

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

B. Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Nach dem vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg veröffentlichten Baupreisindex stiegen die Baupreise für Wohngebäude in Baden-Württemberg im 4. Quartal 2019 gegenüber dem Vorjahresquartal um 3 %, für Gas-, Wasser- und Entwässerungsanlagen innerhalb von Gebäuden sogar um 6,1 %. Die Preise für die Instandhaltung von Wohngebäuden stiegen im 4. Quartal 2019 um 3,2 % gegenüber dem Vorjahresquartal.

Wie im Vorjahr herrschten auch 2019 gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen), dennoch sank die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen von 34.394 (Januar bis Oktober 2018) auf 33.408 im Vergleichszeitraum des Jahres 2019.

Ende 2018 betrug die Einwohnerzahl Baden-Württembergs 11,07 Mio. Personen. Nach der Prognose des statistischen Landesamts Baden-Württemberg soll die Bevölkerung bis zum Jahr 2030 auf 11,34 Mio. Personen anwachsen (+ 2,4 %). Der Anteil der Personen, die älter als 65 Jahre sind, soll sich von 2,23 Mio. Personen im Jahr 2018 auf 2,75 Mio. Personen im Jahr 2030 erhöhen (+ 23,3 %). Damit wird der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung von derzeit 20 % bis 2030 auf voraussichtlich 24 % ansteigen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es im Jahr 2017 fast 5,3 Mio. Privathaushalte in Baden-Württemberg. Nach der Vorausschätzung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2045 um annähernd 300.000 auf knapp 5,6 Mio. ansteigen, erst danach wird ein leichter Rückgang erwartet. Die Haushaltszahl im Jahr 2050 könnte damit immer noch um fast 290.000 höher liegen als 2017.

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 Stadt Lahr GmbH hat das Geschäftsjahr 2019 mit einem positiven Jahresüberschuss von T€ 1.493 (Vj. T€1.363) 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 2019. Innerhalb des Stadtentwicklungsprogrammes „die soziale Stadt“ sind einzelne Maßnahmen förderfähig. Die Kosten der im Geschäftsjahr angefallenen Modernisierungsmaßnahmen im Wohngebiet Kanadaring werden innerhalb des Stadtentwicklungsprogrammes „die soziale Stadt“ bezuschusst.

Baufähigkeit

Innerhalb der städtebaulichen Umgestaltung des Wohngebietes Kanadaring wurde die im Geschäftsjahr 2017 begonnene Modernisierung der Gebäudezeilen Kanadaring 20 bis 24 und Kanadaring 79-91 im Geschäftsjahr 2019 beendet. In die Modernisierungsmaßnahme wurde zusätzlich zu den Gebäudemodernisierungen auch die Neugestaltung der Außenanlagen und Stellplätze mit einbezogen. Außerhalb des Wohngebietes Kanadaring wurde im Geschäftsjahr 2019 mit der Modernisierung der Liegenschaft Friedrichstr.68-70 begonnen. Die Modernisierungsmaßnahme wird im Geschäftsjahr 2020 beendet sein. Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2019 Investitionen von rd. 6,6 Mio.€ in die Modernisierung und die Instandhaltung des gesamten Wohnungsbestandes getätigt.

Grundstücksentwicklung

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 „Stadthäuser 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. In der Planungsphase befindet sich die städtebauliche Neugestaltung des Wohngebietes Flugplatzstr. Mit den ersten Baumaßnahmen kann voraussichtlich im Geschäftsjahr 2021 begonnen werden.

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. 1,2 Mio. € welche als Eigenkapital zur Finanzierung der weiteren Modernisierung des Wohngebietes Kanadaring eingesetzt werden können, 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:

	2019	2018	Veränderungen
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
Betriebsleistungen			
Hausbewirtschaftung	2.073	2.126	- 53
Bau- Verkaufs - und Betreuungstätigkeit	7	24	- 17
Kapitalwirtschaft	- 7	-14	7
Deckungsbeitrag	2.073	2.136	-63
Gemeinkosten (Personal- und Sachaufwendungen)	1.772	1.713	59
Ordentliches Ergebnis	301	423	- 122
Sonstiges Ergebnis	1.231	986	245
Ergebnis vor Steuern	1.532	1.409	123
Steuern v. Ertrag	- 39	- 46	-7
Jahresüberschuss	1.493	1.363	130

Die Ertragslage des Unternehmens stellte sich im Geschäftsjahr weiterhin positiv dar. Die Mieterlöse erhöhten sich im Geschäftsjahr um rd. T€ 318. Zum Anstieg der Mieten trugen neben den mit Mieterwechseln verbundenen Mieterhöhungen wesentlich die im Geschäftsjahr 2018 ausgesprochenen, im Geschäftsjahr 2019 erstmalig ganzjährig wirksamen, Mieterhöhungen im Zusammenhang mit den Modernisierungsmaßnahmen Kanadaring 79 bis 91, Kanadaring 20 – 24 und Kanadaring 47–53 bei.

Die sonstigen betrieblichen Erträge trugen in Höhe von T€ 1.396 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€ 660 und durch Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen im Umfang von T€ 435.

Die bestandsorientierte Instandhaltungstätigkeit wurde im Berichtsjahr auf hohem Niveau fortgesetzt. Für die Instandhaltung des Wohnungsbestandes wurde im Wirtschaftsjahr 2019 ein Betrag von T€ 1.497 (Vj. T€ 1.507) aufgewandt.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen T € 1.029. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen wurden im Geschäftsjahr 2019 wesentlich durch einmalig anfallende Kosten wie die Aufwendungen für den Rückbau der Gebäude Kindergarten Kanadaring 45 und Vereinsheim TV Dinglingen in Höhe von T€ 157 sowie die Aufwendungen für die Einführung wohnungswirtschaftlichen Software Wodis Sigma in Höhe von T€ 187 geprägt. Ohne die genannten Einmaleffekte würden die sonstigen betrieblichen Aufwendungen T€ 683 betragen und unter dem Vorjahreswert in Höhe von T€ 766 liegen. Die größten betrieblichen das Ergebnis mindernden Einzelposten innerhalb der sonstigen betrieblichen Aufwendungen ohne Einmaleffekte, waren im Geschäftsjahr 2019 die Abschreibungen auf Mietforderungen, Beratungskosten, Werbungs- und Repräsentationskosten und die anfallenden laufenden EDV-Kosten.

Die Kapitalkosten haben sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 192 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 Stadt Lahr GmbH 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€ 1.751 (Vj. T€ 1.572). Der Anstieg der Abschreibungen gegenüber dem Vorjahr ist in der Aktivierung der Modernisierungsmaßnahmen der Gebäudezeilen im Wohngebiet Kanadaring begründet.

Im Ergebnis aus der Bau-, Verkaufs – und Betreuungstätigkeit sind die Erträge aus der Verwaltung von Wohnungen für fremde Dritte berücksichtigt. Da das Unternehmen zu Beginn des Geschäftsjahres 2019 das Geschäftsfeld WEG-Verwaltung einstellte reduzierten sich die Erlöse aus der Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit gegenüber dem Vorjahr um T€ 22.

Die Gesellschaft hat einen Jahresüberschuss von T€ 1.024 (Vorjahr T€ 1.363) erzielt. Die Ertragslage stellt sich vor dem Hintergrund des wirtschaftlichen Umfelds sowie der Zielsetzung der Gesellschaft weiter positiv dar.

2. Finanzlage

Die Eigenkapitalquote beträgt 36,0 % (Vj. 33,7 %). Die Eigenkapitalrendite liegt bei 5,3 % (Vj. 5,1 %). Die Eigenkapitalquote wurde wesentlich durch die erzielten Erträge aus Immobilienverkäufen aus dem Anlage- und Umlaufvermögen des Unternehmens in Höhe von rd. T€ 660. gestärkt.

Die Finanzierung der umfangreichen Investitionen in Neubauprojekte und die Sanierung, Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes in Höhe von rd. 6,6 Mio. € konnte im Geschäftsjahr aus Eigenmitteln ohne die Neuaufnahme von Darlehen finanziert werden. Ein Darlehen in Höhe von rd. 1,3 Mio. € wurde zu günstigeren Konditionen umgeschuldet.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern der Wohnbau betragen am 31.12.2019 T€ 44.116 € (Vj. T€ 46.346) und sind damit um T€ 2.230 gesunken. Die Zahlungsfähigkeit der Wohnbau war im Jahr 2019 jederzeit gegeben. Die Gesellschaft verfügte zum Bilanzstichtag über liquide Mittel in Höhe von T€ 1.157.

Die folgende Kapitalflussrechnung zeigt die Veränderung der liquiden Mittel im Geschäftsjahr 2019 im Vergleich zum Vorjahr.

	2018	2019
	T€	T€
Jahresüberschuss		1.024,4
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens		1.846,7
Abnahme langfristiger Rückstellungen		-121,1
Abschreibungen auf Forderungen		40,7
Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen		- 611,9
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens		- 602,8
Zunahme kurzfristiger Aktiva		192,7
Zunahme kurzfristiger Passiva		591,4
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge		871,2
Ertragssteueraufwand		38,7
<u>Ertragssteuerzahlung</u>		- 126,0
Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit		3.144,0
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen		-3,1
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens		1.204,3
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen		- 5.133,4
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens		266,3
Erhaltene Zinsen		90,9
Cash-Flow aus Investitionstätigkeit		-3.575,0
Planmäßige Tilgungen		-2.266,4
Gezahlte Zinsen		- 962,1
<u>Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen</u>		1.854,7
Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit		-1.373,8
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds		-1.804,8
Finanzmittelfonds zum 01.01.2019		2.961,8
Finanzmittelfonds zum 31.12.2019		1.157,0

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

3. Vermögenslage

Die **Vermögenslage** der Gesellschaft stellt sich zum 31.12.2019 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	2019		2018		Veränderungen
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	Tsd. €
Anlagevermögen	71.859	92,5	71.910	90,9	-51
Umlaufvermögen	5.001	5,8	5.794	7,3	-793
Rechnungsabgrenzungsposten	1.312	1,7	1.424	1,8	-113
Gesamtvermögen	78.172	100,0	79.128	100,0	-956
Fremdmittel	50.029	64,4	52.478	66,3	-2.449
Eigenkapital	28.143	36,0	26.650	33,7	1.493
Eigenkapital am Jahresanfang	26.650		25.587		1.363
Vermögenszuwachs	1.493	3,9	1.363	5,4	130

Das Anlagevermögen des Unternehmens hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 51 vermindert. Den wesentlich in die Weiterentwicklung des Immobilienbestandes getätigten Investitionen in Höhe von rd. 5,1 Mio.€ stehen die Anschaffungs- und Herstellungskosten mindernde im Rahmen der Weiterentwicklung des Wohngebietes Kanadaring erhaltene Zuschüsse in Höhe von 2,4 Mio. € sowie Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens in Umfang von rd.1,8 Mio. € sowie Anlageabgänge aus dem Verkauf von Immobilien entgegen.

Die Abnahme des Umlaufvermögens wird durch die Abnahme der liquiden Mittel um rd.1,8 Mio.€ und der Zunahme der Forderungen gegenüber Gesellschaftern im Umfang T€ 695 erklärt. Der Anstieg der Forderungen gegenüber Gesellschaftern wird wesentlich durch in städtebaulichen Verträgen für die Weiterentwicklung des Wohngebietes Kanadaring zugesagte Zuschüsse bestimmt. Mit der Investitionstätigkeit des Unternehmens ging ein Rückgang der liquiden Mittel einher. In den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind für das kommende Wirtschaftsjahr vorausbezahlte Aufwendungen 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 und sonstigen Kreditgebern. Trotz der regen Investitionstätigkeit auf die Neuvaluierung von Darlehen verzichtet werden. Die Verbindlichkeiten gegen Kreditinstitute und sonstige Kreditgeber, wurden um rd. 2,2 Mio. € reduziert. 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. 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 Finan-

zierungsbereich 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.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

Prognosebericht

Für die Stadt Lahr wurde für den Zeitraum von 2015 bis 2030 ein Bevölkerungswachstum von 6,8 % prognostiziert. Mit dem Anstieg der Bevölkerungszahlen wird auch ein Anstieg der Haushaltzahlen 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 demographischen 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 der mittelfristigen Wirtschafts- und Finanzplanung für den Zeitraum zwischen 2020 bis 2023 wurde ein Investitionsvolumen von insgesamt 42 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 zukünftig 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 2020 wird die Wohnbau Stadt Lahr voraussichtlich einen Betrag von rd. 11,0 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“ 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 06.04.2020

Wohnbau Stadt Lahr GmbH


Guido Echterbruch