

## 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

Die Einwohnerzahl Baden-Württembergs lag am 30. September 2017 bei 11.010.202 Personen und hat damit erstmals die 11 Millionengrenze überschritten. Seit der Gründung des Südweststaats im Jahr 1952 erhöhte sich die Einwohnerzahl um über 4 Millionen. Ursächlich für die dynamische Bevölkerungsentwicklung im Land war und ist vor allem der Zuzug; per Saldo waren dies seit 1952 rund 3 Millionen Menschen. Hinzu kam und kommt das relativ günstige zahlenmäßige Verhältnis von Geburten zu Sterbefällen. Seit der Gründung des Landes kamen in Baden-Württemberg etwa 1,4 Millionen Kinder mehr auf die Welt als Menschen gestorben sind. Vor allem die enorme Zuwanderung hat dazu geführt, dass die Alterung der Bevölkerung im Südwesten langsamer als im Bundesdurchschnitt verlaufen ist. Baden-Württemberg hat unter den Flächenländern die jüngste Bevölkerung mit im Durchschnitt 43,3 Jahren.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach einer Veröffentlichung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg (12/2015) soll - ausgehend von den Ergebnissen der Bevölkerungsvorausrechnung - die Anzahl der Haushalte im Bundesland noch bis 2030 um 240.000 auf dann 5,28 Mio. Haushalte anwachsen (+4,7 %). Erst nach 2040 soll die Zahl der Haushalte zurückgehen. Die Angaben geben nur einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Wohnungsbedarf an; bei einer kleinräumigeren Betrachtung können sich deutliche regionale Unterschiede ergeben.

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 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche angesiedelt.

## II. Geschäftsverlauf

Die Wohnbau hat das Geschäftsjahr 2018 mit einem positiven Jahresüberschuss von T€ 1.363 (Vj. T€ 2.432) 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 2018. 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.

### Immobilienbestand

#### Bestandsübersicht

Wohnungen		
<b>Bestand 31.12.2017</b>		<b>1.329</b>
Abgang wegen Wohnungszusammenlegung	0	
Zugang durch Kauf	0	
Zugang durch Bautätigkeit	6	
Abgang durch Verkauf	10	
Abgang wegen Abbruch	0	
<b>Bestand 31.12.2018</b>		<b>1.325</b>
Wohnungsbestand nach der Zimmeranzahl		
1-Zimmer Wohnungen	107	
2-Zimmer Wohnungen	346	
3-Zimmer Wohnungen	592	
4-Zimmer Wohnungen	223	
5-Zimmer Wohnungen	48	
6-Zimmer Wohnungen	7	
7-Zimmer Wohnungen und größer	2	
<b>Bestand per 31.12.2018</b>		<b>1.325</b>
<b>Bestand per 31.12.2017</b>		<b>11</b>
Gewerblich genutzte Einheiten		
Läden	1	
Ausstellungsraum / Versammlungsraum	3	
Büros / Hausmeisterstützpunkt	5	
Friseurgeschäft	1	
Dienstleistungsbetrieb	1	
<b>Bestand 31.12.2018</b>		<b>11</b>
<b>Bestand per 31.12.2017</b>		<b>1.539</b>
Wohnungsverwaltung	1.325	
Mietverwaltung für Dritte	116	
Wohneigentumsverwaltung (ohne eigene Einheiten)	95	
<b>Bestand 31.12.2018</b>		<b>1.536</b>
<b>Bestand zum 31.12.2017</b>		<b>776</b>
Garagen	220	
Stellplätze	538	

**Bestand zum 31.12.2018****758**

Von den 1.325 eigenen Wohnungen sind 8,7 % (115) preisgebunden und 91,3 % (1.210) nicht preisgebunden.

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

Per 31.12.2018 waren 14 der 1.440 verwalteten Wohnungen nicht vermietet. Das entspricht einer Leerstandquote von 0,97 % (Vj. 1,24 %). Die Fluktuationsrate beträgt 8,5 % (Vj. 8,8 %) und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 0,3 % reduziert.

Die Investitionen in den eigenen Wohnungsbestand wurden weiterhin auf hohem Niveau im Umfang von rd. 7,0 Mio. € fortgeführt.

**Bautätigkeit**

Innerhalb der städtebaulichen Umgestaltung des Wohngebietes Kanadaring ist die im Geschäftsjahr 2017 begonnene Modernisierung der Gebäudezeilen Kanadaring 20 bis 24 und Kanadaring 79-91 weiter fortgeschritten und wird im Geschäftsjahr 2019 beendet sein. Die ebenso im Geschäftsjahr 2017 begonnene Modernisierung der Gebäudezeilen Kanadaring 47-53 wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr abgeschlossen. Die bis zum Dezember 2017 als Geschäftsstelle genutzten Räumlichkeiten der Liegenschaften Turmstr. 6-12 wurde zu Wohnraum umgebaut. Es entstanden insgesamt 6 neue Wohnungen.

**Eigentumsvertrieb und Grundstücksentwicklung**

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

Im Berichtsjahr wurden 10 Wohnungen aus dem Anlagevermögen des Unternehmens verkauft. Bei den Verkaufsobjekten handelte es sich um 2 Wohnungen der Liegenschaft Turmstr. 6 -10, welche insgesamt zur Vermarktung vorgesehen ist sowie die Objekte Moltkestr. 26 mit 3 Wohnungen und Kaiserstr. 64 mit insgesamt 5 Wohnungen. Ebenfalls wurden 10 Tiefgaragenstellplätze, 5 Stellplätze und 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.

Um auf dem regionalen Mietwohnungsmarkt das Angebot an preisgünstigen Wohnraum zu erhöhen plant das Unternehmen 2 Neubauprojekte. Im Rahmen der städtebaulichen Neugestaltung des Wohngebietes Kanadaring wurde die Entwicklung der Neubaumaßnahme „Stadhäuser an der Schutter“ weiter vorangetrieben. Innerhalb der Neubaumaßnahme sollen 2 mit Fördermitteln aus dem Landeswohnraumprogramm Baden-Württemberg finanzierte Stadthäuser mit 13 Wohneinheiten je Haus entstehen. Im Rahmen Neubaumaßnahme „Leopoldstr.“ wird ebenfalls durch das Landeswohnraumprogramm Baden-Württemberg gefördert, ein Neubauobjekt mit insgesamt 11 Wohneinheiten entstehen unter der Voraussetzung, dass die Stadt Lahr das entsprechende Grundstück zur Bebauung zur Verfügung stellt.

Die Geschäftsführung der Wohnbau ist mit dem abgelaufenen Geschäftsjahr insbesondere aufgrund der mit aus dem Verkauf von Immobilien aus Anlagevermögen erzielten Umsätze in Höhe von rd. 1,1 Mio. € welche als Eigenkapital zur Finanzierung der weiteren Modernisierung des Wohngebietes Kanadaring eingesetzt werden können 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:

	2018	2017	Veränderungen
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
Betriebsleistungen			
Hausbewirtschaftung	2.126	2.512	- 386
Bau- Verkaufs - und Betreuungstätigkeit	32	326	-294
Kapitalwirtschaft	- 14	-8	- 6
Deckungsbeitrag	2.144	2.830	-686
Gemeinkosten (Personal- und Sachaufwendungen)	1.713	1.574	139
Ordentliches Ergebnis	432	1.256	-824
Sonstiges Ergebnis	977	1.256	- 279
Ergebnis vor Steuern	1.409	2.512	-1103
Steuern v. Ertrag	- 46	- 80	34
Jahresüberschuss	1.363	2.432	-1069

Die Ertragslage des Unternehmens stellte sich im Geschäftsjahr weiterhin positiv dar. Die Erlöse aus Sollmieten erhöhten sich im Geschäftsjahr 2018 um rd. T€ 29. Zum Anstieg der Sollmieten trugen neben den mit Mieterwechseln verbundenen Mieterhöhungen die im Zuge der Modernisierungsmaßnahmen Kanadaring 79 bis 91, Kanadaring 20 – 24 und Kanadaring 47–53 ausgesprochenen Mieterhöhungen bei. Im Rahmen der Modernisierungsmaßnahmen im Wohngebiet Kanadaring ausgesprochene Mietminderungen minderten das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung um 90 T€.

Die sonstigen betrieblichen Erträge trugen in Höhe von T€ 1.032 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€ 887. 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 2018 ein Betrag von T€ 1.507 (Vj. T€ 1.137) aufgewendet. Der Anstieg der Instandhaltungsaufwendungen beeinflusst wesentlich den Rückgang des Ergebnisses aus der Hausbewirtschaftung gegenüber dem Vorjahr.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen verstetigten sich auf dem Niveau des Vorjahres und betragen T € 767. Die größten, das Ergebnis mindernden Einzelposten innerhalb der sonstigen betrieblichen Aufwendungen, waren im Geschäftsjahr 2018 die Abschreibungen auf Mietforderungen, Beratungskosten, Werbungs- und Repräsentationskosten und die anfallenden EDV-Kosten. Im Geschäftsjahr 2018 wurden Wertberichtigungen auf Forderungen gegenüber ehemaligen Mietern in Höhe von T€ 62 (Vj. T€ 111) vorgenommen.

Die Mietrückstände bewegen sich mit 0,88 % der Sollmieten unter dem Niveau des Vorjahres. Zum Stichtag sind Forderungen aus Mieten im Umfang von T € 62 (Vj. T€ 92) ausgewiesen.

Die Kapitalkosten haben sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 69 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€ 1.572 (Vj. T€ 1.493). Der Anstieg der Abschreibungen gegenüber dem Vorjahr ist in der Aktivierung der Modernisierungsmaßnahmen der Gebäudezeilen „Kanadaring 47-53“ begründet. Ebenfalls wirkte sich die erstmalige ganzjährige Abschreibung der im vergangenen Wirtschaftsjahr in Betrieb genommenen neuen Firmengeschäftsstelle und des neuen Hausmeisterstützpunktes auf die Höhe der Abschreibungen aus.

Im Ergebnis aus der Bau-, Verkaufs – und Betreuungstätigkeit sind die Erträge aus der Verwaltung von Wohnungen für fremde Dritte berücksichtigt.

Die Gesellschaft hat einen Jahresüberschuss von T€ 1.363 (Vorjahr T€ 2.432) erzielt. Die Ertragslage stellt sich vor dem Hintergrund des wirtschaftlichen Umfelds sowie der Zielsetzung der Gesellschaft weiter positiv dar.

## **2. Finanzlage**

Die Eigenkapitalquote beträgt 33,7 % (Vj. 33,6 %). Die Eigenkapitalrendite liegt bei 5,1 % (Vj. 9,6 %). 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.

7,0 Mio. € hat das Unternehmen im abgelaufenen Wirtschaftsjahr rd. 4,7 € Darlehensmittel neu valutiert. Darlehen in Höhe von 5,7 Mio. € zu günstigeren Konditionen umgeschuldet.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern der Wohnbau betragen am 31.12.2018 T€ 46.346 € (Vj. T€ 43.778) und sind damit um T€ 2.568 angestiegen. Die Zahlungsfähigkeit der Wohnbau war im Jahr 2018 jederzeit gegeben. Die Gesellschaft verfügte zum Bilanzstichtag über liquide Mittel in Höhe von T€ 2.962.

**Folgende Kennzahlen spiegeln die Entwicklung der Finanzlage der letzten 5 Jahre wider:**

	2014	2015	2016	2017	2018
Jahresüberschuss in T€	1.233	1.976	1.539	2.432	1.363
Eigenkapital in T€	19.340	21.317	22.586	25.287	26.650
Umsatz in T€	12.863	10.007	9.128	11.732	9.506
Bilanzsumme in T€	67.230	67.082	71.699	75.247	79.128
Zinsaufwand in T€	1.425	1.341	1.384	1.223	1.154
Entwicklung der Sollmieten in T€	7.185	7.433	7.445	7.847	7.970
Eigenkapitalquote	28,8 %	31,8 %	31,9 %	33,6 %	33,7 %
Eigenkapitalrentabilität	6,4 %	9,3 %	6,7 %	9,6 %	5,1 %
Umsatzrentabilität	9,6 %	19,8 %	16,9 %	20,7 %	14,3 %
Zinsaufwandsquote	14,6%	13,3 %	13,1 %	12,0 %	12,0 %

Die folgende Kapitalflussrechnung zeigt die Veränderung der liquiden Mittel im Geschäftsjahr 2018.

	2018
	T€
Jahresüberschuss	1.363,1
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.672,9
Abschreibungen auf Forderungen	62,0
Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	130,6
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	- 886,7
Zunahme kurzfristiger Aktiva	- 79,6
Abnahme kurzfristiger Passiva	-179,5
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	1.049,0
Ertragssteueraufwand	45,8
Ertragssteuerzahlung	-52,9
<b>Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>3.124,7</b>

Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-2,9
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	1.809,7
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen (einschl. Baukostenzuschuss von T€ 1.483,0)	-5.502,1
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	212,4
Erhaltene Zinsen	104,4
<b>Cash-Flow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-3.378,5</b>
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	4.700,0
Planmäßige Tilgungen	-1.989,5
Außerplanmäßige Tilgungen	- 136,3
Gezahlte Zinsen	-1.153,4
<b>Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>1.420,8</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>1.167,0</b>
<b>Finanzmittelfonds zum 01.01.2018</b>	<b>1.794,8</b>
<b>Finanzmittelfonds zum 31.12.2018</b>	<b>2.961,8</b>

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

### 3. Vermögenslage

Die **Vermögenslage** der Gesellschaft stellt sich zum 31.12.2018 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	2018		2017		Veränderungen
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	Tsd. €
Anlagevermögen	71.910	90,9	69.213	92,0	2.697
Umlaufvermögen	5.794	7,3	4.525	6,0	1.269
Rechnungsabgrenzungsposten	1.424	1,8	1.509	2,0	-85
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>79.128</b>	<b>100,0</b>	<b>75.247</b>	<b>100,0</b>	<b>3.881</b>
Fremdmittel	52.478	66,3	49.960	66,4	2.518

<b>Eigenkapital</b>	<b>26.650</b>	<b>33,7</b>	<b>25.287</b>	<b>33,6</b>	1.363
Eigenkapital am Jahresanfang	25.287		22.856		2.431
<b>Vermögenszuwachs</b>	<b>1.363</b>	<b>5,4</b>	<b>2.432</b>	10,6	-1.069

Das Anlagevermögen des Unternehmens hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 2.697 erhöht. Der Anstieg ist durch die im Wirtschaftsjahr getätigten Investitionen in die Sanierung der Gebäudezeilen Kanadaring 20 -24, Kanadaring 79-91, Kanadaring 47 -53 begründet.

Die Zunahme des Umlaufvermögens wird im Wesentlichen durch die Zunahme der liquiden Mittel um T€ 1.167 erklärt. Mit der weiterhin ambitionierten Investitionstätigkeit des Unternehmens wird jedoch auch ein Rückgang der liquiden Mittel einhergehen. In den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind für das kommende Wirtschaftsjahr vorausbezahlte Versicherungsbeiträge, Mieten für durch das Unternehmen 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.

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. 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 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 2018 Darlehen in Höhe von rd. 4,7 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 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 nachhalti-

gen 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 43 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. Das Unternehmen wird jedoch nur neue Bauträgermaßnahmen projektieren, wenn von einer auskömmlichen Rendite ausgegangen werden kann. 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 2019 wird die Wohnbau Stadt Lahr voraussichtlich einen Betrag von rd. 9,1 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 0,5 Mio. € bis 0,7 Mio.€ ermöglichen. Durch die ambitionierte Geschäftstätigkeit des Unternehmens werden auch in den zukünftigen Wirtschaftsjahren positive Jahresergebnisse erzielt werden.

Lahr, den 15.04.2019

Wohnbau Stadt Lahr GmbH

Guido Echterbruch