

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

Die Anfang 2020 aufgetretene weltweite Covid-19-Pandemie, verbunden mit Shutdowns und dem Zusammenbruch von Lieferketten, hat im 1. Halbjahr 2020 weltweit zu einem starken Wirtschaftseinbruch geführt. Nachdem sich die Wirtschaft in Deutschland im 2. Halbjahr bis November wieder etwas erholt hatte, stiegen die Infektionszahlen erneut an und es kam ab November 2020 zunächst in Teilbereichen zu einem neuen Shutdown, der dann im Dezember ausgeweitet wurde. Hoffnungsvoll stimmt, dass zum Jahresbeginn 2021 erste Impfstoffe verfügbar sind und damit ggf. die Pandemie im Laufe des Jahre 2021 überwunden werden kann. Bedenklich ist, dass zum Jahresende 2020 im Vereinigten Königreich eine Mutation des Virus auftauchte, die deutlich ansteckender ist.

Zur Bekämpfung der wirtschaftlichen Auswirkungen der Pandemie wurden von staatlicher Seite zahlreiche fiskalische Maßnahmen ergriffen, was zu einem Haushaltsdefizit von Bund, Ländern, Gemeinden und Sozialversicherungen von insgesamt 158,2 Mrd. € führte. So wurde der Regelumsatzsteuersatz befristet für das 2. Halbjahr 2020 von 19 % auf 16 % gesenkt. Dies hat die Preise 2020 gedrückt. Nach vorläufigen Daten des Statistischen Bundesamtes lag die Inflationsrate im Jahresschnitt 2020 bei 0,5 % (2019: 1,4 %). Zur Preisdämpfung hat auch der Rückgang der Energiepreise beigetragen. Diese verbilligten sich im Dezember 2020 im Vergleich zum Vorjahresmonat um 6 %. Nach einer Pressemitteilung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg sanken die Baupreise im 4. Quartal 2020 wegen der Umsatzsteuersenkung gegenüber dem Vorjahresquartal um 0,5 %; ohne die Senkung der Umsatzsteuer wären die Baupreise rein rechnerisch um 2,1 % gestiegen.

Trotz der Pandemie herrschten auch 2020 gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen), dennoch sank die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen von 33.408 (Januar bis Oktober 2019) auf 31.468 im Vergleichszeitraum des Jahres 2020.

unverbindliche elektronische Kopie - maßgeblich ist der Prüfungsbericht in Papierform

Die Zahl der Einwohner Baden-Württembergs hat sich im 1. Halbjahr 2020 nur noch um etwa 1.600 auf 11.102.000 Personen erhöht. Damit hat die Einwohnerzahl einen neuen Höchststand erreicht. Allerdings war das Plus im 1. Halbjahr 2020 das Geringste seit 2009. Damit setzte sich der Trend aus den vergangenen Jahren zu rückläufigen Einwohnerzuwächsen fort. Gewonnen hat der ländliche Raum, die Kommunen in dünner besiedelten Gebieten konnten im 1. Halbjahr 2020 ein Einwohnerplus von 6.500 Personen erzielen, in den Ballungsräumen ging dagegen die Einwohnerzahl um 8.900 zurück. Bis zum Jahr 2017 hatten sich die Ballungsräume dynamischer als der ländliche Raum entwickelt.

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 in Baden-Württemberg im Jahr 2017 fast 5,3 Mio. Privathaushalte. 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 11,50 €/m² Wohnfläche angesiedelt.

II. Geschäftsverlauf

Die Wohnbau Stadt Lahr GmbH hat das Geschäftsjahr 2020 mit einem positiven Jahresüberschuss von T€ 902 (Vj. T€ 1.493) 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 2020. 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.

Bautätigkeit

Innerhalb der städtebaulichen Umgestaltung des Wohngebietes Kanadaring wurde mit dem Bau von 2 Stadthäusern mit jeweils 13 Wohneinheiten begonnen. Der Vermietungsbeginn der insgesamt 26 öffentlich geförderten Wohnungen ist für Januar 2022 vorgesehen. Beendet wurde im Geschäftsjahr 2020 die Modernisierung der Gebäudezeilen Kanadaring 55-61; in die Modernisierung wurde die Neugestaltung der Außenanlagen und Stellplätze mit einbezogen. Außerhalb des Wohngebietes Kanadaring

wurde die im Geschäftsjahr 2019 begonnene Modernisierung der Liegenschaft Friedrichstr. 68-70 beendet. Innerhalb des Neubauprojektes Leopoldstr. 39 welches ebenfalls im Geschäftsjahr 2020 begonnen wurde entstehen 11 neue öffentlich geförderte Wohnungen. Die Wohnungen der Neubaumaßnahme können voraussichtlich Anfang des Jahres 2022 bezogen werden. Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2020 Investitionen von rd. 9 Mio. € in die Modernisierung und die Instandhaltung des gesamten bestehenden Wohnungsbestandes sowie in den Neubau von Mietwohnungen getätigt.

Grundstücksentwicklung

In der Planungsphase befindet sich die städtebauliche Neugestaltung des Wohngebietes Flugplatzstr. Unter dem Projekttitel „Neues Quartier Lahr West“ können auf den der Wohnbau Stadt GmbH und der Stadt Lahr zugreifbaren Grundstücksflächen ca. 210 Wohnungen neu entstehen, sodass die Anzahl der Wohnungen im Wohngebiet Flugplatzstr. durch deren Rückbau und anschließenden Neubau verdoppelt werden könnte. Durch die Wohnbau Stadt Lahr GmbH werden in 3 Bauabschnitten 105 neue Wohnungen realisiert werden. Es ist geplant das dritte Investoren die restlichen 105 Wohnungen errichten. Mit den ersten Baumaßnahmen kann voraussichtlich im Geschäftsjahr im Sommer 2022 begonnen werden.

Die Geschäftsführung der Wohnbau ist mit dem abgelaufenen Geschäftsjahr insbesondere aufgrund der aus dem Verkauf von Immobilien aus Anlagevermögen erzielten Erlöse in Höhe von rd. 1,1 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 T€	2020 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	2.072,9	1.283,2	-789,7
Betreuungstätigkeit	6,7	11,8	5,1
Kapitaldienst	-7,0	658,2	665,2
	2.072,6	1.953,2	-119,4
Verwaltungskosten	-1.772,0	-1.790,3	-18,3
Betriebsergebnis	300,6	162,9	-137,7
Übrige Rechnung	1.231,0	877,3	-353,7
Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag	1.531,6	1.040,2	-491,4
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-38,7	-138,7	-100,0
Jahresüberschuss	1.492,9	901,5	-591,4

Die Ertragslage des Unternehmens stellte sich im Geschäftsjahr weiterhin positiv dar. Die Sollmieten verminderten sich im Geschäftsjahr um ca. T€ 20. Der Rückgang der Mieten ist in der Beendigung der Generalanmietung von Wohnungen begründet deren von den Mietern zu zahlenden Mieten in den Sollmieterlösen enthalten waren. Die im Anschluss an Modernisierungsmaßnahmen ausgesprochenen Mieterhöhungen und mit Mieterwechseln verbundenen Mieterhöhungen konnten den Rückgang der Mieten teilweise ausgleichen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge trugen in Höhe von T€ 807 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€ 482. Das Ergebnis aus der Kapitalwirtschaft wird durch Zinserträge für die Verzinsung von an das Finanzamt in den Geschäftsjahren 2012 und 2013 nach damaliger Rechtslage abgeführter Umsatzsteuer maßgeblich beeinflusst. Durch die zwischenzeitlich geänderte Rechtsprechung flossen der Wohnbau Stadt Lahr GmbH einmalig Zinserträge in Höhe von T€ 681 zu.

Die bestandsorientierte Instandhaltungstätigkeit wurde im Berichtsjahr auf hohem Niveau fortgesetzt. Für die Instandhaltung des Wohnungsbestandes wurde im Wirtschaftsjahr 2020 ein Betrag von T€ 2.643 (Vj. T€ 1.497) aufgewendet.

unverbindliche elektronische Kopie - maßgeblich ist der Vorhangsbericht in Papierform

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen T € 740. Die größten betrieblichen, das Ergebnis mindernden Einzelposten innerhalb der sonstigen betrieblichen Aufwendungen waren im Geschäftsjahr 2020 die Abschreibungen auf Mietforderungen, Beratungskosten, Werbungs- und Repräsentationskosten und die angefallenen EDV-Kosten. In den EDV Kosten in Höhe von T € 202 sind Kosten die im Zusammenhang mit der Einführung der wohnungswirtschaftlichen Software Wodis Sigma stehen, im Umfang von T € 92 enthalten.

Die Kapitalkosten haben sich gegenüber dem Vorjahr um T € 29 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 € 1.764 (Vj. T € 1.751). Der Anstieg der Abschreibungen gegenüber dem Vorjahr ist in der Aktivierung der Modernisierungsmaßnahmen der Gebäudezeilen im Wohngebiet Kanadaring und der Liegenschaft Friedrichstr. 68 - 70 begründet.

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 € 902 (Vorjahr T € 1.492) erzielt. Die Ertragslage stellt sich vor dem Hintergrund des wirtschaftlichen Umfelds sowie der Zielsetzung der Gesellschaft weiter positiv dar.

2. Finanzlage

Die Eigenkapitalquote beträgt 36,8 % (Vj. 36,0 %). Die Eigenkapitalrendite liegt bei 2,9 % (Vj. 5,3 %). Die Stärkung der Eigenkapitalquote wurde wesentlich durch Einlagen des Gesellschafters in die Kapitalrücklage im Umfang von rd. 2,0 Mio.€, sowie durch die erzielten Erträge aus Immobilienverkäufen aus dem Anlagevermögen des Unternehmens in Höhe von rd. T € 482 beeinflusst.

Für die Finanzierung der umfangreichen Investitionen in Neubauprojekte und die Sanierung, Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes in Höhe von rd. 10,2 Mio. € wurden Darlehen in Höhe von 4,2 Mio. € neu valutiert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern der Wohnbau betragen am 31.12.2020 T € 45.820 € (Vj. T € 44.116) und sind damit gegenüber dem Vorjahr um T € 1.704 angestiegen. Die Zahlungsfähigkeit der Wohnbau war im Jahr 2020 jederzeit gegeben. Die Gesellschaft verfügte zum Bilanzstichtag über liquide Mittel in Höhe von T € 1.749.

Die folgende Kapitalflussrechnung zeigt die Veränderung der liquiden Mittel im Geschäftsjahr 2020 im Vergleich zum Vorjahr.

	2019 T€	2020 T€
Jahresüberschuss	1.492,9	901,6
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.846,7	1.858,0

unverbindliche elektronische Kopie - maßgeblich ist der Prüfungsbericht in Papierform

Anlage 2/6

Aktivierete Eigenleistungen	0,0	-3,3
Abnahme langfristiger Rückstellungen	-121,1	-9,9
Abschreibungen auf Forderungen	40,7	44,9
Zinsertrag § 233a AO	0,0	-680,9
Zunahme (Vj.: Abnahme) der kurzfristigen Rückstellungen	-611,9	873,5
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-602,8	-481,7
Zunahme kurzfristiger Aktiva	-275,8	-2.132,6
Zunahme kurzfristiger Passiva	591,4	739,2
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	871,2	852,3
Ertragssteueraufwand	51,9	138,6
Ertragssteuerzahlung	-139,2	-17,6
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	3.144,0	2.082,2
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-3,1	-9,8
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	1.204,3	1.113,7
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-5.133,4	-6.410,9
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	266,3	260,8
Erhaltene Zinsen	90,9	76,2
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-3.575,0	-4.970,0
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	0,0	4.189,1
Planmäßige Tilgungen	-2.266,4	-2.316,5
Außerplanmäßige Tilgungen	0,0	-168,2
Gezahlte Zinsen	-962,1	-928,5
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	1.854,7	0,0
Einzahlungen aus Kapitalzuführungen	0,0	2.023,2
Zinsertrag § 233a AO	0,0	680,9
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-1.373,8	3.480,0
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-1.804,8	592,2
Finanzmittelfonds zum 01.01.	2.961,8	1.157,0
Finanzmittelfonds zum 31.12.	1.157,0	1.749,2

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

3. Vermögenslage

Die **Vermögenslage** der Gesellschaft stellt sich zum 31.12.2020 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	2020		2019		Veränderungen
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	Tsd. €
Anlagevermögen	75.532	89,4	71.859	92,5	3.673
Umlaufvermögen	7.738	9,2	5.001	5,8	2.737
Rechnungsabgrenzungsposten	1.248	1,4	1.312	1,7	-64
Gesamtvermögen	84.518	100,0	78.172	100,0	6.346
Fremdmittel	53.450	63,2	50.029	64,4	3.421
Eigenkapital	31.068	36,8	28.143	36,0	2.925
Eigenkapital am Jahresanfang	28.143		26.650		1.493
Vermögenszuwachs	2.925	10,4	1.493	5,6	1.432

Das Anlagevermögen des Unternehmens hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 3.673 erhöht. Den wesentlich in die Weiterentwicklung des Immobilienbestandes getätigten Investitionen in Höhe von rd. 7,5 Mio.€ stehen die Anschaffungs- und Herstellungskosten mindernde, im Rahmen der Weiterentwicklung des Wohngebietes Kanadaring erhaltene Zuschüsse in Höhe von rd. 1,2 Mio. € sowie Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens in Umfang von rd. 1,9 Mio. € sowie Anlageabgänge aus dem Verkauf von Immobilien entgegen.

Die Zunahme des Umlaufvermögens wird durch die Zunahme der liquiden Mittel um rd. T€ 592 und dem Anstieg der Forderungen gegenüber Gesellschaftern im Umfang T€ 2.085 erklärt. Der Anstieg der Forderungen gegenüber Gesellschaftern wird durch in städtebaulichen Verträgen für die Weiterentwicklung des Wohngebietes Kanadaring unverbindliche elektronische Kopie - maßgeblich ist der Prüfungsbericht in Papierform

zugesagte Zuschüsse und Forderungen aus von der Gesellschafterversammlung beschlossener Erhöhung des Eigenkapitals des Unternehmens bestimmt. 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. Aufgrund der regen Investitionstätigkeit wurden Darlehen in Höhe von T € 4,1 Mio. € neu valutiert. Die Verbindlichkeiten gegen Kreditinstitute und sonstige Kreditgeber erhöhten sich um rd. 1,7 Mio. €.

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.

C. Prognose- Chancen - und Risikobericht

Prognosebericht

Für die Stadt Lahr wurde für den Zeitraum von 2012 bis 2030 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 der mittelfristigen Wirtschafts- und Finanzplanung für den Zeitraum zwischen 2021 bis 2025 wurde ein Investitionsvolumen von insgesamt 46 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. maßgeblich ist der Prüfungsbericht in Papierform

Im Wirtschaftsjahr 2021 wird die Wohnbau Stadt Lahr voraussichtlich einen Betrag von rd. 9,5 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“ sowie die Geldzuflüsse der vom Gesellschafter Stadt Lahr durchgeführten Kapitalmaßnahmen bei. Diese Maßnahmen sollen in ihrer Gesamtwirkung einen Jahresüberschuss von 0,3 Mio. € bis 0,6 Mio.€ ermöglichen. Durch die ambitionierte Geschäftstätigkeit des Unternehmens werden auch in den zukünftigen Wirtschaftsjahren positive Jahresergebnisse erzielt werden.

Chancenbericht

Der Cash-Flow des Unternehmens zur Finanzierung der Geschäftstätigkeit soll durch die Projektierung neuer Bauträgermaßnahmen und den Verkauf von Immobilien aus dem Anlagevermögen gestärkt werden. Begründet in der derzeit großen Nachfrage nach Neubau - und Gebrauchtimmobilen kann von einer erfolgreichen Platzierung der zur Vermarktung vorgesehenen Immobilien am regionalen Immobilienmarkt ausgegangen werden. Bei erfolgreichen und noch nicht in der Prognose berücksichtigten Bestandsverkäufen aufgrund derzeit noch unerkannter Marktchancen kann das Ergebnis gegenüber der Prognose spürbar besser ausfallen.

Weitere positive Abweichungen von unserer Prognose können sich durch die Nutzung von Einsparpotentialen bei der Durchführung der geplanten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen ergeben. Aufgrund der derzeitigen Entwicklung der Baukosten sehen wir hierfür jedoch nur eine sehr niedrige Eintrittswahrscheinlichkeit und im Ergebnis nur eine niedrige Chance für eine geringe positive Ergebniswirkung.

Risikobericht

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 2,1 % 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 nur eine geringe Eintrittswahrscheinlichkeit mit ebenfalls nur geringen negativen Effekten auf das prognostizierte Jahresergebnis und somit 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 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 derzeit als gering 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. Die Eintrittswahrscheinlichkeit von Überschreitungen der budgetierten Baukosten schätzen wir zum Berichtszeitpunkt aufgrund steigender Baukosten trotz der permanenten Kostenkontrolle der Bauprojekte als mittel ein, bei geringen Auswirkungen auf das prognostizierte Jahresergebnis. Im Ergebnis sehen wir ein mittleres Risiko.

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 Mietauffälle zu rechnen.

Gesamtaussage zu Chancen und Risiken

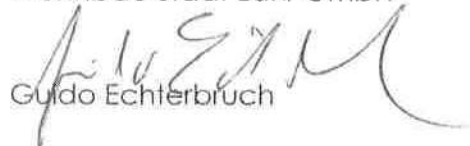
Die dargestellten Chancen und Risiken weisen insgesamt nur überschaubare Eintrittswahrscheinlichkeiten bzw. Ergebnisauswirkungen auf, so dass wir in der Gesamtbeurteilung nur ein geringes Risiko für eine wesentliche Abweichung von unserer Prognose für das Geschäftsjahr 2021 sehen. Gravierende Risiken für die zukünftige Entwicklung oder den Fortbestand der Gesellschaft sind nicht erkennbar.

Risiken in Bezug auf Finanzinstrumente

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.

Lahr, den 26.03.2021

Wohnbau Stadt Lahr GmbH


Guido Echterbruch