

Städtische Wohnungsbau GmbH Lahr – Halbjahresbericht 2013

1. Investitionen

- **Investitionen in lfd. Instandhaltung** per 30.06.2013 529 T€. Voraussichtliche Überschreitung des Budgets für lfd. um 200 T€ bis zum Jahresende. Grund sind erhöhte Modernisierungskosten bei Mieterwechseln. Eine Strategie zur nachhaltigen Senkung der Kosten für lfd. Instandhaltungen wurde erarbeitet.
- **Investitionen in das Anlagevermögen.** In den Neubau der Immobilien „Im Goldenen Winkel“; „Bismarckstraße/Doler Platz“, „Obdachlosenunterkunft Biermannstraße“ und Leopoldstraße 8/1“ wurden bis zum 30.06.2013 ein Betrag von rd.2,5 Mio.€ investiert. Bis zum Bilanzstichtag 2013 wird ein Betrag in Höhe von 5,3 Mio. € in das Anlagevermögen investiert werden.
- **Investitionen in das Umlaufvermögen:** Für die zum Verkauf bestimmten Wohnungen der Neubaumaßnahme „Im Goldenen Winkel“ sind zum Berichtszeitpunkt Investitionen in Höhe von rd. 2 Mio. € angefallen. Bis zum Ende des Geschäftsjahres 2013 kann von einem Investitionsvolumen im Umfang von 2,7 Mio. € ausgegangen werden.
- **Projektentwicklungskosten:** Bauvorbereitungskosten für die Entwicklung der noch nicht begonnenen Projekte „Kanadaring“ und „Goethestraße“ sind per Juni in Höhe von 387 T€ angefallen. Bis zum Jahresende werden sich die Bauvorbereitungskosten auf einen Betrag von 753 T€ erhöhen.

2. Vermietungsstand

Zum 30.06.2013 war eine Bestandswohnung nicht vermietet. Für die 21 Wohnungen der zum 01.05.2014 bezugsfertigen Wohnungen der Neubaumaßnahme „Im Goldenen Winkel“ konnten bisher für 18 Wohnungen Mietverträge abgeschlossen werden. Von den sich im Bau befindlichen 17 Wohnungen des Projektes „Bismarckstraße/Doler Platz“, welche zum 01.11.2014 bezugsfertig sind, konnten bereits 3 Wohnungen vermietet werden. Für 8 Wohnungen der am 01.10.2013 bezugsfertigen Liegenschaft „Leopoldstraße 8/1“ konnten bereits Mieter gefunden werden.

3. Verkaufstand – Verkäufe aus dem Umlaufvermögen

Aus den Umlaufvermögen konnten zum Berichtszeitpunkt 19 Wohnungen der Baumaßnahme „Im Goldenen Winkel“ verkauft werden. Für eine weitere Wohnung ist bereits ein Notartermin vereinbart. Damit stehen lediglich noch 2 Wohnungen des Projektes „Im Goldenen Winkel“ zum Verkauf. Durch den Verkauf der Immobilien konnte ein Umsatzvolumen von rd. 4,0 Mio.€ generiert werden.

4. Verkaufsstand – Verkäufe aus dem Anlagevermögen

Die Immobilien „Roonstraße 23“ und „Neuwerkhof 2“ wurden per 01.01.2013 an einen Investor verkauft. Ebenso konnten zwei Dachgeschosswohnungen der Liegenschaft

„Turmstraße 6-10“ veräußert werden, für eine dritte Wohnung haben wir eine mündliche Zusage.

5. Mieterückstände

Zum Berichtszeitpunkt waren die Mieter mit einem Betrag in Höhe von rd. 67 T€ im Mietzahlungsrückstand. Der Betrag entspricht etwa 1,1% der jährlichen Sollmieten (ohne Betriebskosten).

6. Personal

Das Unternehmen beschäftigte zum Berichtszeitpunkt 25 Mitarbeiter, davon 4 geringfügig Beschäftigte und 3 Auszubildende. Eine Mitarbeiterin beginnt ab Oktober mit der Ruhephase ihres Altersteilzeitblockmodells. Die frei werdende Stelle wurde bereits neu besetzt. Eine Mitarbeiterin befindet sich in Elternzeit, eine Mitarbeiterin wird im Juli aus dem Unternehmen ausscheiden. Eine Neubesetzung der Stelle ist nicht vorgesehen. Dadurch werden in der 2. Jahreshälfte 2013 16 Mitarbeiter in Vollzeit bei der STW Lahr arbeiten.

7. Liquidität

Die Liquidität des Unternehmens ist zum Berichtszeitpunkt und auch für die vorhersehbare Zukunft gewährleistet. Für die Finanzierung umfangreicher Geschäftstätigkeit werden neben Eigenmitteln Darlehensaufnahmen in Höhe von rd. 4,5 Mio. € notwendig sein.

8. Sonstige Anmerkungen – Ausblick

Schwerpunkt neben der Verwaltung der Bestandsimmobilien wird im weiteren Verlauf des Geschäftsjahres der Projektfortschritt der Neubaumaßnahmen „Im Goldenen Winkel“, „Bismarckstraße/Doler Platz“, „Obdachlosenunterkunft Biermannstraße“ und die Fertigstellung der Wohnanlage „Leopoldstraße 8/1“ sein. Die Umsetzung der Ergebnisse des städtebaulichen Wettbewerbes für das Wohngebiet „Kanadaring“ und die Weiterentwicklung der geplanten Neubaumaßnahme „Goethestraße“ wird ebenfalls im Fokus der Unternehmenstätigkeit des Geschäftsjahres 2013 stehen. Die Bilanzsumme des Unternehmens wird im Geschäftsjahr 2013 gegenüber dem Vorjahr um rd. 6 Mio. € ansteigen. Grund für den Anstieg der Bilanzsumme sind die Investitionen in das Anlage- und Umlaufvermögen des Unternehmens. Die Durchschnittsmiete aller vermieteten Wohnungen beträgt 4,91€/m² Wfl. und liegt damit weiterhin unter dem in Lahr gültigen sozialen Satz von 5,33 €/m² Wfl. Die wirtschaftliche Lage des Unternehmens ist zum Berichtszeitpunkt und für die vorhersehbare Zukunft geordnet.

9. Informationen zu Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung per 30.06.2013

- **Sollmieten abzgl. Schmälerungen:** Der im Wirtschaftsplan für das Jahr 2013 vorsichtig kalkulierte Betrag in Höhe von 5.830 T€ wird im Geschäftsjahr 2013 voraussichtlich um 25 T€ unterschritten. Grund für die Unterschreitung ist die Verzögerung der Fertigstellung des neuen Wohnheimes für obdachlose Menschen.

- **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. Dieser Ertragsposition steht eine Aufwandsposition in gleicher Höhe entgegen.
- **Erlöse aus Wohnungsverkäufen aus dem Umlaufvermögen:** Im Geschäftsjahr 2013 können keine Erträge aus dem Verkauf von Immobilien des Umlaufvermögens berücksichtigt werden. Erlöse aus dem Verkauf von Umlaufvermögen dürfen erst im Geschäftsjahr der Wohnungsübergabe an die Käufer erfolgswirksam berücksichtigt werden. Der Verkauf der Wohnungen der Bauträgermaßnahme „Im Goldenen Winkel“ wird somit das Ergebnis des Wirtschaftsjahres 2014 positiv beeinflussen.
- **Erträge von Wohnungsverkäufen aus dem Anlagevermögen:** Durch Verkäufe aus dem Anlagenvermögen hat das Unternehmen per 30.06.2013 Erträge in Höhe von 718 T€ erzielt. Durch weitere Verkäufe aus dem Anlagevermögen werden im Geschäftsjahr 2013 Erträge von insgesamt 952 T€ erzielt werden. Es erfolgen jedoch nur Einzelverkäufe aus dem Streubesitz des Unternehmens. Paketverkäufe von Immobilienbeständen sind mit der Unternehmensstrategie und Unternehmensphilosophie nicht vereinbar. Die erzielten Gewinne werden ausschließlich für Maßnahmen, die zur Verbesserung des Wohnungsbestandes führen, verwendet.
- **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 2.363 T€ unterstellt. Die Steigerung der Betriebskosten wurde konservativ berechnet. Über die Betriebskostenabrechnung wird der Kostenblock an die Mieter weiter gegeben.
- **Instandhaltungskosten/Modernisierungskosten:** Die Instandhaltungskosten und die Modernisierungskosten enthalten die Kosten für laufende Instandhaltungsmaßnahmen. Die zum Berichtszeitpunkt angefallenen Instandhaltungskosten machen eine Anpassung des Instandhaltungsbudget von 800 T€ auf 1.000 T€ notwendig. Kostenintensive Sanierungsmaßnahmen im Zuge von Mieterwechseln sind für die Anpassung des Instandhaltungsbudgets verantwortlich. Das Budget für projektbezogene Instandhaltungsmaßnahmen wird eingehalten werden können.
- **Vertriebskosten:** Die Vertriebskosten blieben im 1. Halbjahr 2013 unter dem Planansatz. Die Vertriebsmaßnahmen zur Markteinführung des neuen Bauträgerobjektes „Goethestraße“ kann aber zu einem Anstieg der Vertriebskosten führen.
- **Personalkosten:** Die Personalkosten entwickeln sich per 30.06.2013 planmäßig.

- **Abschreibungen:** Die Abschreibungen entwickeln sich planmäßig. Die Höhe der Abschreibungen wird im Geschäftsjahr 2013 nicht wie in den Vorjahren durch Sonderabschreibungen beeinflusst.
- **Sonstige betriebliche Aufwendungen:** Der budgetierte Kostenansatz wird nach derzeitigen Kenntnisstand eingehalten werden können.
- **Kapitalkosten/Zinsaufwendungen:** Die Kapitalkosten entwickeln sich planmäßig. Der Anstieg der Zinsen gegenüber dem Vorjahr ist in der Neuaufnahme von Darlehen zur Finanzierung der Baumaßnahmen „Im Goldenen Winkel“; „Obdachlosenunterkunft Biermannstraße“ und Leopoldstraße 8/1 begründet. Die Investitionstätigkeit der Gesellschaft kann einen Abruf bereits zugesagter Darlehen in der 2. Jahreshälfte notwendig machen. Die Auswirkungen eines möglichen Abrufes von Darlehen sind im hochgerechneten Zinsaufwand für das Jahr 2013 berücksichtigt.
- **Jahresüberschuss:** Die STW Lahr wird im Geschäftsjahr 2013 voraussichtlich ein positives Jahresergebnis in Höhe von 181 T€ erzielen und damit besser als im Wirtschaftsplan für das Jahr 2013 geplant, abschließen können. Die über dem Planansatz liegenden Instandhaltungskosten und die durch Verzögerung des Baufortschritts der neuen Obdachlosenunterkunft Biermannstraße verursachte Unterschreitung der geplanten Sollmieten, können durch die Erfolge im Verkauf von Wohnungen aus dem Anlagevermögen kompensiert werden. Die anderen Ertrags- und Kostenpositionen entwickeln sich zum 30.06.2013 planmäßig.

10. Informationen zu Positionen der Bilanz per 30.06.2013

- **Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten:** Die Bilanzposition erhöht sich durch die Fertigstellung der Immobilie „Leopoldstraße 8/1“ um rd. 1,5 Mio. €. Die Position „Anlagen im Bau“ vermindert sich dadurch um die gleiche Summe.
- **Bauvorbereitungskosten:** Der Anstieg der Bauvorbereitungskosten resultiert aus den Projektentwicklungskosten und Planungskosten für die Entwicklung des Wohngebietes Kanadaring, sowie die Entwicklung der Neubaumaßnahme „Goethestraße“. Bei Baubeginn werden die bis dahin angefallenen Kosten auf die Baumaßnahme umgebucht.
- **Anlagen im Bau:** Der Anstieg der Position „Anlagen im Bau“ wird verursacht durch die bis zum 30.06.2013 angefallenen bzw. bis zum Bilanzstichtag 2013 noch anfallenden Investitionen in die Neubauprojekte „Im Goldenen Winkel-Mietwohnungsbau“, Bismarckstraße/Doler Platz und Obdachlosenunterkunft Biermannstraße.
- **Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten:** Die Bilanzposition enthält die voraussichtlich bis zum 31.12.2013 angefallenen neuen Baukosten des 1. Bauabschnittes der Bauträgermaßnahme „Im Goldenen Winkel“.

- **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten:** Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erhöhen sich durch die Neuaufnahme von Darlehen zur Finanzierung der Baumaßnahmen „Im Goldenen Winkel-Mietwohnungsbau“, „Obdachlosenunterkunft Biermannstraße“, Bismarckstraße/Doler Platz“ und „Leopoldstraße 8/1 um rd. 4,5 Mio. € Die planmäßigen Tilgungen vermindern die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um rd. 1 Mio. €. Verfügt die STW zum Bilanzstichtag über Liquiditätsreserven, wird die Möglichkeit der Sondertilgung von Darlehensbeträgen ausgenutzt werden.
- **Erhaltene Anzahlungen:** Die Bilanzposition erhaltene Anzahlungen enthält von Mietern bezahlte Vorauszahlungen auf Betriebskosten, sowie von Käufern von Bauträgerobjekten bezahlte Abschlagszahlungen gemäß Baufortschritt. Zum 31.12.2013 sind neben Vorauszahlungen auf Betriebskosten von Käufern der Bauträgermaßnahme „Im Goldenen Winkel“ bezahlte Anzahlungen in der Bilanz enthalten.
- **Haftungsverhältnisse:** Die Haftungsverhältnisse enthalten die vorgeschriebene Stellung von Vertragserfüllungsbürgschaften für die Bauträgermaßnahme „Im Goldenen Winkel“. Die Vertragserfüllungsbürgschaften für die Bauträgermaßnahme „Im Goldenen Winkel“ erlöschen mit der Übergabe der Wohnungen an die Käufer.
- **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 sowie Rückstellungen für Jahresabschlusskosten und die Erstellung des Geschäftsberichtes. Zuführungen zu Rückstellungen für Instandhaltungsmaßnahme sind nicht geplant.