis aus der Bau-, Verkaufs – und Betreuungstätigkeit sind die Erträge aus der Verwaltung von Wohnungen für fremde Dritte und die Erträge aus der Vermarktung der Bauträgermaßnahme „Stadthäuser an der Schutter“ mit 12 Wohnungen berücksichtigt.

Die Gesellschaft hat einen Jahresüberschuss von T€ 2.432 (Vorjahr T€ 1.539) erzielt. Die Ertragslage stellt sich vor dem Hintergrund des wirtschaftlichen Umfelds sowie der Zielsetzung der Gesellschaft weiter positiv dar.

2. Finanzlage

Die Eigenkapitalquote beträgt 33,6 % (Vj. 31,9 %). Die Eigenkapitalrendite liegt bei 9,6 % (Vj. 6,7 %). Die Eigenkapitalquote wurde wesentlich durch die erzielten Erträge aus

Immobilienverkäufen aus dem Anlage- und Umlaufvermögen des Unternehmens in Höhe von rd. 1,4 Mio. gestärkt.

Zur Finanzierung der umfangreichen Investitionen in Neubauprojekte und die Sanierung, Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes in Höhe von rd. 9,7 Mio. € hat das Unternehmen im abgelaufenen Wirtschaftsjahr rd. 4,1 € Darlehensmittel neu valuiert. In den neu valuierten Darlehensmitteln ist ein Betrag von 1,9 Mio. enthalten, der zur Umschuldung von bereits bestehenden Darlehen zu günstigeren Zinskonditionen verwendet wurde.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern der Wohnbau betragen am 31.12.2017 T€ 43.778 € (Vj. T€ 43.276) und sind damit um T€ 502 angestiegen. Die Zahlungsfähigkeit der Wohnbau war im Jahr 2017 jederzeit gegeben. Die Gesellschaft verfügte zum Bilanzstichtag über liquide Mittel in Höhe von T€ 1.795.

Am Bilanzstichtag bestanden freie Kreditlinien in Höhe von 8,4 Mio. €

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

	2013	2014	2015	2016	2017
Jahresüberschuss in T€	318	1.233	1.976	1.539	2.432
Eigenkapital in T€	18.108	19.340	21.317	22.856	25.287
Umsatz in T€	8.536	12.863	10.007	9.128	11.732
Bilanzsumme in T€	58.684	67.230	67.082	71.699	75.247
Zinsaufwand in T€	1.390	1.425	1.341	1.384	1.223
Entwicklung der Sollmieten in T€	6.322	7.185	7.433	7.445	7.847
Eigenkapitalquote	27,28%	28,8 %	31,8 %	31,9 %	33,6 %
Eigenkapitalrentabilität	1,75 %	6,4%	9,3 %	6,7 %	9,6 %
Umsatzrentabilität	3,72 %	9,6 %	19,8 %	16,9 %	20,7 %
Zinsaufwandsquote	12,38 %	14,6 %	13,3 %	13,1 %	12,0 %

Die folgende Kapitalflussrechnung zeigt die Veränderung der liquiden Mittel im Geschäftsjahr 2017 im Vergleich zum Vorjahr.

	2017	2016
	T€	T€
Jahresüberschuss	2.431,5	1.539,1
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.567,8	2.391,3
Abnahme langfristiger Rückstellungen	0,0	-28,6
Abschreibungen auf Forderungen	111,5	8,6
Zunahme (Vj.: Abnahme) der kurzfristigen Rückstellungen	69,5	-1.865,0
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-1.074,8	-2.110,0
Abnahme (Vj.: Zunahme) Grundstücke des Umlaufvermögens	1.820,9	-1.438,8
Zunahme kurzfristiger Aktiva	-1.040,8	-478,0
Zunahme kurzfristiger Passiva	761,2	404,3
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	1.105,6	1.163,6
Ertragssteueraufwand	80,4	59,5
Ertragssteuerzahlung (Vj.: Ertragssteuererstattung)	-105,9	0,3
Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	5.726,9	-353,7
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0,0	-8,9
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	2.741,5	3.635,7
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen (einschl. Baukostenzuschuss von T€ 859,3)	-9.764,3	-6.942,5
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	219,9	224,7
Erhaltene Zinsen	107,9	130,3
Cash-Flow aus Investitionstätigkeit	-6.695,0	-2.960,7
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	4.050,0	7.570,0
Planmäßige Tilgungen	3.153,5	-1.310,1
Außerplanmäßige Tilgungen	-402,08	-1.935,0
Gezahlte Zinsen	-1.213,5	-1.293,9
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	859,3	1.949,5
Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit	139,5	4.980,5
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-828,6	1.666,1
Finanzmittelfonds zum 01.01.2017	2.623,4	957,3
Finanzmittelfonds zum 31.12.2017	1.794,8	2.623,4

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

3. Vermögenslage

Die **Vermögenslage** der Gesellschaft stellt sich zum 31.12.2017 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	2017		2016		Veränderungen
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	Tsd. €
Anlagevermögen	69.213	92,0	63.174	88,1	6.039
Umlaufvermögen	4.525	6,0	8.027	11,2	-3.502
Rechnungsabgrenzungsposten	1.509	2,0	498	0,7	1.011
Gesamtvermögen	75.247	100,0	71.699	100,0	3.548
Fremdmittel	49.960	66,4	48.843	68,1	1.117
Eigenkapital	25.287	33,6	22.856	31,9	2.431
Eigenkapital am Jahresanfang	22.856		21.317		1.539
Vermögenszuwachs	2.432	10,6	1.539	7,2	893

Das Anlagevermögen des Unternehmens hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 6.039 erhöht. Der Anstieg wurde wesentlich durch die im Wirtschaftsjahr getätigten Investitionen in die Sanierung der Gebäudezeilen Kanadaring 20 -24, Kanadaring 79-91, Kanadaring 47 -53 sowie die vom Umlaufvermögen in das Anlagevermögen umgegliederten Kosten für den Erwerb eines für die Quartiersentwicklung des Wohngebietes Kanadaring notwendigen Grundstückes verursacht. Die Umgliederung trug gleichzeitig zur Reduktion des Umlaufvermögens bei. Die im Geschäftsjahr getätigten Investitionen für den Neubau einer Geschäftsstelle und einer Hausmeisterwerkstatt trugen ebenfalls zum Anstieg des Anlagenvermögens bei.

Der Rückgang des Umlaufvermögens ist wesentlich in der Fertigstellung und erfolgreichen Vermarktung der 12 Wohnungen der Bauträgermaßnahme Stadthäuser an der Schutter begründet. Die ebenfalls im Umlaufvermögen enthaltenen liquiden Mittel reduzierten sich gegenüber dem Vorjahr um rd. T€ 828. Der Rückgang der liquiden Mittel ist in der regen Investitionstätigkeit des Unternehmens begründet. In den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind im Wesentlichen für das kommende Wirtschaftsjahr vorausbezahlte Versicherungsbeiträge, Mieten für durch das Unterneh-

men generalangemietete Wohnungen sowie die an einen regionalen Energieversorger für den Aufbau der Nahwärmeversorgung des Wohngebietes Kanadaring gezahlten Baukostenzuschüsse 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.

C. 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 den Ortenaukreis wird ein Bevölkerungswachstum bis zum Jahr 2030 von 1,7 % 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. Die Nachfrage nach Mietwohnungen - vor allem im preisgünstigen Segment - ist auf dem für die Gesellschaft relevanten Markt nach wie vor groß. 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. So-

weit 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 für die Darlehenslaufzeit 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. Das Unternehmen 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 2017 Darlehen in Höhe von rd. 2,1 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. 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.

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 in den kommenden Jahren von einem nachhaltigen Bedarf an neuen Wohnungen und insgesamt von einer starken Nachfrage nach Wohnraum in Lahr ausgegangen werden.

Im Rahmen einer Portfolioanalyse hat die Wohnbau ihren gesamten Wohnungsbestand untersucht. Im Zeitraum zwischen 2018 bis 2022 wurde ein Investitionsvolumen von insgesamt 48 Mio.€ ermittelt.

Die Bestände der Wohnbau können durch die geplanten Investitionen zukunftsfähig gehalten und die langfristige Vermietbarkeit somit sichergestellt werden. Die Bautätigkeit und Modernisierungstätigkeit 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. Für die Investitionen in das Wohngebiet Kanadaring können 35 % des Investitionsvolumens durch Fördermittel abgedeckt werden.

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 2018 wird die Wohnbau Stadt Lahr voraussichtlich einen Betrag von rd. 13,6 Mio. € in den Wohnungsbestand des Unternehmens investieren. Die möglichen Erlöse aus dem Verkauf von Wohnungen aus dem Anlagevermögen des Unternehmens sowie der geplante Verkauf von Grundstücken aus dem Unternehmensbestand an Investoren, werden die Ertragskraft und die Liquiditätsausstattung nachhaltig stärken. Zur Stärkung der Liquiditätsausstattung tragen auch die Fördermittel des Programmes „die soziale Stadt“ bei und die nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen im Wohngebiet Kanadaring angekündigten Mieterhöhungen. Diese Maßnahmen sollen einen Jahresüberschuss von 0,8 Mio. € bis 1,1 Mio.€ ermöglichen. Durch die ambitionierte Geschäftstätigkeit des Unternehmens werden auch in den zukünftigen Wirtschaftsjahren positive Jahresergebnisse erzielt werden.

Lahr, den 26.02.2018

Wohnbau Stadt Lahr GmbH


Guido Echterbruch