

# Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018

## A. Die gesamtwirtschaftliche Lage

Das Bruttoinlandsprodukt ist seit neun Jahren kontinuierlich gewachsen. Dies ist die längste Aufschwungsphase seit der deutschen Wiedervereinigung. Der Aufschwung der deutschen Wirtschaft bleibt trotz erheblicher Risiken robust.

Im Euroraum hat sich der Aufschwung 2018 flächendeckend fortgesetzt. Erneut zeigten alle Länder der Gemeinschaftswährung ein deutlich positives Wirtschaftswachstum. Deutschland belegt mit einer Wachstumsrate von 1,5 % den vorletzten Platz der Euroländer, vor Italien, dessen Produktion um 1,1 % zulegte. Die wirtschaftliche Entwicklung im Euroraum insgesamt war mit 2,1 % wieder dynamischer als in Deutschland.

Die Wirtschaftsleistung ist 2018 in nahezu allen Wirtschaftsbereichen in Deutschland gestiegen. Nur die Land- und Forstwirtschaft verzeichnete einen Rückgang der Wertschöpfung. Überdurchschnittlich stark entwickelten sich die Wirtschaftsbereiche Information und Kommunikation mit +3,7 % und das Baugewerbe mit +3,6 %. Beide Wirtschaftsbereiche verzeichneten damit jeweils den höchsten Zuwachs der vergangenen vier Jahre. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2018 rund 10,6 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ihre Bruttowertschöpfung deutlich um 1,1 % erhöhen. Traditionell liegt die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft leicht unter dem Durchschnitt.

Die Zahl der Erwerbstätigen erreichte 2018 den höchsten Stand seit 1991. Rund 44,8 Millionen Erwerbstätige trugen zur Wirtschaftsleistung in Deutschland bei. Nach den ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes waren im Jahr 2018 rund 562.000 Personen mehr erwerbstätig als ein Jahr zuvor. Dieser Anstieg von 1,3 % resultiert hauptsächlich aus einer Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung. Wie schon in den Vorjahren glichen eine höhere Erwerbsbeteiligung sowie die Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland die altersbedingten demografischen Effekte aus.

Positive Wachstumsimpulse kamen 2018 vor allem vom Konsum und den Investitionen: Sowohl die privaten als auch die staatlichen Konsumausgaben waren höher als im Vorjahr. Die Zuwächse fielen mit +1,0 % beziehungsweise +1,1 % aber deutlich niedriger aus als in den letzten drei Jahren.

Die Bauinvestitionen stiegen um 3,0 %; vor allem in den öffentlichen Tiefbau wurde deutlich mehr investiert als ein Jahr zuvor. Die Bauinvestitionen übertrafen damit leicht die Wachstumsrate des Vorjahres (2,9 %). Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren überdurchschnittlich und stieg um 3,7 %, während die Nichtwohnbauten lediglich um 1,9 % zulegten. Der öffentliche Hoch- und Tiefbau entwickelte sich dabei deutlich dynamischer als im Vorjahr (5,2 %).

Die gewerbliche Wirtschaft zögert offensichtlich trotz der weiterhin guten wirtschaftlichen Entwicklung auch in Betriebsgebäude zu investieren. Mit einer Wachstumsrate von nur 0,5 % stagnierte der gewerbliche Bau quasi auf Vorjahresniveau.

In den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2018 rund 215 Milliarden EUR. Das günstige Zinsumfeld, die sehr vorteilhafte Arbeitsmarktentwicklung und die mittlerweile auch recht ordentlichen Lohnabschlüsse werden die Nachfrage nach Wohnimmobilien auch 2019 hochhalten.

Die hohe Nettozuwanderung steigert die Nachfrage nach Wohnraum zusätzlich deutlich. Gepaart mit Umzügen innerhalb Deutschlands ist vor allem die Wohnraumnachfrage in den Städten anhaltend hoch. Hinzu kommen kräftige Impulse von Seiten des Staats, wie das neu eingeführte Baukindergeld und Sonderabschreibungen für den Mietwohnungsbau. Im Jahr 2019 dürften nach letzten Schätzungen Genehmigungen für rund 352.000 Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Dies entspricht einem leichten Zuwachs von 1,2 % gegenüber dem Vorjahr.

## B. Die Lage des Unternehmens

### 1. Hausbewirtschaftung

Das Objekt Feuerwehrstraße 25/27 wurde modernisiert. Es wurde keine energetische Sanierung ausgeführt. Folgende Gewerke wurden bearbeitet:

- Fliesenarbeiten Balkone
- Fassadenanstrich
- Dachdeckerarbeiten
- Teilweiser Austausch von Fenstern

Für diese Maßnahmen wurden ca. 256.000 € ausgegeben.



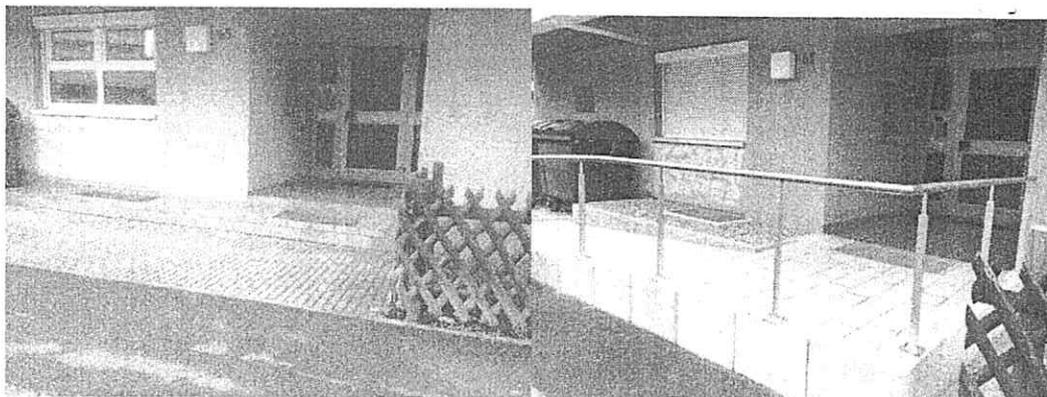
Das Objekt Feuerwehrstraße 25/27 vor der Sanierung.



Das Objekt Feuerwehrstraße 25/27 mit neuem Fassadenanstrich.

Für **bauliche Instandhaltungen** wurden im Berichtsjahr insgesamt 314.656,26 € aufgewendet.

Für das Objekt Bismarckstraße 63/65 wurde ein barrierefreier Zugang notwendig.



Für die **allgemeine Erhaltung und Verbesserung des Wohnungsbestandes** wurden insgesamt Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von 142.954,63 € durchgeführt.

Die Fluktuation ist leicht zurückgegangen. Im Berichtsjahr lag die Fluktuation bei 6,63 % (im Vorjahr: 8,73 %). Es wurden 22 Wohnungswechsel (im Vorjahr: 29) bearbeitet. Leerstände gab es im Zusammenhang mit Wohnungsrenovierungen.

Die Leerstandsquote ist von 1,77 % im Vorjahr auf 2,03 % im Geschäftsjahr angestiegen und liegt nach wie vor unter dem Bundesdurchschnitt.

## 2. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2018 jederzeit in der Lage, ihre Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen. Zum Jahresende ergab sich ein Bestand an liquiden Mittel in Höhe von 1.700.031,35 €.

Die Bilanzsumme zum 31.12.2018 beträgt 10.040.381,06 € (Vorjahr: 10.314.100,97 €).

Das Anlagevermögen beträgt 79,0 % des Gesamtvermögens (Vorjahr: 79,5 %).

Im Umlaufvermögen betragen die Mietforderungen gegen die Mieter 13.192,22 € (Vorjahr 14.639,65 €). Forderungen aus Vermietung wurden in Höhe von 12.180,98 € (Vorjahr 11.546,57 €) wegen Uneinbringlichkeit ausgebucht.

Das Wohnungsunternehmen hat weitere Geschäftsanteile mit einem Nennwert in Höhe von 10.400 € gekauft. Die Gesellschaft hält nun eigene Anteile in Höhe von 31.200,00 €. Das Eigenkapital stieg auf 6.073.461,77 € (Vorjahr 5.718.854,20 €). Die Eigenkapitalquote beträgt nunmehr 60,5 % gegenüber 55,5 % im Vorjahr.

Der Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen wurde planmäßig um 9.596,95 € aufgelöst.

Die Rückstellungen für Steuern betragen im Geschäftsjahr 0,00 € (Vorjahr: 21.364,00 €).

Die sonstigen Rückstellungen sind von 52.053,00 € im Vorjahr auf 27.978,00 € gesunken. Der Rückgang resultiert aus dem Verbrauch einer im Vorjahr gebildeten Rückstellung für ausstehende Rechnungen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben aufgrund von planmäßigen Tilgungen sowie Sondertilgungen um 526.877,75 € auf 3.182.866,59 € abgenommen

Die vorausbezahlten Mieten und die erhaltenen Anzahlungen aus nicht abgerechneten Nebenkosten veränderten sich von 467.336,50 € im Vorjahr auf 458.026,66 € im Geschäftsjahr.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen nahmen von 59.103,86 € im Vorjahr auf 24.906,59 € ab.

Die Umsatzerlöse betragen 1.958.245,98 € und haben gegenüber dem Vorjahr (1.955.529,43 €) geringfügig zugenommen.

Die Sollmieten für vermietete Wohnungen und Gewerbeeinheiten haben sich von 1.409.015,31 € im Vorjahr auf 1.426.678,22 € erhöht.

Die Mietausfälle durch Leerstände nahmen von 34.666,63 € im Vorjahr auf 39.801,95 € im Geschäftsjahr zu. Hier wirkt sich der Leerstand in den Objekten Gutleutstraße 4 und 6 sowie

Schwarzwaldstraße 2 aus. Diese Objekte sollen abgerissen werden. Die Sollerlöse aus abgerechneten Betriebskosten nahmen um 13.681,48 € ab.

Die sonstigen betrieblichen Erträge gingen von im Vorjahr 20.814,14 € auf 15.368,89 € im Geschäftsjahr zurück. Darin ist die planmäßige Auflösung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen mit 9.596,95 € (Vorjahr 9.596,95 €) enthalten.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung haben sich von 878.540,84 € im Vorjahr auf 924.968,92 € erhöht.

Die Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 457.610,89 € (Vorjahr 393.202,53 €) betrafen im Wesentlichen die Sanierung des Objektes Feuerwehrstraße 25/27.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen nahmen von 64.271,14 € auf 65.303,88 € zu. Die Abschreibungen auf Forderungen sind gegenüber dem Vorjahr leicht angestiegen. Die Anwalts- und Gerichtskosten sind zurückgegangen.

Der Zinsaufwand verringerte sich auf 44.014,16 € (Vorjahr 54.874,90 €).

Insgesamt ist das Jahresergebnis mit einem Überschuss von 415.239,57 € gegenüber dem Vorjahr (454.173,38 €) zurückgegangen.

### **3. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren**

Für die interne Unternehmenssteuerung werden als finanzielle Leistungsindikatoren die Umsatzerlöse, Sollmieten und der Jahresüberschuss herangezogen. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren sind die vermietbare Wohnfläche und die Leerstandsquote.

Diese Kennzahlen dienen dazu, Entwicklungen und Trends frühzeitig zu erkennen und gegebenenfalls Maßnahmen zu ergreifen.

### **4. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten**

Zu den im Unternehmen bestehenden Finanzinstrumenten zählen im Wesentlichen Forderungen, Verbindlichkeiten sowie Guthaben bei Kreditinstituten und Verbindlichkeiten gegenüber diesen.

Die Gesellschaft verfügt über einen solventen Mieterstamm. Forderungsausfälle sind die absolute Ausnahme. Verbindlichkeiten werden innerhalb der vereinbarten Zahlungsfristen gezahlt.

Ziel des Finanz- und Risikomanagements der Gesellschaft ist die Sicherung des Unternehmenserfolgs gegen finanzielle Risiken jeglicher Art. Beim Management der Finanzpositionen verfolgt das Unternehmen eine konservative Risikopolitik.

Soweit bei finanziellen Vermögenswerten Ausfall- und Bonitätsrisiken erkennbar sind, werden entsprechende Wertberichtigungen vorgenommen. Zur Minimierung von Ausfallrisiken verfügt das Unternehmen über ein adäquates Forderungsmanagement. Bei Neumietern wird regelmäßig deren Bonität überprüft.

## 5. Chancen- und Risikobericht

Auf Basis der fortlaufenden Modernisierungen dürfte die Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes auf absehbare Zeit gesichert sein, verbunden mit der Möglichkeit gewisse Mieterhöhungen vorzunehmen.

Organisatorische Maßnahmen zur Vermeidung von Mietausfällen sind getroffen. Für möglichst schnelle Neubesetzung und die Beitreibung von offenen Mieten wird gesorgt.

Durch die Aufbereitung und Fortschreibung von jährlichen Wirtschaftsplänen kann die Geschäftsleitung zukünftige Entwicklungen und Risiken erkennen und gezielt reagieren

Konkrete Risiken, die das Unternehmen in seiner Entwicklung wesentlich beeinträchtigen könnten, sind derzeit nicht erkennbar.

## 6. Prognosebericht

Die aktuellen Zahlen zum März 2019 ergeben ein gegenüber dem Berichtsjahr grundsätzlich nicht verändertes Bild zur Ertragslage.

Das Wohnungsunternehmen geht davon aus, bei einem gleich bleibenden Geschäftsvolumen und verstärkten Gebäudesanierungen zukünftig Jahresüberschüsse in der Größenordnung von 150 T€ bis 200 T€ zu erwirtschaften. Schwerpunkte der Tätigkeit werden weiterhin die Bewirtschaftung und Erhaltung des eigenen Wohnungsbestandes sein.

Aufgrund geplanter Investitionen und Sanierungen im Wohnungsbestand ist auch in Zukunft von einem geringen Leerstand und konstanten bis leicht steigenden Mieteinnahmen auszugehen.

Lahr, den 12.03.2019

Kuhn  
Geschäftsführung



In der Heidenburgstraße 1 wurden die Balkone saniert.