



Städtische
Wohnungsbaugesellschaft
Friedrichshafen mbH

Lagebericht 2011

Gesamtwirtschaftliche Lage, Bauwirtschaft und Wohnungsbau

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2011 trotz der Euro-Schuldenkrise kräftig gewachsen. Die Wachstumsrate des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts (BIP) lag bei 3 Prozent. Damit setzte sich der konjunkturelle Aufholprozess der Wirtschaft auch im zweiten Jahr nach der Wirtschaftskrise fort.

Zum Wachstum beigetragen haben sowohl die heimische Nachfrage als auch der Export. Die gewichtigeren Wachstumsimpulse kamen aber aus dem Inland. So haben der private Konsum und die betrieblichen Investitionen jeweils rund einen Prozentpunkt zum gesamtwirtschaftlichen Wachstum geliefert. Auf den Außenhandel entfiel per saldo knapp ein Prozentpunkt, da die Exporte erneut kräftiger gewachsen sind als die Einfuhren.

Nach mehreren von Umsatzrückgängen geprägten Jahren hat sich auch die Bauwirtschaft im Jahr 2011 überaus positiv entwickelt. Mit einem Zuwachs von 5,4 Prozent verzeichneten die Bauausgaben das stärkste Wachstum seit 17 Jahren. Getragen wurde diese Entwicklung hauptsächlich durch die kräftigen Zuwächse im Wohnungsbau (plus 5,9 Prozent), auf den mit rund 57 Prozent auch der höchste Anteil an den gesamten Bauinvestitionen entfällt. Während sich der gewerbliche Bau in 2011 vom Einbruch der beiden vorangegangenen Jahre erholte (plus 6,6 Prozent), drehte sich beim öffentlichen Bau die konjunkturelle Dynamik um. Insbesondere der öffentliche Hochbau, der deutlich durch die Maßnahmen der Konjunkturprogramme geprägt war, brach regelrecht ein und notierte im Jahresmittel um 4,9 Prozent unter dem Vorjahreswert.

Der wirtschaftliche Aufschwung wirkte sich auch positiv auf den Arbeitsmarkt aus. Nach einem Rekordwert in 2010 konnte die Zahl der Erwerbstätigen im Jahr 2011 nochmals um knapp 0,6 Millionen auf über 41 Millionen gesteigert werden. Gleichzeitig sank die Zahl der Erwerbslosen im Dezember 2011 auf unter 2,8 Millionen. Die verfügbaren Einkommen sind durch die positiven Impulse im Jahresverlauf um mehr als 3 Prozent angestiegen.

Die Verbraucherpreise in Deutschland stiegen im Jahresdurchschnitt 2011 gegenüber 2010 um 2,3 Prozent. Damit lag die Teuerungsrate deutlich höher als in den beiden Vorjahren (2010: 1,1 Prozent; 2009: 0,4 Prozent). Für den deutlichen Anstieg waren, wie auch schon in den Vorjahren, vor allem die Energiepreise verantwortlich. Bei der Haushaltsenergie wurden neben dem enormen Preisanstieg bei leichtem Heizöl (24,5 Prozent) auch deutliche Preiserhöhungen bei Umlagen für Zentralheizungen und Fernwärme (8,0 Prozent) beobachtet. Gas war um 4,6 Prozent, Strom um 7,3 Prozent teurer als im Vorjahr. Ohne Berücksichtigung der Energiepreise betrug die Jahresteuerrate im Jahr 2011 lediglich 1,3 Prozent.

Die Preise rund ums Wohnen blieben mit einem Anstieg der durchschnittlichen Nettokaltmieten von 1,2 Prozent hinter der allgemeinen Preissteigerungsrate zurück.

Mit der konjunkturellen Erholung entspannte sich auch die Lage der Staatshaushalte deutlich. Das durch Neuverschuldung zu deckende Staatsdefizit sank auf 1 Prozent des BIP und damit erstmals seit drei Jahren unter die Obergrenze des EU-Stabilitätspaktes. Ermöglicht wurde dies durch gegenüber dem Vorjahr um 6,1 Prozent gestiegene Einnahmen bei gleichzeitigem Rückgang der Ausgaben um 1,1 Prozent.

So erfreulich sich die Wachstumszahlen für das Gesamtjahr 2011 präsentieren, so ist doch auch zu berücksichtigen, dass diese ihre Grundlage in der konjunkturellen Dynamik des ersten Halbjahres hatten. Im zweiten Halbjahr hat der Schwung merklich nachgelassen und in den letzten drei Monaten des Jahres ist die deutsche Wirtschaft sogar leicht geschrumpft. Gleichwohl spricht vieles dafür, dass es sich hierbei eher um eine „Wachstumsdelle“ als um den Beginn einer neuerlichen Rezession handelt. So bekräftigen nicht zuletzt auch die einschlägigen Wirtschaftsindikatoren die Erwartung, dass die konjunkturelle Schwächephase schon bald überwunden sein wird und für das Gesamtjahr 2012 mit einem Wachstum von zumindest 0,5 bis 1 Prozent zu rechnen ist. Diese grundsätzlich positive Prognose verkennt nicht, dass die aus der Schuldenkrise im Eurogebiet erwachsenen Risiken trotz wichtiger politischer Weichenstellungen in den letzten Wochen und Monaten nach wie vor hoch sind.

Speziell im Wohnungsbau zeichnet sich für 2012 ein positiver Trend ab. Die niedrigen Zinsen und die noch moderaten Baupreise machen Investitionen in den Wohnungsneubau bei vorhandener Nachfrage attraktiv. Dies zeigt sich auch in der gegenüber dem Vorjahr deutlich gestiegenen Zahl der Baugenehmigungen für Wohngebäude (plus 20 Prozent). Nicht zuletzt können und sollten Wohnungsunternehmen mit sozialem Versorgungsauftrag die günstigen Rahmenbedingungen dazu nutzen, durch entsprechende Investitionen die seit Jahren dringend benötigten Mietwohnungen zu schaffen. Notwendig hierfür sind allerdings preisgünstige Baulandflächen, die in der Regel nur von den Städten und Gemeinden bereitgestellt werden können.

Geschäftstätigkeit des Unternehmens

Haus- und Grundstücksbewirtschaftung

Die SWG bewirtschaftete zum Ende des Berichtsjahres einen Eigenbestand von 1125 Mietwohnungen, 13 gewerblichen Einheiten und 452 Garagen und Tiefgaragen-Stellplätzen. In diesen Zahlen sind zwei Bestandsverkäufe des Jahres 2011 berücksichtigt. Dabei handelt es sich um den Verkauf einer Eigentumswohnung samt TG-Stellplatz in der Holzhalde 11 sowie einer Wohneinheit im Wachirweg 5/2.

Die Vermietungssituation war ganzjährig von einer guten Mietnachfrage geprägt. Der Belegungsgrad aller vermieteten Wohnungen und gewerblich genutzten Einheiten lag bei durchschnittlich 99,5%. Die Höhe der Sollmieten belief sich auf rund 6.354 T Euro.

Für die Instandhaltung und Modernisierung des eigenen Wohnungsbestandes hat die Gesellschaft im Jahr 2011 insgesamt rund 1.456 T EUR (Vorjahr: ca. 1.839 T EUR) aufgewendet.

Davon entfielen auf

die ehemals städtischen Gebäude und Wohnungen	ca. 766 T EUR
die von der Gesellschaft hinzuerworbenen Altbauten (Barbarossastr. 16/18)	ca. 1 T EUR
die ehemaligen „Franzosenwohnungen“ der Heinrich-Heine-Siedlung	ca. 414 T EUR
die ehemaligen „Franzosenwohnungen“ in der Sandöschstraße	ca. 14 T EUR
die von der Gesellschaft neu erstellten Mietwohnungen	ca. 204 T EUR
das Verwaltungsgebäude Heinrich-Heine-Str. 9	ca. 7 T EUR
die Wohnanlage „Röntgenstraße“	ca. 33 T EUR
nicht direkt zuordenbare Maßnahmen	ca. 17 T EUR

Schwerpunkte des Investitionsprogramms lagen – wie schon in den Vorjahren – auf den „Franzosenwohnungen“ der Heinrich-Heine-Siedlung sowie in der energetischen Sanierung der Wohnanlage Ehlers-/Mühlöschstraße. Beide Maßnahmen sind wesentlicher Bestandteil der mittelfristigen Unternehmens- und Portfolioplanung. Sie sichern und optimieren über bedarfsgerechte Wohnwertverbesserungen bzw. Energieeinsparung eine nachhaltige Vermietbarkeit bei gleichzeitiger Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit preiswertem Wohnraum. Unter Ausnutzung der Mieterfluktuation konnten im Berichtsjahr in der Heinrich-Heine-Siedlung 10 Wohnungen (Vorjahr: 9 Wohnungen) in die Modernisierung genommen und der Anteil der abgeschlossenen Maßnahmen auf insgesamt 169 (Vorjahr: berichtet 160) Wohnungen erhöht werden.

Im Rahmen der Modernisierungsmaßnahme „Ehlers-/Mühlöschstraße, einer aus 5 Gebäuden mit insgesamt 60 Wohnungen bestehenden Wohnanlage am nord-östlichen Stadteingang von Friedrichshafen, konnten im Berichtsjahr die Sanierungsarbeiten der Wohnanlage erfolgreich abgeschlossen werden. Sämtliche Gebäude wurden innerhalb der letzten 4 Jahre energetisch saniert und somit den aktuellen Ansprüchen an ein modernes und zeitgemäßes Wohnen angepasst. Die Gesamtkosten für alle durchgeführten Maßnahmen beliefen sich auf rund 2,35 Millionen Euro. Die Gestaltung des rückwärtigen Zugangsweges mit Parkierung ist als separate Maßnahme für 2012 vorgesehen.

Projektentwicklungen und Bauträgertätigkeit

In 2011 lag das Augenmerk verstärkt auf der Entwicklung neuer Projekte. Wie schon in der Vergangenheit beschränkte sich die SWG dabei generell auf den eigenen Bestand, nicht zuletzt wegen des engen Grundstücksmarktes in Friedrichshafen und der besonderen Wettbewerbssituation, in der sich die SWG als kommunales Wohnungsunternehmen gegenüber privaten Bauträgern und Projektentwicklern befindet.

Im Rahmen der Projektentwicklung „Hotel & Büropark ROTACH“ plante die SWG das größte Bauvorhaben ihrer 20jährigen Firmengeschichte. Auf dem ca. 5.700 m² großen Grundstück an der Ecke Ailinger-/Mühlöschstraße entsteht ab Frühjahr 2012 ein sechs- bzw. siebengeschossiges Büro- und Geschäftsgebäude mit einer Bruttogrundfläche von rund 9.700 m², einer Tiefgarage mit 96 Kfz-Stellplätzen und 86 oberirdischen Parkplätzen. Ein Gebäudeflügel konnte bereits langfristig an einen Hotelbetreiber vermietet werden. Im weiteren Gebäudeflügel steht bereits auf einer Fläche von rund 1.500 m² die Zollverwaltung als Hauptmieter fest.

Auch der Neubau von Miet- und Eigentumswohnungen war im Berichtsjahr Gegenstand und Ziel konzeptioneller Überlegungen und konkreter planerischer Untersuchungen. Neben einem im Jahr 2010 erworbenen Grundstück in Kluftern sind davon hauptsächlich innerstädtische Alt-Grundstücke betroffen, die bereits vor Jahren im Rahmen einer Portfolio-Analyse als „Verwertungsobjekte“ klassifiziert wurden. Da die auf diesen Grundstücken befindlichen Gebäude zum Teil noch bewohnt sind, wird der Erfolg der weiteren Entwicklungsbemühungen davon abhängig sein, den Mietern angemessenen Ersatzwohnraum zur Verfügung stellen zu können. Im Berichtsjahr gelang dies bereits für die Mieter eines Objekts in der Ravensburger Straße, so dass die weitere Projektentwicklung auf diesem rund 2.000 m² großem Grundstück im laufenden Jahr fortgeführt werden kann.

Wirtschaftliche Lage

Die Bilanzsumme der SWG verringerte sich im Jahr 2011 von ca. 76,5 Mio. EUR auf rund 75,7 Mio. EUR. Gleichzeitig erhöhte sich das Eigenkapital um rund 336 T EUR auf 26.817 T EUR. Es entspricht nunmehr 35,4 % (Vorjahr 34,6 %) der Bilanzsumme.

Bestandsmindernd wirkten die planmäßigen Abschreibungen von ca. 1.559 T EUR, ferner der Verkauf zweier Wohnungen und eines TG-Stellplatzes in den Wohnanlagen Holzhalde 11 und Wachirweg 5/2 bzw. der mit diesen Veräußerungen verbundene Abgang an Buchwerten von insgesamt 141 T EUR.

Darüber hinaus erhöhten die aktivierten Modernisierungskosten verschiedener Gebäude- und Wohnungsmodernisierungen (466 T EUR) das Anlagevermögen ebenso wie Bauvorbereitungskosten für das Objekt Hotel & Büropark ROTACH (333 T EUR). Auf Anschaffungen zur Betriebs- und Geschäftsausstattung, hauptsächlich zur teilweisen Erneuerung und Ergänzung der Büro- und EDV-Ausstattung entfielen rund 8 T EUR.

Als wesentliche Finanzinstrumente sind die auf der Passivseite der Bilanz erfassten „Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten“ zu nennen. Möglichen Zinsänderungsrisiken wird grundsätzlich durch das Vereinbaren langer Laufzeiten mit festen Zinssätzen begegnet, wobei aber auch in begrenztem Umfang die niedrigen Zinssätze kurzer Laufzeiten beim Auslaufen von Zinsbindungsfristen genutzt werden. Generell wird durch eine Streuung der Laufzeiten vermieden, dass Zinsänderungsrisiken bei Anschlussfinanzierungen zeitlich zusammenfallen. Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Zum Bilanzstichtag ist kein dem Bauträgerbereich zuzuordnendes Umlaufvermögen vorhanden.

Auf der Passivseite der Bilanz verringerten sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern durch Tilgungen um ca. 1.839 T EUR.

Die SWG erzielte aus der laufenden Geschäftstätigkeit des Jahres 2011 einen Cashflow in Höhe von 2.000 T EUR (Vorjahr: 1.979 T EUR), aus dem die planmäßigen Darlehenstilgungen in voller Höhe erbracht werden konnten. Für die Bauvorbereitung des Vorhabens Hotel & Büropark ROTACH wurde eine erste Teilvalutierung in Höhe von 500 T EUR der Objektfinanzierung vorgenommen. Im Übrigen konnten die Investitionen des Anlagevermögens ohne Aufnahme von Fremdmitteln aus Veräußerungserlösen (307 T EUR) des Anlagevermögens und dem Finanzmittelbestand des Unternehmens getätigt werden.

Aus Bestandsverkäufen wurde ein Gesamtertrag in Höhe von rund 165 T EUR (Vorjahr: 170 T EUR) erwirtschaftet.

Durch die Gewinnabführung der SWG-ImmoService GmbH floss der SWG ein zusätzlicher Ertrag in Höhe von 12.613,24 EUR zu.

Das Geschäftsjahr 2011 schließt mit einem Überschuss von 336.156,08 EUR (Vorjahr: 232.881,09 EUR). Unter Einbeziehung des Gewinnvortrags von 537.677,99 EUR wird ein Bilanzgewinn von 873.834,07 ausgewiesen.

Ereignisse von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres sind nicht eingetreten.

Ausblick 2012 – Chancen und Risiken

Das Unternehmen verfügt über eine stabile Finanz- und Ertragslage. Mit der Vermietung des Wohnungsbestandes werden Überschüsse erwirtschaftet, die eine nachhaltige Bestandsbewirtschaftung auf lange Sicht gewährleisten. Überschüsse aus anderen Geschäftsfeldern, wie beispielsweise der Bauträgertätigkeit, erhöhen gegebenenfalls die finanziellen Spielräume der Gesellschaft und sind daher in Abhängigkeit von der Marktlage – ebenso wie Immobiliendienstleistungen der SWG-ImmoService GmbH – auch in Zukunft Bestandteil der unternehmerischen Tätigkeit.

Auch in den nächsten Jahren bleiben die Realisierung der kalkulierten Mieteinnahmen, die sozialverträgliche Nutzung von Mieterhöhungspotenzialen, die Vermeidung von Wohnungsleerständen, der effiziente Mitteleinsatz bei Instandsetzungs- und

Modernisierungsmaßnahmen sowie ein kostenoptimiertes Darlehensmanagement wichtige Ziele.

Die SWG wird ihr Hauptaugenmerk weiterhin auf das wichtigste Geschäftsfeld der Gesellschaft, die Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes, legen und die nachhaltige Vermietbarkeit der Wohnungen durch angemessene Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen gewährleisten. Mit dem weitgehenden Abbau des vor rund zehn Jahren im Rahmen einer detaillierten Portfolioanalyse festgestellten Modernisierungsstaus kann sich der unternehmerische Blick mittlerweile aber auch wieder auf den Bau neuer Mietwohnungen richten. Die Zeit ist günstig wie nie zuvor! Historisch niedrige Zinsen und noch moderate Baupreise lassen Investitionen in den Wohnungsbau wirtschaftlich erscheinen, zumindest dann, wenn preiswerte Grundstücke zur Verfügung stehen. Die SWG beabsichtigt daher bereits für das laufende Jahr, auf eigenen Grundstücken Projektentwicklungen anzugehen mit dem Ziel nach Abbruch vorhandener, nicht erhaltungswürdiger Bausubstanz und Klärung der Bebauungsmöglichkeiten dort neue Mietwohnungsbauobjekte zu realisieren.

Der Schwerpunkt der operativen Geschäftstätigkeit liegt im laufenden Jahr jedoch eindeutig auf dem Bau des „Hotel & Büropark ROTACH“. Der Baubeginn ist nach Vorliegen der Baugenehmigung für April oder Mai 2012 vorgesehen.

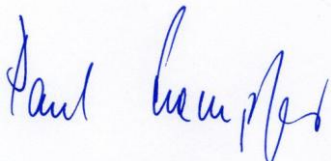
Nach Abschluss eines langfristigen Mietvertrages mit einem Hotelbetreiber sowie dem Mietvertrag mit der Zollverwaltung liegt die Vermietungsquote bereits vor Baubeginn bei über 75 % der verfügbaren Mietflächen. In Anbetracht erfolgversprechender Verhandlungen mit weiteren Mietinteressenten und ergänzend geplanter Marketingmaßnahmen ist davon auszugehen, dass auch die Vermietung derzeit noch freier Flächen jedenfalls bis zur Fertigstellung des Bauvorhabens erfolgreich bewerkstelligt werden kann.

Das Unternehmen verfügt in allen Bereichen über ein Risikofrüherkennungssystem, das wesentliche Entwicklungen sichtbar macht und angemessene Steuerungsmaßnahmen ermöglicht. Aus der Geschäftstätigkeit der Wohnungsbewirtschaftung sind keine besonderen Risiken ersichtlich. Im Bau befindliche oder fertiggestellte und nicht verkaufte Wohnungen des Umlaufvermögens sind nicht vorhanden.

Die in der Wirtschafts- und Finanzplanung – auch langfristig – in Ansatz gebrachten Umsatzerlöse sind vorsichtig kalkuliert. Insbesondere sind die eingestellten Sollmieten auch bei einem geringer als erwartet ausfallenden Anstieg der Mieten als gesichert anzusehen.

Für das laufende Geschäftsjahr kann wiederum eine positive Geschäftsentwicklung erwartet werden, die im Wesentlichen von der Hausbewirtschaftung als dem umsatzstärksten Geschäftsfeld getragen wird.

Friedrichshafen, im Februar 2012



Paul Stampfer