

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 Bauträgersgeschäft 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

Auch 2021 beeinflusste die Covid-19-Pandemie die wirtschaftliche Entwicklung weltweit negativ.

Nachdem die Wirtschaftsleistung in Baden-Württemberg im 1. Halbjahr 2021 preisbereinigt um 5,5 % gestiegen war, hat die Wirtschaftsleistung im dritten Quartal 2021 nur noch um 1,7 % zugelegt; für das vierte Quartal wird nur noch mit einer schwachen Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts gerechnet. Grund hierfür ist das wieder zunehmende Infektionsgeschehen, dass die über den Sommer erfolgte Erholung abermals bremst. Insgesamt ergab sich für Gesamt-Deutschland 2021 ein Anstieg des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 2,7 %. Damit hat das BIP das Vorkrisenniveau noch nicht wieder erreicht und liegt immer noch um 2,0 % unter dem des Jahres 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie.

Trotz der Corona-Pandemie zeigte sich der Arbeitsmarkt robust. Die Arbeitslosenquote betrug in Baden-Württemberg im Dezember 2021 3,4 % (Dezember 2020: 4,2 %). Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2021 auf 212.300 Personen, während im Dezember 2020 noch 264.521 Arbeitslose gemeldet waren. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat sich 2021 leicht um 7.000 Beschäftigte auf 44,9 Mio. im Jahresdurchschnitt erhöht.

Die Teuerungsrate nach dem Verbraucherpreisindex stieg im Dezember 2021 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresmonat um 5,0 % und erreichte damit eine seit Jahren nicht gekannte Höhe. Vor allem die Preise für Heizöl (+ 36,7 %) und Kraftstoffe (+ 35,2 %) lagen deutlich über der Gesamtteuerung. Neben den Basiseffekten durch die sehr niedrigen Energiepreise im November 2020 wirkte sich auch die zu Jahresbeginn eingeführte CO₂-Abgabe und die temporäre Senkung der Mehrwertsteuersätze im 2. Halbjahr 2020 preiserhöhend aus. Neben den temporären Basiseffekten aus dem Vorjahr entfalten zunehmend krisenbedingte Effekte, wie Lieferengpässe und deutliche Preisanstiege auf den vorgelagerten Wirtschaftsstufen ihre Wirkung auf die Preisentwicklung.

Problematisch für Wohnungsunternehmen ist die Baupreisentwicklung. So stiegen die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Baden-Württemberg im November 2021 um 14,5 % gegenüber dem Vorjahresmonat. Den stärksten Anstieg gab es dabei bei den Zimmer- und Holzbauarbeiten, die wegen gestiegener Bauholzpreise um 47,2 % teurer geworden sind. Die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 14,0 %. Auf den Anstieg der Baupreise wirkten sich neben dem Basiseffekt durch die befristete Mehrwertsteuersenkung im 2. Halbjahr 2020 zusätzlich die stark gestiegenen Materialpreise aus.

Dagegen stiegen die Nettokaltmieten nach dem Mietpreisindex des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg im Jahresdurchschnitt 2021 nur um 1,8 %.

Die Europäische Zentralbank hat mit ihrer Geldpolitik noch nicht auf den Preisanstieg reagiert. Deshalb liegen die Zinssätze für Baufinanzierungen immer noch günstig bei knapp einem Prozent bei 10jähriger Zinsfestschreibung. Experten erwarten für 2022 einen Anstieg der Zinsen für Baufinanzierungen um 0,25 bis 0,5 Prozentpunkte.

In Baden-Württembergs lebten 2020 rund 11,17 Mio. Personen. Die Zahl dürfte sich 2021 nur unwesentlich verändert haben. Nach der Prognose des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg soll die Bevölkerung bis zum Jahr 2035 auf 11,36 Mio. Personen anwachsen. Der Anteil der Personen, die älter als 60 Jahre sind, soll sich von 3,05 Mio. Personen im Jahr 2020 auf 3,68 Mio. Personen im Jahr 2035 erhöhen (+ 20,6 %). Damit wird der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung von derzeit 27,3 % bis 2035 auf voraussichtlich 32,4 % ansteigen. Der Anteil der 20 bis 60 Jährigen wird sich dagegen von 6,0 Mio. (53,8 % der Gesamtbevölkerung) auf 5,5 Mio. (48,7 % der Gesamtbevölkerung) vermindern.

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 11,00 €/m² Wohnfläche angesiedelt.

II. Geschäftsverlauf

Die Wohnbau Stadt Lahr GmbH hat das Geschäftsjahr 2021 mit einem positiven Jahresüberschuss von T€ 675 (Vj. T€ 902) 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 2021. 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 im Geschäftsjahr 2020 mit dem Bau von 2 Stadthäusern mit jeweils 13 Wohneinheiten begonnen. Im Geschäftsjahr 2021 wurde der Baufortschritt der beiden Stadthäuser vorangetrieben. Als Fertigstellungstermin und Vermietungsbeginn der insgesamt 26 öffentlich geförderten Wohnungen ist das 1.Quartal 2022 vorgesehen. 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. Die begonnene Modernisierung der Gebäudezeilen Kanadaring 27-33, Kanadaring 37-43 sowie Obere Bergstraße 7-9 wird im Geschäftsjahr 2022 abgeschlossen werden. Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2021 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 „Gartenhöfe“ können auf den der Wohnbau Stadt GmbH und der Stadt Lahr zugreifbaren Grundstücksflächen ca. 220 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 110 neue Wohnungen realisiert werden. Es ist geplant das dritte Investoren die restlichen 110 Wohnungen errichten. Mit den ersten Baumaßnahmen kann voraussichtlich im Geschäftsjahr im Herbst 2022 begonnen werden.

Die Geschäftsführung der Wohnbau ist mit dem abgelaufenen Geschäftsjahr insbesondere aufgrund der aus dem Verkauf von Immobilien aus Anlagevermögen erzielten Umsätze in Höhe von rd. 1,9 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:

	2021 T€	2020 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	1.318,0	1.283,2	34,8
Betreuungstätigkeit	7,3	11,8	-4,5
Kapitaldienst	-34,0	658,2	-692,2
	<u>1.291,3</u>	<u>1.953,2</u>	<u>-661,9</u>
Verwaltungskosten	-1.564,1	-1.790,3	-226,2
Betriebsergebnis	<u>-272,8</u>	<u>162,9</u>	<u>-435,7</u>
Übrige Rechnung	1.073,7	877,3	160,4
Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag	<u>800,9</u>	<u>1.040,2</u>	<u>-239,3</u>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-125,8	-138,7	-12,9
Jahresüberschuss	<u>675,1</u>	<u>901,5</u>	<u>-226,4</u>

Die Ertragslage des Unternehmens stellte sich im Geschäftsjahr weiterhin positiv dar. Die Sollmieten verminderten sich im Geschäftsjahr um ca. T€ 55. 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€ 1.062 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€ 896.

Die bestandsorientierte Instandhaltungstätigkeit wurde im Berichtsjahr auf hohem Niveau fortgesetzt. Für die Instandhaltung des Wohnungsbestandes wurde im Wirtschaftsjahr 2021 ein Betrag von T€ 2.690 (Vj. T€ 2.643) aufgewendet.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen im Geschäftsjahr 2021 T€ 620 und haben sich gegenüber dem Vorjahr um rd. T€ 120 reduziert. Die größten betrieblichen, das Ergebnis mindernden Einzelposten innerhalb der sonstigen betrieblichen

Aufwendungen waren im Geschäftsjahr 2021 die Abschreibungen auf Mietforderungen, Beratungskosten, Werbungs- und Repräsentationskosten und die angefallenen EDV-Kosten. In den EDV-Kosten in Höhe von T € 156 sind Kosten, die im Zusammenhang mit der Einführung und Weiterentwicklung der wohnungswirtschaftlichen Software Wo-dis Sigma stehen, im Umfang von T€ 44 enthalten.

Die Kapitalkosten haben sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 65 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€ 1.790 (Vj. T€ 1.855). 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€ 675 (Vorjahr T€ 902) erzielt. Die Ertragslage stellt sich vor dem Hintergrund des wirtschaftlichen Umfelds sowie der Zielsetzung der Gesellschaft weiter positiv dar.

2. Finanzlage

Die Eigenkapitalquote beträgt 37,3 % (Vj. 36,8 %). Die Eigenkapitalrendite liegt bei 2,1 % (Vj. 2,9 %). Die Stärkung der Eigenkapitalquote wird signifikant durch die erzielten Erträge aus Immobilienverkäufen aus dem Anlagevermögen des Unternehmens in Höhe von rd. T€ 896 beeinflusst.

Für die Finanzierung der umfangreichen Investitionen in Neubauprojekte und die Sanierung, Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes in Höhe von rd. 8,9 Mio. € wurden Darlehen in Höhe von 4,0 Mio. € neu valutiert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern der Wohnbau betragen am 31.12.2021 T€ 45.565 € (Vj. T€ 45.820) und sind damit gegenüber dem Vorjahr um T€ 745 angestiegen. Die Zahlungsfähigkeit der Wohnbau war im Jahr 2021 jederzeit gegeben. Die Gesellschaft verfügte zum Bilanzstichtag über liquide Mittel in Höhe von T€ 1.142.

Die folgende Kapitalflussrechnung zeigt die Veränderung der liquiden Mittel im Geschäftsjahr 2021 im Vergleich zum Vorjahr.

	2021	2020
	T€	T€
Jahresüberschuss	675,1	901,6
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.866,0	1.858,1
Aktivierete Eigenleistungen	0,0	-3,3
Abnahme langfristiger Rückstellungen	0,0	-9,9
Abschreibungen auf Forderungen	9,5	44,9
Zinsertrag § 233a AO	0,0	-680,9
Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	22,2	873,5
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-891,6	-481,7
Abnahme (Vj.: Zunahme) kurzfristiger Aktiva	555,5	-2.132,6
Abnahme (Vj.: Zunahme) kurzfristiger Passiva	-763,8	739,2
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	820,5	852,3
Ertragssteueraufwand	125,8	138,6
Ertragssteuerzahlung	-45,8	-17,6
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	2.373,4	2.082,2
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-7,6	-9,8
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	2.018,1	1.113,7
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-6225,2	-6.410,9
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	276,0	260,8
Erhaltene Zinsen	61,3	76,2
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-3.877,4	-4.970,0
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	4.037,0	4.189,1
Planmäßige Tilgungen	-2.266,5	-2.316,5
Außerplanmäßige Tilgungen	-1.119,1	-168,2
Gezahlte Zinsen	-881,8	-928,5
Einzahlungen aus Kapitalzuführungen	1.200,0	2.023,2
Zinsertrag § 233a AO	0,0	680,9
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	897,0	3.480,0
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-607,0	592,2
Finanzmittelfonds zum 01.01.	1.749,2	1.157,0
Finanzmittelfonds zum 31.12.	1.142,2,0	1.749,2

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

3. Vermögenslage

Die **Vermögenslage** der Gesellschaft stellt sich zum 31.12.2021 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	2021		2020		Veränderungen
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	Tsd. €
Anlagevermögen	78.496	92,3	75.532	89,4	2.964
Umlaufvermögen	5.360	6,3	7.738	9,2	-2.378
Rechnungsabgrenzungsposten	1.174	1,4	1.248	1,4	-74
Gesamtvermögen	85.030	100,0	84.518	100,0	512
Fremdmittel	53.287	62,7	53.450	63,2	-163
Eigenkapital	31.743	37,3	31.068	36,8	675
Eigenkapital am Jahresanfang	31.068		28.143		2.925
Vermögenszuwachs	675	2,2	2.925	10,4	-2.250

Das Anlagevermögen des Unternehmens hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 2.964 erhöht. Den wesentlich in die Weiterentwicklung des Immobilienbestandes getätigten Investitionen in Höhe von rd. 6,2 Mio.€ stehen Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens in Umfang von rd. 1,9 Mio. € sowie Anlageabgänge aus dem Verkauf von Immobilien entgegen.

Die Abnahme des Umlaufvermögens wird durch die Abnahme der liquiden Mittel um rd. T€ 607 und dem Rückgang der Forderungen gegenüber Gesellschaftern im Umfang T€ 1.891 erklärt. Der Rückgang der Forderungen gegenüber Gesellschaftern wird durch die Zahlung von in städtebaulichen Verträgen für die Weiterentwicklung des Wohngebietes Kanadaring zugesagten Zuschüssen und durch Zahlungen für die von der Gesellschafterversammlung beschlossene Erhöhung des Eigenkapitals des Unternehmens bestimmt. In den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind 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 Investitionstätigkeit wurden Darlehen in Höhe von T€ 4,0 Mio. € neu valutiert. Die Verbindlichkeiten gegen Kreditinstitute und sonstige Kreditgeber erhöhten sich um rd. T € 745 €.

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 sowie nach der Fertigstellung der sich im derzeit im Bau befindlichen und geplanten Neubaumaßnahmen erhöhen.

Weiterhin soll zukünftig die Verkaufstätigkeit aus dem Umlaufvermögen durch die Projektierung neuer Bauträgerprojekte zum Unternehmenserfolg beitragen. Das Unterneh-

men 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 2022 wird die Wohnbau Stadt Lahr voraussichtlich einen Betrag von rd. 14,8 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. Es wird voraussichtlich eine Eigenkapitalquote von 34,5 % im Geschäftsjahr 2022 erreicht werden. Durch die ambitionierte Geschäftstätigkeit des Unternehmens werden auch in den zukünftigen Wirtschaftsjahren positive Jahresergebnisse erzielt werden.

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und die darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Negative Abweichung bei einzelnen Kennzahlen können nicht ausgeschlossen werden.

Neben den aufgeführten Leistungsindikatoren hat der Ukraine-Krieg aufgrund der Fluchtbewegungen voraussichtlich Auswirkungen auf die Umsatzziele falls sich die Gesellschaft an der Aufnahme und Unterbringung von Kriegsflüchtlings beteiligt. Sofern die Sollmieten für diese Wohneinheiten nicht durch die öffentliche Hand getragen bzw. Mietausfälle nicht erstattet werden, kann sich dies negativ auf die Ertragslage auswirken.

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.

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einzelpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Um das Risiko von Erlösausfällen aufgrund steigender Energiepreise zu verringern, passt die Wohnbau Stadt Lahr GmbH im Rahmen der Betriebskostenabrechnung 2021 die Vorauszahlungen für die verbrauchsabhängigen Betriebskosten an. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgt die Gesellschaft daher konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.

Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten und mithin Betriebskosten der Mieter führen. Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Die Geschäftsführung beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft derzeit überdacht werden muss. Es wird deutlich, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit vom Energieträger Gas mildern. Infolgedessen wird die Wohnbau Stadt Lahr GmbH ihre Klimastrategie überarbeiten bzw. anpassen.

Ferner besteht ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte und deren Kosten. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen und damit insbesondere zu einem Instandhaltungsstau kommen.

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 augenblicklichen Entwicklungen an den Kapitalmärkten derzeit als realistisch an.

Die umfangreichen Investitionen in Neubauprojekte und Instandhaltungsprojekte 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 hoch ein, bei signifikanten Auswirkungen auf das prognostizierte Jahresergebnis. Im Ergebnis sehen wir ein mittleres bis hohes 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 sowie zu einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage geführt. Der bisherige Verlauf der Pandemie macht es schwierig, die zukünftigen Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen. Es ist jedoch weiterhin mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens zu rechnen, obwohl der bisherige Verlauf der Pandemie sich nur in geringem Umfang negativ auf die Wohnbau Stadt Lahr auswirkte. 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 kann weiterhin ein pandemiebedingter Anstieg der Mietauffälle nicht ausgeschlossen werden.

Gesamtaussage zu Chancen und Risiken

Die dargestellten Chancen und Risiken weisen insgesamt mittlere bis hohe Eintrittswahrscheinlichkeiten bzw. Ergebnisauswirkungen auf, so dass wir in der Gesamtbeurteilung ein realistisches Risiko für eine wesentliche Abweichung von unserer Prognose für das Geschäftsjahr 2022 sehen. Gravierende Risiken für die zukünftige Entwicklung oder den Fortbestand der Gesellschaft sind jedoch 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 21.03.2022

Wohnbau Stadt Lahr GmbH

Guido Echterbruch