

WEICHENSTELLUNG

Geschäftsbericht 2017

4	Das Unternehmen
5	Kennzahlen im Überblick
6	Vorwort des Aufsichtsratsvorsitzenden
8	Chronologie 2017

16 Wohnbau Stadt Lahr – Visionen werden Wirklichkeit

18	Im Gespräch mit Oberbürgermeister Dr. Wolfgang G. Müller, Sozialdezernent Guido Schöneboom und Geschäftsführer Guido Echterbruch
22	Unternehmerische Schwerpunkte der kommenden Jahre: Wohnbau stellt Weichen für die Zukunft
24	Neugestaltung des Kanadarings: Erstes Sanierungsgebiet unmittelbar vor Abschluss
25	Entwicklungskonzept Quartier Flugplatzstraße: Bürgerbeteiligung und Engagement stehen im Mittelpunkt
26	Neues Kundenzentrum in der Goethestraße: Repräsentativ, besucherfreundlich und nachhaltig
28	Lebendige Quartiersfeste: Zwanglose Begegnungen unter Nachbarn
30	Unterstützung für Vereine: Damit Lahr lebendig bleibt

32 Jahresabschluss 2017 – Für die Zukunft gerüstet

34	Aktiva & Passiva
36	Gewinn- und Verlustrechnung
37	Anhang zum Jahresabschluss 2017
42	Entwicklung des Anlagevermögens
44	Fristigkeiten der Verbindlichkeiten
45	Lagebericht
56	Wiedervergabe des Bestätigungsvermerks
57	Bericht des Aufsichtsrats

Wohnbau Stadt Lahr GmbH

Sitz der Gesellschaft

Goethestraße 13
77933 Lahr
Telefon 07821 / 91 43-0
Telefax 07821 / 91 43-10
mail@wohnbau-lahr.de
www.wohnbau-lahr.de

Gesellschafter

Stadt Lahr
Rathausplatz 4
77933 Lahr

Geschäftsführung

Guido Echterbruch
Dipl. Betriebswirt (FH)

Aufsichtsrat

Dr. Wolfgang G. Müller
Oberbürgermeister,
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Guido Schöneboom
Erster Bürgermeister,
stellvertretender Vorsitzender

Hermann Burger
Konditormeister i. R.

Dr. Walter Caroli
MdL a. D.

Annerose Deusch
Ortsvorsteherin

Rudolf Dörfler
Dachdeckermeister

Uta Dreyer (bis 10.07.2017)
Bankkauffrau

Hermann Kleinschmid (ab 10.07.2017)
Schulrektor a. D.

Roland Hirsch
Kriminalhauptkommissar a. D.

Ilona Rompel
Rechtsanwältin

Eberhard Roth
Dipl.-Verwaltungswirt

Sven Täubert
Dipl.-Kaufmann

Jürgen Trampert
Stadtverwaltungsdirektor (Stadtkämmerer)

Jörg Uffelmann
Rechtsanwalt

Roland Wagenmann
Dipl.-Malermeister

Kennzahlen im Überblick

Bilanzsumme

75.246.889,23 €

Anlagevermögen

69.213.425,49 €

Eigenkapital

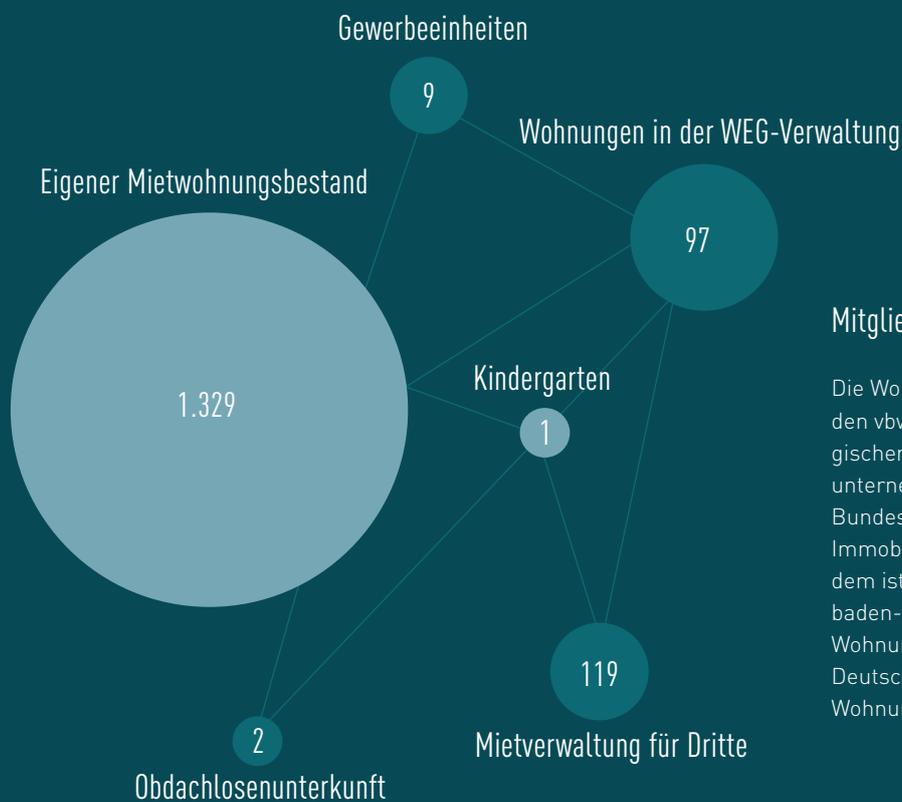
25.287.078,71 €

Umsatzerlöse

11.732.058,54 €

Bilanz

Die Wohnbau Stadt Lahr GmbH ist bei der Volksbank Lahr eG mit einem Geschäftsanteil von 250,00 Euro beteiligt. Die Haftungssumme beträgt ebenfalls 250,00 Euro.



Mitgliedschaften

Die Wohnbau Stadt Lahr GmbH ist über den vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. Mitglied im GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. Außerdem ist sie Mitglied in der Vereinigung baden-württembergischer kommunaler Wohnungsunternehmen und der DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.



Dr. Wolfgang G. Müller

Oberbürgermeister und
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Vorwort des Aufsichtsratsvorsitzenden

Dass das Jahr 2018 ein ganz besonderes in der jüngeren Geschichte unserer Stadt werden wird, davon zeugt der neue Glanz, in dem der Lahrer Westen seit dem erfolgreichen Abschluss der vielfältigen Baumaßnahmen rund um das Gelände der Landesgartenschau erstrahlt. Einen nicht unwesentlichen Anteil an dieser positiven Entwicklung hat die Wohnbau Stadt Lahr, die in den vergangenen Jahren durch die grundlegende Neugestaltung des größten zusammenhängenden Lahrer Wohngebiets am Kanadaring einen integrativen Bestandteil des Gartenschaukonzepts realisiert hat, von dessen Ergebnissen die Bürger auch dann noch profitieren werden, wenn die Großveranstaltung vorüber ist.

Die Zahlen sind bemerkenswert: In Summe mehr als 24 Millionen Euro investiert das kommunale Wohnungsunternehmen im Rahmen des Stadtentwicklungsprogramms „Soziale Stadt“ in die Modernisierungsmaßnahmen im Wohnquartier. Dass die umfangreichen Arbeiten im ersten Sanierungsgebiet, das rund 16.600 Quadratmeter Wohnfläche umfasst, planmäßig umgesetzt wurden, ist ein klarer Beleg für die Weitsicht und Entschlossenheit, mit der alle Beteiligten dieses Vorhaben begleitet haben.

Die zentralen Herausforderungen lagen dabei nicht nur im städtebaulichen Bereich: Durch die räumliche Nähe des Kanadaring zum Gelände der Landesgartenschau 2018 hatte dieses Großprojekt von Beginn an eine besondere Rolle in der öffentlichen Wahrnehmung eingenommen, zu der auch die sehr präzente Lage zwischen Bahnhof und Innenstadt beigetragen hat. Dank der Neuordnung des Wohngebiets eröffnet sich nun die Perspektive, den Kanadaring als attraktives Quartier für breite Bevölkerungsschichten zu etablieren und auf diese Weise auch ein Image

zu schaffen, das seinen vielfältigen Qualitäten entspricht.

Das Projekt Kanadaring zeigt beispielhaft: Die Bereitstellung adäquaten Wohnraums ist ein zentraler Bestandteil der Daseinsfürsorge und wird in Zukunft weiter an Bedeutung gewinnen. Vor diesem Hintergrund hat die Wohnbau Stadt Lahr im November 2017 in enger Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat ein umfangreiches Maßnahmenpaket auf den Weg gebracht, das in den kommenden Jahren zur Umsetzung kommen und das Wohnungsangebot in der Stadt bedarfsgerecht erweitern wird.

Die Agenda deckt dabei vom sozialen Mietwohnungsbau über die Umnutzung von Bestandsimmobilien und maßvollen Nachverdichtungen bis hin zur nachhaltigen Bestandssanierung sämtliche marktrelevanten Bereiche ab. Denn die Attraktivität des Zusammenlebens in einer Stadt wird nicht nur durch den Neubau von Miet- und Eigentumswohnungen erhöht. Dazu bedarf es auch gezielter Verbesserungen des vorhandenen Wohnungsbestands, wenn sich nach 40 Jahren und mehr zeigt, dass Veränderungsbedarf geboten ist – schließlich sollen sich langjährige Mieter auch in Zukunft in ihren vier Wänden wohlfühlen können. Gerade im Hinblick auf diese Notwendigkeit wird die Wohnbau ihren sozialen Auftrag konsequent im Blick behalten und weiterhin ihren Beitrag leisten, Lahr künftig noch vielfältiger und lebenswerter zu machen.



Ihr Dr. Wolfgang G. Müller

Oberbürgermeister –
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Januar

Wohnbau-Team nimmt Eigenbestand unter die Lupe

Der Wohnungsbestand der Wohnbau Stadt Lahr umfasst mittlerweile mehr als 1.300 Einheiten, für deren Erhalt und Bewirtschaftung das Mitarbeiterteam des kommunalen Unternehmens verantwortlich zeichnet. Um die Langzeitqualität der Bestandsimmobilien zu sichern, besuchen die Wohnbau-Mitarbeiter in regelmäßigen Abständen die einzelnen Quartiere im gesamten Stadtgebiet. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass sämtliche Fachabteilungen ihren Teil zur Weiterentwicklung des Wohnungsangebots beitragen können.



Februar

Stadthäuser an der Schutter fertiggestellt

Mit der Fertigstellung des Neubauprojekts „Stadthäuser an der Schutter“ hat die Wohnbau Stadt Lahr eine zukunftsweisende Maßnahme zur Aufwertung des Wohnquartiers Kanadaring abgeschlossen: Seit Anfang 2016 sind drei Mehrfamilienhäuser mit jeweils zwölf Wohneinheiten in attraktiver Lage direkt am Schutterufer in Modulbauweise entstanden, die mit guter Ausstattungsqualität angeboten werden können. Die neuen Wohnungen wurden im Februar 2017 bezogen.



März

Wohnbau Stadt Lahr begrüßt neue Kollegin

Seit März 2017 verstärkt Julia Trautmann das Mitarbeiterteam der Wohnbau Stadt Lahr. Sie zeichnet für Kundenservice und Empfang verantwortlich und ist damit für Mieter und Geschäftspartner erste Ansprechpartnerin bei der Kontaktaufnahme zum Unternehmen. Julia Trautmann lebt mit ihrer Familie in Lahr und hat sich in ihrem Verantwortungsbereich bereits gut eingearbeitet. Gerne kümmert sie sich um die vielfältigen Bedürfnisse der Geschäftsstellenbesucher und hilft auch bei telefonischen Anfragen weiter.

April

Wohngebäude Kanadaring 20-24 werden modernisiert

Die Neugestaltung des Quartiers Kanadaring ist für die Wohnbau Stadt Lahr die wohl umfangreichste und bedeutendste Stadtentwicklungsmaßnahme der kommenden Jahre. Im Zuge des Gesamtprojekts erhält das Areal durch umfassende Gebäudesanierungen und punktuelle Neubaumaßnahmen ein völlig neues Gesicht. Eine weitere Teilmaßnahme wurde mit der Modernisierung der Wohngebäude Kanadaring 20-24 eingeläutet. Die drei Häuser erhalten unter anderem neue Bäder sowie einen Aufzug für den barrierefreien Zugang zu den Wohnungen.





Mai

Mieter informieren sich über Modernisierungsmaßnahmen

Im Rahmen einer Mieterversammlung in der Walter-Kolb-Halle hat die Wohnbau Stadt Lahr Bewohner der Gebäude Kanadaring 47-51 sowie 79-91 über anstehende Bau- und Modernisierungsmaßnahmen im Wohngebiet informiert. Das kommunale Unternehmen gewährleistet während der gesamten Bauphase eine enge Sozialbetreuung und steht den Mietern mit Rat und Tat zur Seite. Darüber hinaus werden die Bewohner kontinuierlich über den genauen Bauablauf auf dem Laufenden gehalten.



Mai

Nahwärmeversorgung für den Kanadaring

Die Wohnbau Stadt Lahr hat sich zum Ziel gesetzt, bei der Quartiersentwicklung im Kanadaring ein umweltverträgliches und gleichzeitig sozialverträgliches Energiekonzept umzusetzen. Dazu werden sämtliche Bestandswohngebäude im Kanadaring, die sich im Eigentum des kommunalen Unternehmens befinden, an das Nahwärmenetz der badenova WÄRMEPLUS GmbH & Co. KG angeschlossen. Ein Großteil der Leitungen wurde bereits im Frühjahr 2017 verlegt, um die Aufschaltung mit dem biomethanbetriebenen Blockheizkraftwerk im Mauerfeld zu gewährleisten. Auf diese Weise wird seit Mai 2017 rund die Hälfte aller Wohngebäude des Quartiers mit Nahwärme versorgt.



Juni

Ksenia Ertel verstärkt das Team der Wohnbau Stadt Lahr

Seit Juni 2017 ist Ksenia Ertel bei der Wohnbau Stadt Lahr als Immobilienverwalterin beschäftigt und damit Ansprechpartnerin für die vielfältigen Fragen um das Thema Vermietung. Ksenia Ertel begleitet Mietinteressenten von der Bewerbung um eine Wohnung über die Wohnungsbesichtigung bis hin zur Vertragsunterzeichnung.

Juli

Neues Vereinsheim des TV Dinglingen eingeweiht

Der TV Dinglingen hat im Juli sein neues Vereinsheim auf dem Mauerfeld bezogen, das von der Wohnbau Stadt Lahr errichtet wurde. Dietrich Kleinert, der Vorsitzende des Vereins, Oberbürgermeister Dr. Wolfgang G. Müller und Wohnbau-Geschäftsführer Guido Echterbruch zeigten sich bei der Einweihung des Neubaus zufrieden mit dem Resultat. Mit dem Bau des neuen Gebäudes, das als Ersatz für das im Zuge der Neugestaltung des Wohngebiets Kanadaring abgerissenen alten Vereinsheims dient, war Ende 2015 begonnen worden.



Juli

Nachbarschaftliche Begegnungen in den Quartieren

Das traditionelle Mieterfest im Quartier Flugplatzstraße hat im Juli einmal mehr zahlreiche Besucher angelockt. Die Bewohner wurden in bewährter Manier vom Schirmherrn der Veranstaltung, Oberbürgermeister Dr. Wolfgang G. Müller, begrüßt. Großen Zuspruchs erfreute sich die alljährliche Tombola, die attraktive Preise für die Gewinner bereithielt. Ebenfalls gut besucht war das Quartiersfest in der Albert-Schweitzer-Straße. Die Wohnbau Stadt Lahr bedankt sich bei allen Helfern für deren Engagement.



August

Verstärkung für das Vertriebsteam



Seit August 2017 ist Astrid Martin für die Wohnbau Stadt Lahr in der Entwicklung von Immobilienprojekten und im Immobilienvertrieb tätig. Die Immobilienfachwirtin hat fast ihr gesamtes Berufsleben bei renommierten Unternehmen der Immobilienbranche gearbeitet und bringt nun ihr fundiertes Fachwissen bei der Wohnbau Stadt Lahr ein.



August

Wohnbau nimmt neue Hausmeisterwerkstatt in Betrieb

Nachdem die bisherige Hausmeisterwerkstatt der Wohnbau Stadt Lahr im Zuge der Rückbaumaßnahmen in der Nähe der künftigen Quartiersmitte des Kanadaringes weichen musste, ist unmittelbar am neuen Quartiersentrée ein Ersatzneubau entstanden, der im August 2017 in Betrieb genommen wurde. Das Hausmeisterteam der Wohnbau darf sich über einen modernen Stützpunkt freuen, der dank durchdachter Strukturen und zeitgemäßer Gestaltung künftig ein noch effizienteres und mieterorientierteres Arbeiten zulässt.

September

Wohngebietsfest im Kanadaring

Traditionell gut besucht war das alljährliche Wohngebietsfest im Kanadaring, zu dem die Wohnbau Stadt Lahr im September auf den Platz vor der Walter-Kolb-Halle eingeladen hatte. Verschiedene Einrichtungen und ehrenamtliche Helfer sorgten gemeinsam mit den Organisatoren für das leibliche Wohl der Bewohner und mit ihren Vorführungen für ein abwechslungsreiches, buntes Programm. Neben verschiedener Aufführungen wie Musik- und Gesangseinlagen gab es zusätzlich speziell für die Kinder ein Reitangebot. Außerdem hielt eine Tombola erneut zahlreiche, attraktive Preise für die Besucher bereit.



September

Sanierungsbeginn für die Wohngebäude Kanadaring 47-53 und 79-91

Die Neugestaltung des Wohnquartiers Kanadaring, in dem rund 2.000 Menschen ein Zuhause finden, soll einen wesentlichen Beitrag dazu leisten, dass Lahr in Zukunft noch schöner und erlebnisreicher wird. Aus diesem Grund modernisiert die Wohnbau Stadt Lahr den Wohnungsbestand grundlegend. Mit dem Sanierungsbeginn an den Wohngebäuden Kanadaring 47-53 und 79-91 mit insgesamt 80 Wohneinheiten ist im September der Startschuss für eine weitere wichtige Teilmaßnahme gefallen. Die Wohnungen erhalten unter anderem neue Bäder. Zudem sorgen Photovoltaikanlagen auf den Dächern für die Reduzierung des CO₂-Ausstoßes.

Juli

August

September

Oktober

November

Dezember

Oktober

Neu gewählter Mieterbeirat nimmt Arbeit auf



Im September 2017 haben die Mieter der Wohnbau Stadt Lahr einen neuen Mieterbeirat gewählt. Das Gremium, dem in den kommenden fünf Jahren neben dem langjährigen Vorsitzenden Georg Szkopiak Anton Hefe, Thomas Keller, Hans Altfuldisch, Karl-Fritz Wöhrle, Gerda Merkel, Irina Andreewa sowie Nina Beck angehören, hat im Oktober seine Arbeit aufgenommen. In mindestens vier Sitzungen pro Jahr setzt sich der Mieterbeirat als Bindeglied zur Wohnbau hauptsächlich für die Belange der Mieter ein. Er wirkt außerdem beratend bei Modernisierungen, Sanierungen, Vermietungen sowie Verbesserungen des Wohnumfelds mit. Verabschiedet wurden die ehemaligen Gremiumsmitglieder Hilda Beck, Inge Postiglione, Renate Langner und Gabriele Thiele.



Oktober

Weitere Wohneinheiten im Kanadaring an Nahwärmenetz angeschlossen

Nachdem seit Mai 2017 bereits rund die Hälfte der Wohnungen im Kanadaring mit Nahwärme aus dem Blockheizkraftwerk im Mauerfeld versorgt wird, erfolgte im Oktober der Anschluss der übrigen Wohneinheiten im Quartier an die ökologische Energieversorgung. Im Vergleich zu Gaskesseln kann durch diese nachhaltige Lösung künftig eine CO₂-Einsparung von mehr als 1.200 Tonnen pro Jahr erreicht werden.

November

Weihnachtsspende für Kinder- und Jugendhospizdienst Ortenau

Die Wohnbau Stadt Lahr hat im November 2017 dem Ortenauer Kinder- und Jugendhospizdienst eine Weihnachtsspende zukommen lassen, um die ehrenamtlichen Kräfte bei ihrer Arbeit finanziell zu unterstützen. Die Organisation mit Sitz in Offenburg hat es sich zur Aufgabe gemacht, erkrankte, abschiednehmende und trauernde Kinder und Jugendliche und deren Familien zu begleiten.



November

Aufsichtsrat stellt Weichen für künftige Projekte der Wohnbau

Der Aufsichtsrat der Wohnbau Stadt Lahr hat im November 2017 die Weichen für die künftige strategische Ausrichtung gestellt. Das Gremium hat sich mit einem umfangreichen Maßnahmenpaket befasst, das in den kommenden Jahren zur Umsetzung kommen soll. Im Mittelpunkt stehen dabei neben ausgewählten Neubauprojekten die Schaffung zusätzlicher öffentlich geförderter Mietwohnungen sowie die konsequente Aufwertung des Wohnungsbestands.

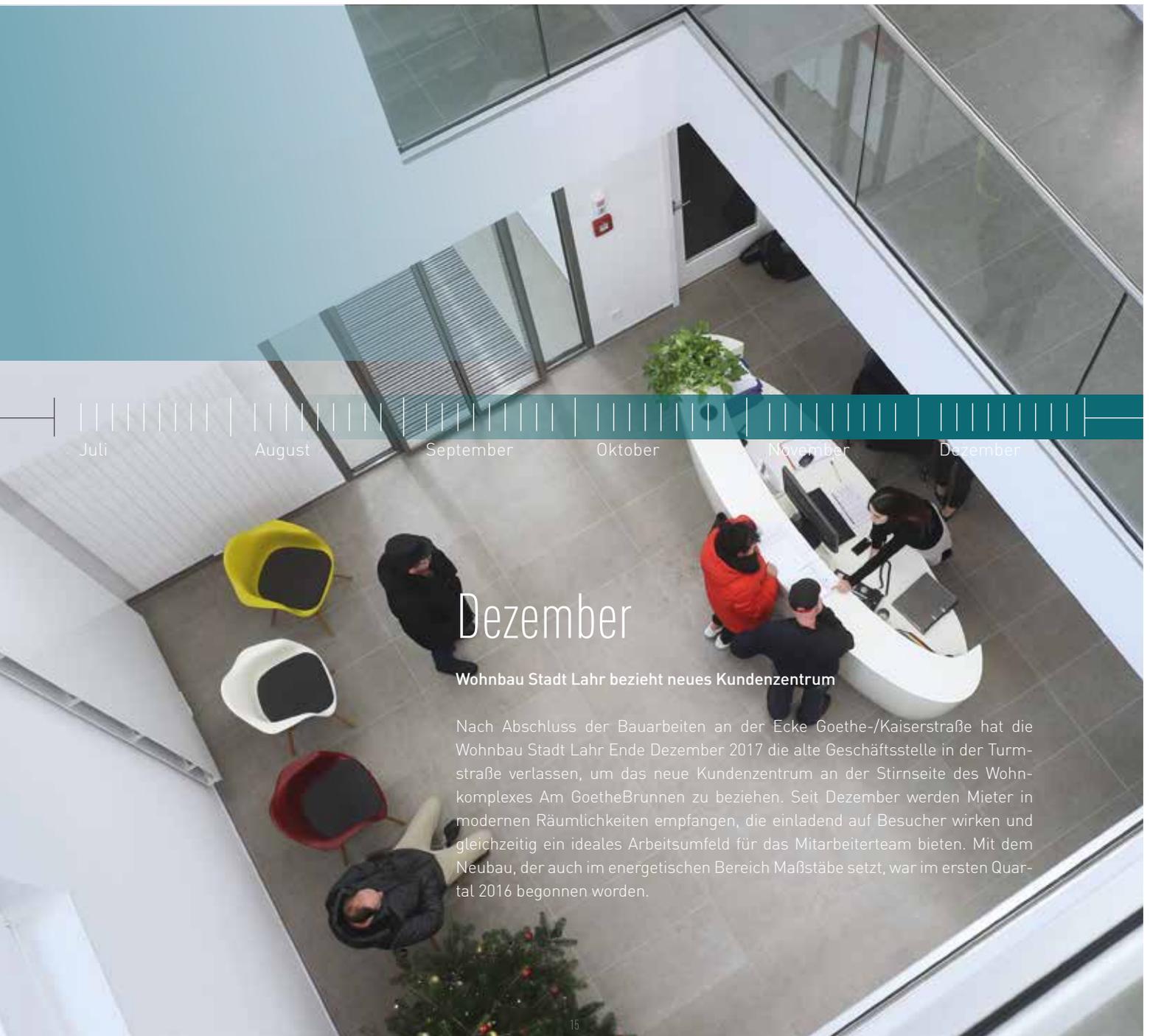




Dezember

Neue Arbeitskleidung für das Hausmeisterteam

Die Wohnbau Stadt Lahr hat ihr vierköpfiges Hausmeisterteam mit neuer Arbeitskleidung ausgestattet. Für Andreas Lenz, Ralf Sailer, Jürgen Siefert und Cristoforo Tengattini haben sich die mehrteiligen Outfits in frischer Optik und passendem Logo im täglichen Einsatz bereits vielfach bewährt.



Juli

August

September

Oktober

November

Dezember

Dezember

Wohnbau Stadt Lahr bezieht neues Kundenzentrum

Nach Abschluss der Bauarbeiten an der Ecke Goethe-/Kaiserstraße hat die Wohnbau Stadt Lahr Ende Dezember 2017 die alte Geschäftsstelle in der Turmstraße verlassen, um das neue Kundenzentrum an der Stirnseite des Wohnkomplexes Am GoetheBrunnen zu beziehen. Seit Dezember werden Mieter in modernen Räumlichkeiten empfangen, die einladend auf Besucher wirken und gleichzeitig ein ideales Arbeitsumfeld für das Mitarbeiterteam bieten. Mit dem Neubau, der auch im energetischen Bereich Maßstäbe setzt, war im ersten Quartal 2016 begonnen worden.

Wohnbau Stadt Lahr

Visionen werden Wirklichkeit

Seit weit mehr als 50 Jahren trägt die Wohnbau Stadt Lahr mit zukunftsweisenden Projekten zur Gestaltung Lahrs bei und schafft dadurch bessere Rahmenbedingungen für die Menschen vor Ort. Neben seinem Kerngeschäft, der Bewirtschaftung von gut 1.300 Wohnungen, widmet sich das kommunale Unternehmen auch künftig der ganzheitlichen Quartiersentwicklung, der Schaffung zeitgemäßer Neubauwohnungen sowie der nachhaltigen Sanierung und Modernisierung von Bestandsgebäuden. Darüber hinaus spielt der soziale Auftrag auch weiterhin eine prägende Rolle in der Geschäftspolitik, was nicht nur durch die Bereitstellung zusätzlicher öffentlich geförderter Wohnangebote, sondern auch durch ein insgesamt sozialverträgliches Mietpreisniveau und zahlreiche kostenfreie Angebote für Bewohner und Mieter zum Ausdruck gebracht wird.





Verwaltungsspitze berichtet über unternehmerische
Ausrichtung der kommenden Jahre

„Die Wohnbau Stadt Lahr geht mit gutem Beispiel voran“

In den vergangenen Jahren hat sich Lahr durch die Realisierung zahlreicher städtebaulicher Projekte spürbar verändert. Auch künftig wird die Wohnbau Stadt Lahr dazu beitragen, das Stadtbild weiter aufzuwerten. Wie das gelingen soll, berichten der Aufsichtsratsvorsitzende, Oberbürgermeister Dr. Wolfgang G. Müller, Guido Schöneboom, stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender und Erster Bürgermeister, sowie Wohnbau-Geschäftsführer Guido Echterbruch im Interview.



Wohnbau-Geschäftsführer Guido Echterbruch (Mitte) diskutiert mit Oberbürgermeister Dr. Wolfgang G. Müller (links) und Sozialdezernent Guido Schöneboom über die künftige Ausrichtung der städtischen Tochtergesellschaft.

Herr Echterbruch, im Rahmen des Stadtentwicklungsprogramms „Soziale Stadt“ investiert die Wohnbau Stadt Lahr mehr als 24 Millionen Euro in die laufenden Modernisierungsmaßnahmen im Wohnquartier Kanadaring. Die Arbeiten im ersten Sanierungsgebiet, das rund 16.600 Quadratmeter Wohnfläche umfasst, werden im Lauf des Jahres 2018 zum Abschluss gebracht. Wie lautet Ihr persönliches Zwischenfazit zu diesem ambitionierten Großprojekt?

Echterbruch: Das Gesamtprojekt ist aus drei Gründen ambitioniert – zum einen im Hinblick auf die Finanzierung, aber auch bezüglich der Situation der Mieter vor Ort und der vielfältigen Aufgaben der Wohnbau-Mitarbeiter, deren Engagement ich an dieser Stelle ausdrücklich loben möchte. Ein Vorhaben dieser Größenordnung war letztlich nur möglich, weil öffentliche Fördermittel in Höhe von 7,5 Millionen Euro genutzt werden konnten. Auf der anderen Seite wird aber auch die Wohnbau bis zum Abschluss des Projekts rund 10,5 Millionen Euro Eigenkapital eingebracht haben. Für unser Unternehmen war klar, dass eine derartige Investitionssumme nur durch gezielte Grundstücksverkäufe und mit Erlösen aus dem Bauträgergeschäft gestemmt werden kann. Hinzu kommen Darlehen in einer Gesamthöhe von 6,6 Millionen Euro, bei denen wir von der aktuell günstigen Verzinsung profitieren. Absolut positiv ist der zeitliche Ablauf der einzelnen Bau- und Modernisierungsmaßnahmen zu bewerten. Derzeit werden die letzten Sanitärstränge saniert, wovon die Mieter zwangsläufig am meisten betroffen sind, da sie zwischen vier und sechs Wochen kein eigenes Bad zur Verfügung haben und stattdessen auf Sanitärcontainer zurückgreifen müssen. Vor diesem Hintergrund sind wir froh und dankbar, dass die überwiegende Mehrheit der Mieter sehr verständnisvoll reagiert. Bemerkenswert ist außerdem, dass viele Mieter dies sogar zum Anlass nehmen, selbst in ihre Wohnungen zu investieren und beispielsweise planen, neue Küchen anzuschaffen.

Herr Dr. Müller, durch die räumliche Nähe zum Gelände der Landesgartenschau 2018 kommt der Neugestaltung des Kanadaring in der öffentlichen Wahrnehmung eine ganz besondere Rolle zu. Inwiefern unterscheidet sich das

Gesamtprojekt von anderen städtebaulichen Maßnahmen, die Sie bisher begleitet haben, und welche Perspektiven sehen Sie in den kommenden Jahren für das Quartier?

Müller: Die besondere Rolle in der öffentlichen Wahrnehmung begründet sich nicht nur durch die Nähe zum LGS-Gelände, sondern auch durch die sehr präzente Lage zwischen Bahnhof und Innenstadt beziehungsweise die unmittelbare Nähe zur Bundesstraße 3. Auch ist der Kanadaring das größte zusammenhängende ehemalige kanadische Wohnviertel und weist sehr markante städtebauliche und architektonische Strukturen auf. In den bisherigen Sanierungsgebieten ging es vorwiegend darum, historische Bebauung für die Bedürfnisse der heutigen Zeit zu ertüchtigen, insbesondere in der Innenstadt. Der Kanadaring stammt aus den 60er-Jahren. Die bestehenden Bauten sollen grundlegend saniert und durch neue ergänzt werden. Dies ist ein Einstieg in eine neue Aufgabe – die grundlegende Aufwertung von Neubaugebieten aus der Nachkriegszeit. Damit eröffnet sich die Perspektive, ein attraktives Quartier für gemischtere Bevölkerungsschichten zu werden und so auch ein Image zu erhalten, das seinen vielfältigen hohen Qualitäten entspricht.

Herr Schöneboom, trotz der umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen an den Bestandsgebäuden im Kanadaring fallen die Mieterhöhungen nach der Sanierung moderat aus – die Mietpreise liegen nach wie vor spürbar unter den Vorgaben der kommunalen Arbeitsförderung. Hat sich diese Entscheidung des Aufsichtsrats aus Ihrer Sicht bewährt?

Schöneboom: Unbedingt. Der Aufsichtsrat hat schon bei den Planungen zur Sanierungsmaßnahme klar das Ziel verfolgt, dass die Mieten auch nach der Sanierung sozial verträglich bleiben. Es sollte kein Verdrängungsdruck entstehen und dieser ist dank der getroffenen Entscheidungen auch ausgeblieben.

Die Bereitstellung öffentlich geförderter Wohnraums ist eine der zentralen Herausforderungen, der die Stadt Lahr und die kommunale Wohnungsbaugesellschaft gemeinsam begegnen wollen. Mit dem Bau von zwei weiteren

Stadthäusern an der Schutter soll das Angebot an sozial geförderten Neubauwohnungen im Kanadaring gezielt ergänzt werden. Wie bewerten Sie dieses Vorhaben im strategischen Gesamtkontext, wenn es um sozialen Wohnungsbau geht?

Schöneboom: Der soziale Wohnungsbau ist seit geraumer Zeit in aller Munde. Bund, Länder und Kommunen sind gefordert, für Haushalte mit unteren und mittleren Einkommen günstigen Wohnraum zu schaffen und anzubieten. Die Wohnbau Stadt Lahr geht mit gutem Beispiel voran. Lahr wird in den nächsten Jahren weiter wachsen und hier sind im Schulterschluss mit allen Wohnungsgesellschaften intelligente Lösungen gefragt. Mit Blick auf die von den Parteien CDU/CSU und SPD im Koalitionsvertrag vorgesehenen Maßnahmen zur Wohnraumoffensive und zu den Mieten hoffe ich, dass diese in absehbarer Zeit vor Ort in den Kommunen helfen, den sozialen Wohnungsmarkt zu verbessern.

Auch in den kommenden Jahren wird die Wohnbau weiter in den Kanadaring investieren. Welche weiteren Ideen gibt es, dieses städtebauliche Erfolgsprojekt fortzuführen?

Müller: Tatsächlich wurde in den vergangenen Jahren bereits vieles dank des Förderprogramms „Soziale Stadt“ mit dem Fördermittelgeber des Bundes, des Landes und der Stadt Lahr erfolgreich umgestaltet und saniert. Auch mehrere Neubauten haben ihren Platz im Quartier gefunden. Durch die angestrebte Erweiterung des Sanierungsgebiets konnten weitere Gebäude, die dazugehörigen Freiflächen sowie die Straße Kanadaring saniert werden. Durch die Neuordnung der Parkierung entlang des Kanadaring und der Anpflanzung von straßenbegleitenden Bäumen wird der grüne Charakter des Quartiers weiter gestärkt. Flankierend zu den Sanierungsmaßnahmen gibt es auch Ideen für weitere Stadthäuser an der Schutter sowie Neubauten am neuen Kreisverkehr. Die Planungen der Investoren sehen hier zwei Gebäude vor, die den Quartiersauf-takt prägen werden. Weiterhin ist eine Erweiterung des Sanierungsgebiets Richtung Westen, einschließlich der Flächen um die denkmalgeschützten Punkthochhäuser, vorstellbar.

Der Servicegedanke spielt eine zentrale Rolle in der Unternehmensphilosophie der Wohnbau Stadt Lahr. Nicht umsonst wird das neue Kundenzentrum in der Goethestraße, das seit De-

zember 2017 für den Kundenverkehr geöffnet hat, unter anderem auch als Begegnungsstätte von Mietern und Wohnbau-Mitarbeitern betrachtet. Was hat sich darüber hinaus noch im Bereich Service bei der Wohnbau getan?

Echterbruch: Wir haben intern die Zuständigkeiten der Mitarbeiter neu strukturiert, wodurch die Mieter künftig feste Ansprechpartner für die einzelnen Belange rund um das von ihnen bewohnte Objekt haben. Dadurch wissen die Mieter immer genau, an wen sie sich wenden müssen. Zudem haben wir eine neue Software angeschafft, die es Wohnungssuchenden künftig deutlich leichter macht, sich über unsere Immobilienangebote zu informieren. Die Interessenten können sich entweder auf unserer Website registrieren oder direkt am Terminal im Kundenzentrum anmelden und bekommen ab diesem Zeitpunkt automatisch passende Wohnungsangebote übermittelt. Dadurch wird der gesamte Vermietungsprozess – sowohl für Kunden als auch für Mitarbeiter – spürbar vereinfacht. Darüber hinaus errichten wir für unsere Mieter im Kanadaring einen Quartierstreff, in dem neben einem Büro für Gemeinwesenarbeit auch ein Veranstaltungsraum untergebracht ist. Abgerundet wird das Angebot durch ein weiteres Gästeappartement, das wir unseren Mietern zu günstigen Preisen für die Unterbringung von Besuchern zur Verfügung stellen.

Die ehemalige Geschäftsstelle in der Turmstraße wird in der ersten Jahreshälfte 2018 zu zwei Eigentumswohnungen und vier Mietwohnungen umgebaut. Darüber hinaus ist eine Ergänzungsmaßnahme in direkter Nachbarschaft der Bestandsgebäude in der Albert-Förderer-Straße geplant, die in enger Abstimmung mit der Stadt umgesetzt wird. Welche Bedeutung haben diese beiden Vorhaben im Hinblick auf die Schaffung zusätzlichen Wohnraums?

Echterbruch: Wir wissen alle, dass Neubauvorhaben grundsätzlich eine lange Vorlaufzeit benötigen. In der Turmstraße können wir hingegen auf ein bestehendes Gebäude zurückgreifen und durch den Umbau der Büroräume in kurzer Zeit zusätzliche Wohnungen anbieten. Gerade die vier Mietwohnungen im Erdgeschoss sind barrierearm gestaltet und wegen der direkten Anbindung an die Fußgängerzone insbesondere für ältere Menschen geeignet, denen ihre bisherige Wohnung zu groß geworden ist. Ähnlich verhält es sich in der Albert-Förderer-Straße:



Für Sozialdezernent Guido Schöneboom (rechts) spielt das Thema sozialer Wohnungsbau eine wesentliche Rolle in Hinblick auf die künftigen Projekte der Wohnbau Stadt Lahr.

Auch dieses Areal ist bereits komplett erschlossen – und wir können auf ein Grundstück zurückgreifen, das schon zum größten Teil im Besitz der Wohnbau ist. Der Umgebungscharakter mit zahlreichen Grünflächen wird übrigens im Zuge der Nachverdichtung erhalten bleiben. Das Wohnungsangebot zielt aufgrund der großen Nachfrage ebenfalls überwiegend auf Ein- bis Zwei-Personen-Haushalte ab, die zentral und barrierearm leben möchten. Diese Baumaßnahme sehen wir als geeignete Möglichkeit, dem Bedarf an bezahlbaren Wohnungen im Stadtkern gerecht zu werden, wofür wir gerne unseren Beitrag leisten.

Neben dem gezielten Neubau von Miet- und Eigentumswohnungen widmet sich die Wohnbau Stadt Lahr in erster Linie der Sanierung ihres Wohnungsbestands. In den kommenden Jahren werden rund 16 Millionen Euro für die Ertüchtigung von insgesamt acht Gebäuden investiert – los geht es mit den Objekten Friedrichstraße 68/70 und Obere Bergstraße 7 und 9. Welche Rolle spielt diese strategische Entscheidung im Hinblick auf die Lahrer Bevölkerung?

Schöneboom: Die Attraktivität des Zusammenlebens in einer Stadt wird meines Erachtens nicht nur dadurch erhöht, dass in den Neubau von Miet- und Eigentumswohnungen investiert wird. Dazu zähle ich auch notwendige Verbesserungen in den vorhandenen Wohnungsbestand, wenn sich nach 40 Jahren und mehr zeigt, dass Veränderungsbedarf geboten ist. Hierzu gehören zum Beispiel das Auswechseln maroder Fenster, neue Bäder, der Einbau von Aufzügen oder eine verbesserte Wärmedämmung. Langjährige Mieter sollen sich auch in Zukunft in ihren vier Wänden wohlfühlen können.

Zum Abschluss noch ein Blick auf ein Zukunftsprojekt, das sich gänzlich in den Kinderschuhen befindet: Im Rahmen des Ideenwettbewerbs „Quartier 2020“ hat die Stadt Lahr für ihr Konzept der generationsgerechten Quartiersentwicklung in der Flugplatzstraße einen Preis in Höhe von 25.000 Euro erhalten, der insbesondere für aktive Bürgerbeteiligung eingesetzt werden soll. Mit welchen Erwartungen gehen Sie diesen langfristig angelegten Entwicklungsprozess an?

Müller: Auch hier haben wir eine umfassende Sanierung eines Nachkriegswohngebiets, allerdings mit einem kaum mehr sanierungsfähigen Gebäudebestand. Ich gehe davon aus, dass wir nach einem städtebaulichen Wettbewerb sukzessive zu einer vollständigen Neubebauung kommen werden. Durch ein behutsames und stufenweises Vorgehen soll nicht nur der bauliche Standard verbessert werden, sondern auch ein lebendiger sozialer Raum mit bürgerschaftlichen Engagement entstehen. Dabei werden die in der Bürgerbeteiligung erzielten Ergebnisse verstärkt in den Planungsprozess einfließen. Durch die aktive Einbeziehung der Bewohnerschaft erhoffe ich mir, dass die Identifikation mit dem Quartier zu einer mitverantwortlichen Haltung und Erhaltung des neu Geschaffenen führen wird. Stadt und Wohnbau verfolgen die Zielsetzung, hier weiterhin kostengünstigen Wohnraum anbieten zu können, allerdings mit absolut zeitgemäßen Standards bei Gebäuden, Freiflächen und den sozialen Komponenten. Ähnlich wie beim Kanadaring werden wir auch in der nördlichen Flugplatzstraße mit der vorgesehenen Quartiersentwicklung eine stärker gemischte Bewohnerstruktur und einen positiven Imagewandel erreichen.



Unternehmerische Schwerpunkte
der kommenden Jahre

Wohnbau stellt die Weichen für die Zukunft

Im November 2017 hat sich der Aufsichtsrat der Wohnbau Stadt Lahr mit einem umfangreichen Maßnahmenpaket befasst, das in den kommenden Jahren umgesetzt werden soll. Neben ausgewählten Neubauprojekten stehen dabei in erster Linie die Schaffung zusätzlicher öffentlich geförderter Mietwohnungen sowie die konsequente Aufwertung des Wohnungsbestands auf der Agenda.

Die Nachfrage nach zentral gelegenen Wohnungen für Ein- bis Zwei-Personen-Haushalte steigt auch in Lahr im Zuge des demografischen Wandels kontinuierlich. Um dieser Entwicklung Rechnung zu tragen, realisiert die Wohnbau Stadt Lahr in den kommenden Jahren mehrere Sanierungs- und Ergänzungsmaßnahmen in unmittelbarer Nähe des Stadtkerns – unter anderem in der Friedrichstraße 68/70 und in der Oberen Bergstraße 7 und 9.

Umnutzung von Bestandsimmobilien

Durch den Umzug der Wohnbau Stadt Lahr in das neue Kundenzentrum in der Goethestraße zum Jahreswechsel 2017/2018 werden die bisherigen Räumlichkeiten in der Turmstraße frei und zu Wohnzwecken umgebaut. Bereits in der ersten Jahreshälfte 2018 wurde dort mit dem Umbau begonnen. Im Rahmen der Umnutzung entstehen zwei Eigentumswohnungen und vier Mietwohnungen, sodass an dieser Stelle zeitnah zusätzlicher Wohnraum in innenstadtnaher Lage zur Verfügung gestellt werden kann.



Friedrichstraße 68/70

Bestandssanierung

In Abstimmung mit dem Aufsichtsrat werden in den kommenden Jahren insgesamt rund 16 Millionen Euro für die Ertüchtigung von acht Bestandsgebäuden investiert. Die Gesamtstrategie sieht vor, ab 2018 jedes Jahr mindestens ein Teilprojekt umzusetzen. Die ersten beiden Sanierungsobjekte sind die Mehrfamilienhäuser in der Friedrichstraße 68/70 sowie in der Oberen Bergstraße 7 und 9. Der Planungsbeginn für das Vorhaben in der Friedrichstraße, das gleichzeitig als städtebauliche Fortführung der neu gestalteten Achse vom Urteilsplatz her dient, ist für 2018 vorgesehen. Die Arbeiten an dem 1955 errichteten Gebäude mit elf Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit beginnen voraussichtlich im Jahr 2019 und umfassen unter anderem das Anbringen einer Wärmedämmung, die Erneuerung der Haustechnik, Heizung und Dacheindeckung, Badmodernisierungen sowie den Einbau neuer Fenster und Türen. Das Investitionsvolumen liegt bei rund 1,9 Millionen Euro. Im Folgejahr 2020 wird dann die Sanierungsmaßnahme in der Oberen Bergstraße in Angriff genommen, die mit rund 1,8 Millionen Euro veranschlagt ist. Das 19-Familien-Haus aus dem Jahr 1969 erhält unter anderem eine Wärmedämmung, eine neue Dacheindeckung und neue Türen.



Obere Bergstraße 7 und 9

Maßvolle Nachverdichtung

In direkter Nachbarschaft der Bestandsgebäude in der Albert-Förderer-Straße, die sich bereits im Besitz der Wohnbau Stadt Lahr befinden, ist eine Ergänzungsmaßnahme geplant, durch die neuer attraktiver Wohnraum im Stadtzentrum entsteht. Die Neubauwohnungen werden sowohl zum Kauf als auch zur Miete angeboten. „Dieses Vorhaben setzen wir in enger Kooperation mit der Stadt um. Wir sind überzeugt, dass auch diese Maßnahme dazu beitragen wird, die Lebensqualität in Lahr durch die Bereitstellung modernen Wohnraums zusätzlich zu steigern“, ist Geschäftsführer Guido Echterbruch überzeugt. Die Projektplanung erfolge in enger Abstimmung mit der Stadtverwaltung.

Sozialer Mietwohnungsbau

Um neben den hochwertigen Wohnungen in den Stadthäusern an der Schutter und am Quartiersplatz langfristig auch sozial geförderte Neubauwohnungen im Kanadaring anbieten zu können, werden seit 2017 die Planungen zum Bau von zwei weiteren Stadthäusern vorangetrieben, die auf dem Gelände des ehemaligen Vereinsheims des TV Dinglingen nahe der Walter-Kolb-Halle entstehen sollen. Um dieses Projekt zu ermöglichen, hat die Wohnbau für den TV Dinglingen ein neues Vereinsgebäude zwischen Scheffelgymnasium und Sportplatz errichtet. „Derzeit gehen wir davon aus, dass im Zuge dieser Teilmaßnahme insgesamt 24 Mietwohnungen entstehen, die teilweise durch öffentliche Förderung realisiert werden“, sagt Wohnbau-Geschäftsführer Echterbruch. Mit dem Bau der beiden Häuser, die sich in Gestaltung und Ausstattung von den benachbarten drei Gebäuden am Schutterufer unterscheiden werden, soll im Lauf des Jahres 2018 begonnen werden.

Neugestaltung des Kanadaring

Erstes Sanierungsgebiet unmittelbar vor Abschluss

Für die Neuordnung des größten zusammenhängenden Wohngebiets in Lahr, in dem die Wohnbau mehr als 500 Wohnungen besitzt, werden bis 2018 in der Summe rund 40 Millionen Euro investiert. Das Gesamtvorhaben ist eingebettet in die städtebauliche Quartiersentwicklung „Kanadaring – Soziale Stadt“ und wird vom Bund, dem Land Baden-Württemberg sowie der Stadt Lahr gefördert. Das erste Sanierungsgebiet steht nun unmittelbar vor dem planmäßigen Abschluss.

In den vergangenen Jahren hat die Wohnbau in Zusammenarbeit mit der Stadt sowie zwei Investoren im Quartier Kanadaring zahlreiche Maßnahmen vorangetrieben. Dazu zählen folgende Teilprojekte, die das Wohngebiet in Summe deutlich moderner, lebenswerter und vielfältiger machen:

- Neubau eines Quartiersplatzes samt Solitärgebäude durch die Stadt Lahr und den Privatinvestor Bäckerei Heitzmann
- Modernisierung der Laubenganghäuser Schwarzwaldstraße 51-55
- Gestaltung eines neuen Quartiersentrées mit Kreisverkehr an der Kreuzung Schwarzwaldstraße/Otto-Hahn-Straße
- Neubau drei moderner Stadthäuser an der Schutter mit 36 Mietwohnungen in exklusiver Lage
- Erneuerung der Schutterbrücke und Konzeption eines neuen Wegenetzes als Verbindung des Stadtteils Dinglingen, dem Kanadaring und Landesgartenschau Gelände
- Neubauprojekt „Quartiersplatz“ mit 133 Wohnungen durch BDA Deutsche Bauwert
- Modernisierung der Bestandsgebäude Kanadaring 20-24, Kanadaring 47-53 und Kanadaring 79-91
- Neubau eines Vereinsheims für den TV Dinglingen
- Neubau eines Werkstattstützpunkts für das Hausmeisterteam der Wohnbau Stadt Lahr

Neben städtebaulichen und energetischen Verbesserungen strebt die Wohnbau auch eine Stärkung des sozialen Zusammenhalts an, weshalb für die Bewohner des Quartiers zwei attraktive Zusatzangebote geschaffen werden: Im Erdgeschoss des Blocks Kanadaring 24 steht künftig ein neuer Gemeinschaftsraum zur Verfügung, der von Anwohnern für gemeinsame Aktivitäten genutzt werden kann. Darüber hinaus findet das bereits in der Kaiserstraße erfolgreiche Modell der Gästewohnungen auch im Kanadaring Anwendung. Ein solches Appartement wird exklusiv für Mieter in unmittelbarer Nähe zum neuen Quartiersplatz eingerichtet.



Lahr erhält Preis für Entwicklungskonzept des Quartiers Flugplatzstraße

Bürgerbeteiligung und Engagement stehen im Mittelpunkt

Im Rahmen des landesweiten Ideenwettbewerbs „Quartier 2020 – Gemeinsam.Gestalten“ erhält die Stadt Lahr für das Projekt „Quartiersentwicklung des Wohnquartiers Flugplatzstraße“ einen Preis in Höhe von 25.000 Euro. Das prämierte Konzept war in enger Zusammenarbeit mit der Wohnbau Stadt Lahr und dem örtlichen Caritasverband entwickelt worden. Durch das Preisgeld sollen insbesondere die Handlungsfelder Bürgerbeteiligung und Engagement gefördert werden.



Insgesamt hatten sich 147 Kommunen aus ganz Baden-Württemberg an dem Wettbewerb beteiligt. 53 davon wurden für ihre Ideen zur generationsgerechten Quartiersentwicklung mit Preisgeldern von insgesamt 2,7 Millionen Euro ausgezeichnet. Die Urkunde für den Lahrer Beitrag hatte Baubürgermeister Tilman Petters im Neuen Schloss in Stuttgart aus den Händen von Sozial- und Integrationsminister Manfred Lucha und Staatssekretärin Bärbl Mielich entgegengenommen.

Für ihren Wettbewerbsbeitrag hatten die Verantwortlichen der Stadt Lahr im engen Dialog mit der Wohnbau und dem Caritasverband die Ziele und die Vorgehensweise für die Quartiersentwicklung in der Flugplatzstraße definiert. Um die Handlungsfelder Bürgerbeteiligung und Engagement gezielt zu fördern, soll ein Beteiligungskonzept für den gesamten Entwicklungsprozess erstellt werden. Eine erste konkrete Maßnahme wur-

de bereits umgesetzt: Unter Federführung von Sozialarbeiter Thomas Kaiser haben Anwohner der Flugplatzstraße Gelegenheit, ihre Anliegen und Sorgen an einer eigens dafür vorgesehenen Pinnwand im Stadtteilzentrum Don-Bosco der Caritas Lahr zu sammeln.

Langfristiges Ziel der Quartiersentwicklung in der Flugplatzstraße ist es, durch ein behutsames und stufenweises Vorgehen nicht nur den baulichen Standard zu verbessern, sondern auch einen lebendigen sozialen Raum mit bürgerschaftlichen Engagement entstehen zu lassen. Das Gesamtprojekt eröffnet zudem die Chance, das Zusammenleben der Generationen zu organisieren und dem steigenden Bedarf an Pflege- und Unterstützungsstrukturen gerecht zu werden. Wichtige lokale Partner sind dabei bürgerschaftliche Initiativen, Sozialunternehmen, Kirchen, die lokale Wirtschaft, der öffentliche Personennahverkehr und die Gesundheitsanbieter.

Wohnbau Stadt Lahr bezieht neues
Kundenzentrum in der Goethestraße 13

Repräsentativ, nachhaltig und besucherfreundlich

Nach gut 18-monatiger Bauzeit ist das neue Kundenzentrum der Wohnbau Stadt Lahr plangemäß fertiggestellt worden. Seit 18. Dezember 2017 hat das moderne Bürogebäude in der Goethestraße 13 für den Kundenverkehr geöffnet. Dank zeitgemäßer Gestaltung und durchdachter Gebäudestruktur bietet die neue Geschäftsstelle zahlreiche Vorteile, von denen Besucher und Mitarbeiter gleichermaßen profitieren.

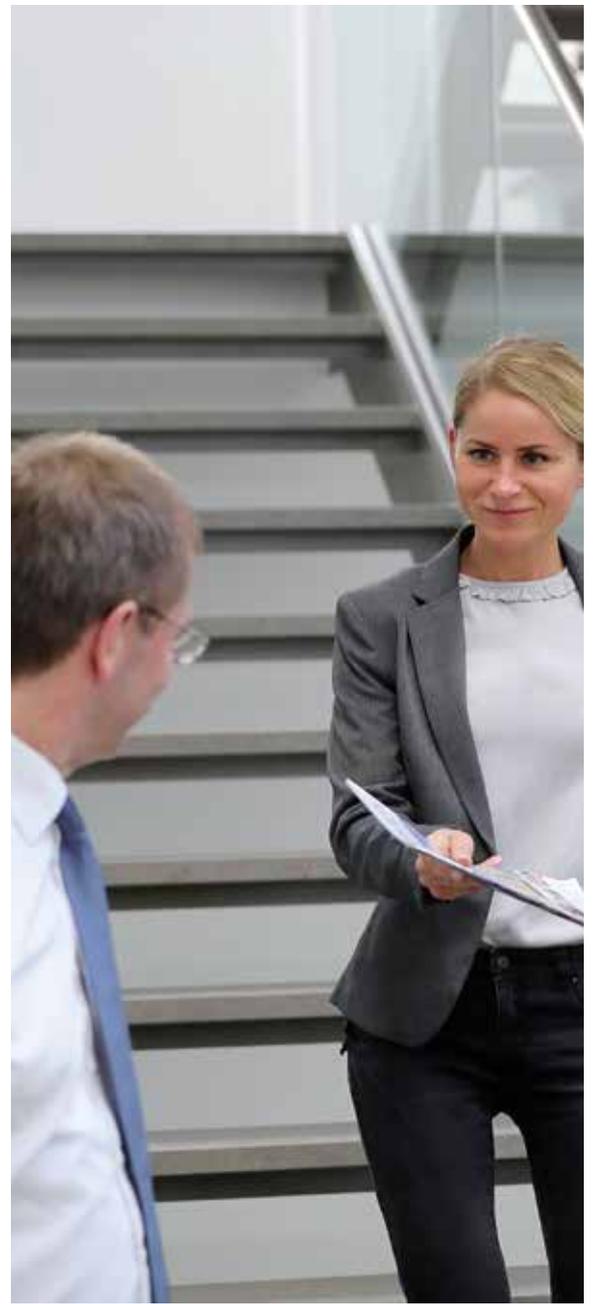
Der Neubau befindet sich in markanter städtebaulicher Lage direkt am Kreisverkehr Goethestraße/Kaiserstraße und bildet den architektonischen Kopf des Bauprojekts Am GoetheBrunnen, das von der Wohnbau Stadt Lahr entwickelt wurde. Doch bevor das Wohnbau-Team die neuen Büroräume einrichten konnte, galt es, einen aufwendigen Umzug zu organisieren, bei dem innerhalb kurzer Zeit unzählige Kartons und Utensilien den Weg von der alten Geschäftsstelle in der Turmstraße 12 ins neue Domizil fanden.



Gleich beim ersten Blick in den hellen und luftigen Eingangsbereich des neuen Kundenzentrums, der von zwei verschiedenen großen Atrien dominiert wird, wird deutlich, dass sich dieser Aufwand gelohnt hat: Dank eines innovativen Raumkonzepts können seit dem Umzug nicht nur Besucher individueller und diskreter betreut werden – auch der Austausch der Mitarbeiter geht spürbar leichter vonstatten. Wegweisend ist ebenfalls die nachhaltige Ausrichtung des neuen Kundenzentrums. Die ökologische Bauweise verspricht sogar einen besseren Energiestandard als bei einem Passivhaus, was unter ande-

rem durch eine sogenannte Sole-Wasser-Wärmepumpe in Kombination mit einem Eisspeicher ermöglicht wird. „Architektur, Innenraumgestaltung und Technik sorgen dafür, dass unser neues Kundenzentrum in vielerlei Hinsicht eine Vorreiterrolle einnimmt“, ist Wohnbau-Geschäftsführer Guido Echterbruch überzeugt. „Der Neubau steht sinnbildlich für die Offenheit, mit der wir unseren Kunden gegenüber auftreten.“





Lebendige Quartiersfeste

Zwanglose Begegnungen unter Nachbarn

Sozialer Zusammenhalt und interkultureller Austausch sind wesentliche Bestandteile lebendiger Nachbarschaften. Um das Miteinander in den Wohngebieten zu stärken, unterstützt die Wohnbau Stadt Lahr an der Flugplatzstraße, im Quartier Wohnen am Park und im Kanadaring bereits seit vielen Jahren regelmäßig Quartiersfeste, die eine beliebte Plattform für zwanglose Begegnungen unter Nachbarn schaffen.





Dieses Konzept hat sich inzwischen bestens bewährt: Da die Bewohner die einzelnen Feste mit Unterstützung der Wohnbau inzwischen weitgehend in Eigenregie organisieren, haben sich die abwechslungsreichen Treffen längst etabliert und locken jedes Jahr aufs Neue zahlreiche Besucher verschiedenster Nationalitäten und Gesellschaftsgruppen an.

Ehrenamtliche Helfer tragen erfolgreich dazu bei, dass ein buntes Programm geboten werden kann, das Jung und Alt gleichermaßen begeistert. Neben reichhaltiger Bewirtung durften sich die Gäste auch diesmal wieder über viele Mitmachangebote und ein einfallreiches Bühnenprogramm mit Tanzvorführungen und musikalischen Beiträgen freuen. Kreativstände sowie eine attraktive Tombola und Bewegungsangebote runden das Angebot ab.

Die Wohnbau Stadt Lahr ist stolz darauf, mit den Quartiersfesten dazu beizutragen, dass die Anwohner bei dieser Gelegenheit bestehende Kontakte vertiefen und neue Bekanntschaften knüpfen können. Das dabei entstehende Wir-Gefühl beweist, dass Mieter und Wohnbau eine strake Gemeinschaft bilden.

Unterstützung für Vereine

Damit Lahr lebendig bleibt

Als kommunales Wohnungsunternehmen mit sozialem Auftrag weiß die Wohnbau Stadt Lahr um die Bedeutung des örtlichen Vereinslebens. Aus diesem Grund wurden auch im Geschäftsjahr 2017 zahlreiche Vereine und Institutionen mit finanziellen Zuwendungen bedacht, um den Menschen in Lahr auch in Zukunft ein möglichst vielfältiges Angebot an sportlichen, kulturellen und gesellschaftlichen Aktivitäten anbieten zu können. Der Sponsoringrahmen lag bei 15.000 Euro.

SPORTCLUB LAHR | JUGEND-STADTMEISTERSCHAFT 2017

Unter Schirmherrschaft von Oberbürgermeister Dr. Wolfgang G. Müller hat der Sportclub Lahr vom 10. bis 12. Februar 2017 die 37. Lahrer Jugend-Stadtmeisterschaft veranstaltet. Mehr als 650 junge Hobbysportler traten im Hallensportzentrum an, um den begehrten Titel des „Lahrer Stadtmeisters 2017“ auszuspielen. Wie in den Vorjahren ist die Wohnbau Stadt Lahr als Sponsor aufgetreten, um das Großereignis finanziell zu unterstützen.

SPORTCLUB LAHR | BREITENSPIRT UND INTEGRATION

Der Sportclub Lahr wurde 2015 aus den Lahrer Traditionsvereinen Lahrer FV und Spvgg Lahr gegründet und zählt derzeit rund 950 Mitglieder. Allein der Jugendabteilung gehören derzeit mehr als 300 Kinder und Jugendliche im Alter von vier bis 18 Jahren an. Um beim Thema Integration neue Impulse setzen zu können, hat der Verein im September 2016 eine Stelle im Rahmen des Bundesfreiwilligendienstes geschaffen – ein Projekt, das die Wohnbau gerne unterstützt.

SPORTKEGELCLUB HUGSWEIER 67 | 50-JAHR-FEIER MIT JUBILÄUMSTURNIER

Der Sportkegelclub Hugsweier 67, seit mittlerweile mehr als fünf Jahren in der 2. Bundesliga erfolgreich, hat 2017 sein 50-jähriges Bestehen mit einem Jubiläumsturnier sowie einem großen Jubiläumsturnier gefeiert. Um dieses Großereignis

sowie weitere Aktivitäten wie Training und Spielbetrieb nachhaltig zu fördern, hat die Wohnbau Stadt Lahr beschlossen, dem Verein mit einer Spende unter die Arme zu greifen.

SCHWARZWALDVEREIN LAHR | WICKERTSHEIMER WEG

Nach intensiver Vorarbeit hat der Schwarzwaldverein Lahr sein Großprojekt „Wickertsheimer Weg“ im Jahr 2017 erfolgreich beendet und der Öffentlichkeit übergeben. Aufgrund des großen Interesses an diesem Rundweg, der Stationen aus dem Leben des Lahrer Malers Wilhelm Wickertsheimer zeigt, veröffentlicht der Verein in Zusammenarbeit mit Dr. Walter Caroli ein begleitendes Buch, dessen Entstehung die Wohnbau Stadt Lahr finanziell fördert.

TURNVEREIN LAHR | GALA DES SPORTS

Der Turnverein Lahr hat am 27. und 28. Mai 2017 erstmals eine große Gala des Sports im Hallensportzentrum Lahr veranstaltet, um zusammen mit rund 300 Mitwirkenden sein gesamtes sportliches Spektrum einem breiten Publikum präsentieren zu können. Um den mitgliederstarken Verein bei den Vorbereitungen finanziell zu entlasten, hat sich die Wohnbau Stadt Lahr bereit erklärt, eine Spende zu tätigen.

KATHOLISCHE KINDERTAGESSTÄTTE DON BOSCO | KLETTERGERÜST

Um Kindern künftig noch attraktivere Spielmöglichkeiten bieten zu können, hat die katholische

Kindertagesstätte Don Bosco ein neues Klettergerüst im Innenhof installieren lassen, wodurch auch der vorhandene Sandkasten abgebaut und ersetzt werden musste. Die Gesamtmaßnahme wurde von der Stadt Lahr bezuschusst. Gerne erklärte sich die Wohnbau Stadt Lahr ebenfalls bereit, einen Teil der Kosten zu übernehmen.

LUTHER- UND PAULUSGEMEINDE LAHR | BENEFIZKONZERT

Bereits seit vielen Jahren engagiert sich die Luther- und Paulusgemeinde Lahr aktiv für Flüchtlinge, Gewaltopfer und religiöse Minderheiten. Aus diesem Grund hat das Pfarramt am 11. Februar 2017 ein Benefizkonzert in der Lahrer Martinskirche organisiert, das von den Gospelchören „Golden Harps“ aus Lahr und „Rejoy“ aus Seelbach zusammen mit nigerianischen Flüchtlingen gestaltet und von der Wohnbau Stadt Lahr finanziell unterstützt wurde. Der Erlös kommt der „Kirche der Brüder“ im Nordosten Nigerias zugute.

SPITAL VITAL | SPITALMAHL

Der Förderverein Spital Vital unterstützt die Bewohner des Pflegeheims Spital auf vielfältige Art. Diese Aktivitäten sind inzwischen ein wichtiger Baustein zur Steigerung der Lebensqualität für Senioren in Lahr. Zum Jahresprogramm gehört unter anderem die Benefizveranstaltung Spitalmahl, die 2017 ihr zehnjähriges Bestehen feiert – Grund genug für die Wohnbau Stadt Lahr, sich in gewohnter Weise finanziell zu beteiligen.

SPORTVEREIN KIPPENHEIMWEILER 1949 | TRAININGSFÖRDERUNG

Der SV Kippenheimweiler mit seiner Hauptabteilung Fußball und den Abteilungen Karate und Kinderturnen ist mit 320 Mitgliedern, darunter 100 Jugendliche, der größte Verein des Stadtteils. Um den Aktiven auch in Zukunft zeitgemäße Trainingsbedingungen bieten zu können und darüber hinaus die Integrationsarbeit auszubauen, hat der Verein von der Wohnbau Stadt Lahr eine finanzielle Zuwendung erhalten.

WERBEGEMEINSCHAFT LAHR | KINDERFEST 2017

Das jährliche Kinderfest in der Lahrer Innenstadt ist eine der bedeutendsten Veranstaltungen der Werbegemeinschaft Lahr. Die vielfältigen Mitmachangebote inklusive Bühnenprogramm sind kostenlos und erfreuen sich bei jungen Besuchern im

Alter von drei bis zwölf Jahren großer Beliebtheit. Aus diesem Grund ist die Wohnbau Stadt Lahr beim Kinderfest 2017, das am 20. Mai über die Bühne ging, gerne als Sponsor aufgetreten.

SCHWARZWALDVEREIN LAHR-REICHENBACH | MUNDART-LESEABEND

Der Schwarzwaldverein Lahr-Reichenbach hat am 20. Mai 2017 bereits zum zweiten Mal einen Mundart-Leseabend in der historischen Hammerschmiede Reichenbach veranstaltet, der von den Preisträgern des Lahrer Murre-Wettbewerbs und der Musikschule der Stadt Lahr gestaltet wurde. Um die Organisatoren bei der Vorbereitung der kostenfreien Veranstaltung zu unterstützen, hat die Wohnbau Stadt Lahr eine Spende getätigt.

SCHUTTERLINDENBERG-GRUNDSCHULE | PROJEKTTAGE

Die Schutterlindenberg-Grundschule hat vom 10. bis 13. Juli 2017 eine Projektwoche zum Thema „Unsere Schule – unsere Vielfalt“ mit abschließendem Schulfest ins Leben gerufen. Dabei hatten Kinder in verschiedenen Workshops die Möglichkeit, kreativ zu werden und auch sportlich aktiv zu sein. Die Wohnbau Stadt Lahr hat diesen sport- und bewegungserzieherischen Schwerpunkt mit einer Spende unterstützt.

NABU LAHR | NATIONALES NATURERBE LANGENHARD

Der NABU Lahr hat im Jahr 2017 mit einigen Projekten – darunter die Fertigstellung der Fledermausstube, weitere Pflanzungen seltener Obstbaumsorten, die Nachsaat von Blütenpflanzen sowie Pflegemaßnahmen zur Erhaltung des Offenlandes – die Fläche des Nationalen Naturerbes Langenhard ökologisch aufgewertet. Dieses Projekt wurde von der Wohnbau Stadt Lahr gerne unterstützt.

GRUNDSCHULE LAHR-SULZ | PROJEKTWOCHE

Die Grundschule Lahr-Sulz hat 2017 eine Projektwoche zum Thema Tiere veranstaltet, die gleichermaßen für Schulanfänger und Grundschüler organisiert wurde. Die insgesamt 15 Einzelprojekte wurden in Zusammenarbeit mit der Mediathek Lahr, örtlichen Kindergärten sowie einer Künstlerin realisiert und von der Wohnbau Stadt Lahr finanziell gefördert.



Jahresabschluss 2017

Für die Zukunft gerüstet

Mit anspruchsvollen und innovativen Bau- und Sanierungsmaßnahmen leistet die Wohnbau Stadt Lahr einen wichtigen Beitrag, dass die Stadt für die Zukunft und ihre Herausforderungen wie beispielsweise den demografischen Wandel und den Zuzug von Neubürgern gewappnet ist. Um dies zu gewährleisten, hat das kommunale Unternehmen in den vergangenen Jahren konsequent neue Geschäftsfelder erschlossen und zahlreiche Großprojekte im Bereich Neubau umgesetzt, dabei aber ihr eigentliches Kerngeschäft – die Bewirtschaftung von mehr als 1.300 Wohnungen – nie aus dem Blick verloren. Auf diese Weise ist es gelungen, das Eigenkapital kontinuierlich zu steigern. Dank dieser Entwicklung ist die Wohnbau auch in Zukunft in der Lage, größere Investitionen tätigen zu können, um Lahr in Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung noch lebenswerter zu machen.



Aktiva

zum 31. Dezember 2017

AKTIVA	Angaben in €	GESCHÄFTSJAHR	VORJAHR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		10.974,44	22.818,54
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	61.906.975,61		54.885.317,51
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.023.399,10		283.675,87
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.401.438,65		342.804,68
4. Technische Anlagen und Maschinen	49.587,55		53.748,70
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	336.254,94		131.510,50
6. Anlagen in Bau	240.886,00		4.430.535,92
7. Bauvorbereitungskosten	271.879,61	67.230.421,46	831.503,67
III. Finanzanlagen			
1. Sonstige Ausleihungen	1.971.779,59		2.191.650,58
2. Andere Finanzanlagen	250,00	1.972.029,59	250,00
Anlagevermögen insgesamt		69.213.425,49	63.173.815,97
B. Umlaufvermögen			
1. Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	0,00		2.409.814,00
2. Unfertige Leistungen	2.209.526,10		1.997.542,61
3. Andere Vorräte	9.072,61		10.750,90
		2.218.598,71	4.418.107,51
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	91.784,55		159.081,28
2. Forderungen an Gesellschafter	12.875,94		303.490,65
3. Sonstige Vermögensgegenstände	406.285,02		523.251,46
		510.945,51	985.823,39
Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.794.766,86	2.623.388,70
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		1.509.152,66	497.818,46
Bilanzsumme		75.246.889,23	71.698.954,03

Passiva

zum 31. Dezember 2017

PASSIVA	Angaben in €	GESCHÄFTSJAHR	VORJAHR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		9.500.000,00	9.500.000,00
II. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	2.560.000,00		2.260.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	6.155.000,00		5.215.000,00
3. Freie Rücklage	5.880.000,00	14.595.000,00	5.090.000,00
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	569,86		1.452,50
2. Jahresüberschuss	2.431.508,85		1.539.117,36
3. Einstellungen in Rücklagen	- 1.240.000,00	1.192.078,71	- 750.000,00
Eigenkapital insgesamt		25.287.078,71	22.855.569,86
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	140.259,77		106.372,77
2. Sonstige Rückstellungen	2.197.870,15		2.128.372,98
		2.338.129,92	2.234.745,75
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	41.130.088,91		40.583.104,79
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.648.102,47		2.692.598,46
3. Erhaltene Anzahlungen	2.549.476,84		2.230.123,00
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.653,30		2.653,30
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	6.805,68		6.861,68
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	996.083,42		505.117,41
7. Sonstige Verbindlichkeiten	78.890,09		286.185,05
davon aus Steuern: 37.176,47 € (VJ: 266.707,19 €)		47.412.100,71	46.306.643,69
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
		209.579,89	301.994,73
Bilanzsumme		75.246.889,23	71.698.954,03

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017

	Angaben in €	GESCHÄFTSJAHR	VORJAHR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	9.316.926,11		9.064.298,29
b) aus Verkauf von Grundstücken	2.350.000,00		0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	33.430,12		33.094,52
d) Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	31.702,31		30.806,88
		11.732.058,54	9.128.199,69
2. Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen und Verkaufsgrundstücken		- 1.571.506,87	1.449.340,99
3. Sonstige betriebliche Erträge		1.438.463,89	2.304.284,53
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	3.914.553,10		3.921.842,74
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	284.218,16	4.198.771,26	1.452.071,89
Rohergebnis		7.400.244,30	7.507.910,58
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	959.208,48		951.390,16
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	264.893,33		262.062,96
davon für Altersversorgung 58.750,51 € (VJ: 65.039,70 €)		1.224.101,81	1.213.453,12
6. Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens		1.567.842,55	2.391.295,08
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		786.161,08	832.467,43
8. Erträge aus sonstigen Ausleihungen		107.875,74	130.250,56
9. Zinsen und ähnliche Erträge [davon negative Zinserträge: - 2.343,45 €]		1.703,24	32,23
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.222.563,72	1.383.540,64
11. Steuern von Einkommen und Ertrag		80.392,18	59.436,89
Ergebnis nach Steuern		2.628.761,94	1.758.000,21
12. Sonstige Steuern		197.253,09	218.882,85
Jahresüberschuss		2.431.508,85	1.539.117,36
13. Gewinnvortrag		569,86	1.452,50
14. Einstellung in Ergebnismrücklagen		1.240.000,00	750.000,00
Bilanzgewinn		1.192.078,71	790.569,86

Anhang

zum Jahresabschluss 2017

A: Allgemeine Angaben

Die Wohnbau Stadt Lahr Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Goethestr. 13 in 77933 Lahr ist beim Amtsgericht Freiburg i. Br. unter der Nummer HRB 390248 eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) sowie nach den einschlägigen Vorschriften des GmbHG und des Gesellschaftsvertrags aufgestellt. Es gelten die Vorschriften für große Kapitalgesellschaften.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 wurde beachtet.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

B: Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses waren die nachfolgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend.

Erworbene immaterielle Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten bilanziert und werden, sofern sie der Abnutzung unterliegen, entsprechend ihrer Nutzungsdauer um planmäßige Abschreibungen (33,3 %; lineare Methode) vermindert.

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und wird, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten werden unter Zugrundelegung einer Restnutzungsdauer von 50 Jahren abgeschrieben. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten werden nach Abschluss von Modernisierungsmaßnahmen unter Zugrun-



Anhang

zum Jahresabschluss 2017

delegierung einer Restnutzungsdauer von 40 Jahren abgeschrieben. Das im Geschäftsjahr 2013 fertiggestellte Obdachlosenheim in der Biermannstr. 3 wird unter Zugrundelegung einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren abgeschrieben. Soweit der nach vorstehenden Grundsätzen ermittelte Wert von Gegenständen des Anlagevermögens über dem Wert liegt, der ihnen am Abschlussstichtag beizulegen ist, wird dem durch außerplanmäßige Abschreibungen Rechnung getragen.

Bei erworbenen Altbauten wird eine Restnutzungsdauer von 5 bis 50 Jahren zugrunde gelegt. Die ehemals bundeseigenen Objekte werden mit 2 % abgeschrieben. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten werden unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 20 bis 33 Jahren abgeschrieben. Die Anlagegüter der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden linear unter Zugrundelegung von Abschreibungssätzen von 7,7 % bis 33,3 % abgeschrieben. Technische Anlagen werden mit einem Abschreibungssatz von 5 % abgeschrieben.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten von 150 € bis 1000 € werden in Übereinstimmung mit § 6 Abs. 2a EStG in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben.

Bei den Finanzanlagen werden die Anteilsrechte zu Anschaffungskosten und die Ausleihungen grundsätzlich zum Nennwert angesetzt. Die Reparaturmaterialien und Heizölvorräte wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nennwert angesetzt. Allen risikobehafteten Posten ist durch die Bildung angemessener Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen. Die flüssigen Mittel sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

Das gezeichnete Kapital wird zum Nennwert bilanziert.

Die Bildung der sonstigen Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrags. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst. Die Verbindlichkeiten werden zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt. Die Restlaufzeiten und die Besicherung der Verbindlichkeiten sind im als Anlage 1 beigefügten Verbindlichkeitspiegel dargestellt. Am Bilanzstichtag bestanden aus von Mietern einbezahlten Kautionszahlungen Verbindlichkeiten in Höhe von 1.580 T€, welche nicht innerhalb der Bilanz ausgewiesen werden.

C: Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn -und Verlustrechnung

a.) Bilanz

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist unter Angabe der Ab-

schreibungen des Geschäftsjahres im als Anlage 2 beigefügten Anlagespiegel dargestellt.

Die Position „Sonstige Ausleihungen“ beinhaltet die Darlehensweitergabe für die Finanzierung des Rathaus-Neubaus. Ausgewiesen wird die Darlehensrestschuld (Ursprungsbetrag 4.300.000 €). Die Laufzeit endet am 28. Februar 2025.

Die Position „Unfertige Leistungen“ in Höhe von 2.210 T€ beinhaltet ausschließlich die noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten, die Fremdkosten und Eigenleistungen umfassen.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht. Es bestehen Forderungen gegenüber Gesellschaftern in Höhe von 13 T€.

Als aktive Rechnungsabgrenzungsposten sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen. In der Position ist die Abschlagszahlung eines Baukostenzuschusses an einen Energieversorger für den Ausbau



der Nahwärmeversorgung im Wohngebiet Kanadaring in Höhe von 1.450 T€ enthalten.

Die Rückstellungen für voraussichtlich zu zahlende Steuern betragen 140 T€ und erhöhten sich damit gegenüber dem Vorjahr um 34 T€. Es wurden im Wirtschaftsjahr 2017 Rückstellungen nach § 249 (1) S1 HGB für unterlassene Instandhaltungen, die im folgenden Geschäftsjahr innerhalb von 3 Monaten nachgeholt werden, in Höhe von 232 T€ gebildet. Für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften wurde eine Rückstellung in Höhe von 9 T€ gebildet. Die im Vorjahr für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften gebildete Rückstellung in Höhe von 193 T€ wurde wegen dem Wegfall des Rückstellungsgrundes aufgelöst.

b.) Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Aus dem Verkauf von Wohnungen aus dem Anlagevermögen wurden Erträge in Höhe von 1.071 T€ erzielt. Aus der Vermarktung von Immobilien aus dem Umlaufvermögen wurden Erlöse im Umfang von 2.350 T€ erzielt. Den Erlösen stehen Bestandsminderungen von 1.987 T€ entgegen. Aus der

Rücklagenspiegel			
	Bestand am Ende des Vorjahres	Veränderungen 2017	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	2.260.000 €	aus Jahresüberschuss 2017 300.000 €	2.560.000 €
Bauerneuerungsrücklage	5.215.000 €	aus Jahresüberschuss 2017 940.000 €	6.155.000 €
Freie Rücklage	5.090.000 €	aus Bilanzgewinn 2016 790.000 €	5.880.000 €

Die Position „Sonstige Rückstellungen“ beinhaltet folgende Beträge:	
Rückstellung für Jahresabschlussprüfung	26.000,00 €
Rückstellung für Prozesskosten	6.000,00 €
Rückstellung für aufgelaufenen Urlaub	12.870,29 €
Rückstellung für Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	26.881,00 €
Rückstellung für Gestaltung Geschäftsbericht	18.100,00 €
Rückstellung für drohende Verluste	8.511,45 €
Rückstellungen für Gewährleistungen aus Bauträgermaßnahmen	199.468,70 €
Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen	232.147,25 €
Rückstellungen für öffentlich rechtliche Verpflichtungen	1.667.891,46 €



Auflösung einer im vorgehenden Geschäftsjahr gebildeten Rückstellung für drohende Verluste ergaben sich durch den Wegfall des Rückstellungsgrundes Erträge im Umfang von 193 T€. Abschreibungen auf Forderungen aus Mietverträgen wurden im Umfang 111 T€ vorgenommen. In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind 11 T€ aus der Abzinsung von Rückstellungen enthalten. In den sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen sind 4 T€ aus der Abzinsung von Rückstellungen enthalten.

Anhang

zum Jahresabschluss 2017

D: Sonstige Angaben

Vorgänge von besonderer Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nach dem Bilanzstichtag haben sich nicht ereignet.

Aufsichtsrat	
Dr. Wolfgang G. Müller	Oberbürgermeister, Vorsitzender des Aufsichtsrats
Guido Schöneboom	Erster Bürgermeister, stellvertr. Vorsitzender
Ilona Rompel	Rechtsanwältin
Jörg Uffelmann	Rechtsanwalt
Roland Hirsch	Kriminalhauptkommissar a. D.
Dr. Walter Caroli	MdL a. D.
Annerose Deusch	Ortsvorsteherin
Hermann Burger	Konditormeister
Uta Dreyer	Bankkauffrau (bis 10.07.2017)
Hermann Kleinschmidt	Schulrektor a.D. (ab 10.07.2017)
Rudolf Dörfler	Dachdeckermeister
Eberhard Roth	Dipl.-Verwaltungswirt
Sven Täubert	Dipl.-Kaufmann
Jürgen Trampert	Stadtverwaltungsdirektor (Stadtkämmerer)
Roland Wagenmann	Dipl.-Malermeister

Mitglieder der Geschäftsführung

Guido Echterbruch	Dipl. Betriebswirt (FH), Bankkaufmann
-------------------	---------------------------------------

Gesamtbezüge der Geschäftsführung

Von der Schutzklausel gem. 286 Abs. 4 HGB ist Gebrauch gemacht worden.
--

Gesamtbezüge des Aufsichtsrats

Die Bezüge des Aufsichtsrats beliefen sich im Geschäftsjahr auf 14.636,00 €.
--





Mitarbeiter

Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres beschäftigten Mitarbeiter setzt sich wie folgt zusammen:

Kaufmännische Mitarbeiter	10
Technische Mitarbeiter	10
Geringfügig Beschäftigte	4
Gesamtzahl	24

Haftungsverhältnisse / sonstige finanzielle Verpflichtungen

Als Sicherheit für die Erfüllung der Leistungsverpflichtungen aus Bauträgerverträgen bestehen insgesamt 5 Vertragserfüllungsbürgschaften in Höhe von 54.000 €.

Aus im Geschäftsjahr abgeschlossenen Bauverträgen wurden zum Bilanzstichtag Bauleistungen in Höhe von 5.666.000 € noch nicht abgerechnet.

Es wurden Leasingverträge mit einer Laufzeit von 3 bis 8 Jahre abgeschlossen, aus denen sich zukünftig finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 2.736.000 € ergeben.

Es bestehen Erbbaurechtsverträge mit Restlaufzeiten von 11 bis 89 Jahren aus denen sich zukünftige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 1.072.000 € ergeben

Abschlussprüferhonorare

Das im Geschäftsjahr als Aufwand erfasste Honorar des Abschlussprüfers beträgt für die Abschlussprüfung 22.000 €.

Verwendung Bilanzgewinn

Der Gesellschafterversammlung wird vorgeschlagen vom Bilanzgewinn 2017 1.190.000,00 € den Freien Rücklagen zuzuweisen und den verbliebenen Restbetrag von 2.078,71 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Lahr, 26. Februar 2018
Wohnbau Stadt Lahr GmbH

Guido Echterbruch

Entwicklung des Anlagevermögens

Angaben in €	Anschaffungs- und Herstellungskosten						Stand zum 31.12.2017
	Stand zum 01.01.2017	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen Zugänge	Umbuchungen Abgänge	Zuschreibungen	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände							
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	237.468,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	237.468,80
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	237.468,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	237.468,80
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	80.045.075,36	5.905.966,64	1.924.545,05	4.591.690,01	450.232,54	0,00	88.167.954,42
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	549.191,71	0,00	65.638,93	3.753.255,50	0,00	0,00	4.236.808,28
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	342.804,68	8.136,03	0,00	1.050.497,94	0,00	0,00	1.401.438,65
4. Technische Anlagen und Maschinen	84.185,06	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	84.185,06
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	731.397,98	263.532,49	309.519,61	0,00	0,00	0,00	685.410,86
6. Anlagen in Bau	5.382.589,92	2.322.428,33	72.467,89	230.999,94	7.622.664,30	0,00	240.886,00
7. Bauvorbereitungskosten	831.503,67	404.977,05	0,00	0,00	964.601,11	0,00	271.879,61
Summe Sachanlagen	87.966.748,38	8.905.040,54	2.372.171,48	9.626.443,39	9.037.497,95	0,00	95.088.562,88
Summe Immat. VG + Sachanlagen	88.204.217,18	8.905.040,54	2.372.171,48	9.626.443,39	9.037.497,95	0,00	95.326.031,68
III. Finanzanlagen							
1. Sonstige Ausleihungen	2.191.650,58	0,00	219.870,99	0,00	0,00	0,00	1.971.779,59
2. Andere Finanzanlagen	250,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	250,00
Summe Finanzanlagen	2.191.900,58	0,00	219.870,99	0,00	0,00	0,00	1.972.029,59
Anlagevermögen gesamt	90.396.117,76	8.905.040,54	2.592.042,47	9.626.443,39	9.037.497,95	0,00	97.298.061,27

Bemerkungen:

1) In den Abgängen aus Umbuchungen bei den „Grundstücke und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten“ sind € 37.378,20 Umbuchungen in das Umlaufvermögen enthalten.

(Kumulierte) Abschreibungen						Buchwert		
Stand zum 01.01.2017 (kumuliert)	Abschreibun- gen des Ge- schäftsjahres	Abgänge	Umbuchungen Zugänge	Umbuchungen Abgänge	Zuschreibungen	Stand zum 31.12.2017 (kumuliert)	31.12.2017	31.12.2016
214.650,26	11.844,10	0,00	0,00	0,00	0,00	226.494,36	10.974,44	22.818,54
214.650,26	11.844,10	0,00	0,00	0,00	0,00	226.494,36	10.974,44	22.818,54
25.159.757,85	1.470.070,65	368.849,69	0,00	0,00	0,00	26.260.978,81	61.906.975,61	54.885.317,51
265.515,84	22.978,60	27.139,26	952.054,00	0,00	0,00	1.213.409,18	3.023.399,10	283.675,87
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.401.438,65	342.804,68
30.436,36	4.161,15	0,00	0,00	0,00	0,00	34.597,51	49.587,55	53.748,70
599.887,48	58.788,05	309.519,61	0,00	0,00	0,00	349.155,92	336.254,94	131.510,50
952.054,00	0,00	0,00	0,00	952.054,00	0,00	0,00	240.886,00	4.430.535,92
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	271.879,61	831.503,67
27.007.651,53	1.555.998,45	705.508,56	952.054,00	952.054,00	0,00	27.858.141,42	67.230.421,46	60.959.096,85
27.222.301,79	1.567.842,55	705.508,56	952.054,00	952.054,00	0,00	28.084.635,78	67.241.395,90	60.981.915,39
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.971.779,59	2.191.650,58
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	250,00	250,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.972.029,59	2.191.900,58
27.222.301,79	1.567.842,55	705.508,56	952.054,00	952.054,00	0,00	28.084.635,78	69.213.425,49	63.173.815,97

2) In den Zugängen aus Umbuchungen bei den „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten“ sind € 626.323,64 Umbuchungen aus dem Umlaufvermögen enthalten.

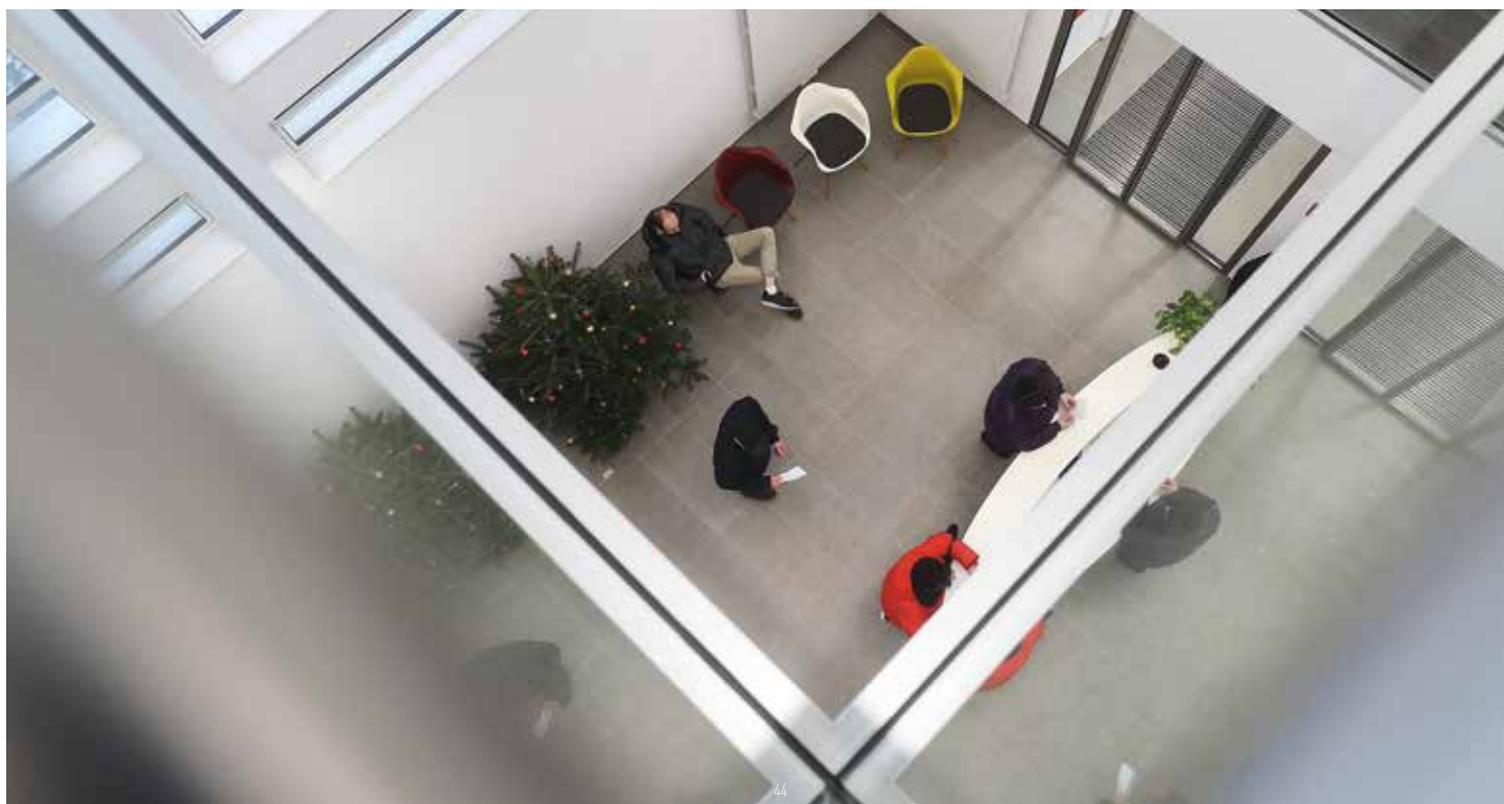
Fristigkeiten der Verbindlichkeiten

sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte

Verbindlichkeiten Angaben in €	insgesamt	davon Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr (Vorjahr)	1–5 Jahre (Vorjahr)	über 5 Jahre (Vorjahr)	Euro	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	41.130.088,91	1.872.616,84 (1.937.136,88)	7.326.242,15 (7.226.026,89)	31.931.229,02 (31.419.941,02)	36.604.680,32 4.525.408,59 (35.943.366,48) [4.639.738,31]	GPR* Bü** GPR* Bü**
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.648.102,47	46.470,63 (44.495,99)	207.440,85 (198.626,25)	2.394.190,99 (2.449.476,22)	2.648.102,47 (2.692.598,46)	GPR* GPR*
Erhaltene Anzahlungen	2.549.476,84	2.549.476,84 (2.230.123,00)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.653,30	2.653,30 (2.653,30)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	6.805,68	6.805,88 (6.861,68)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	996.083,42	996.083,42 (505.117,41)	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	78.890,09	78.890,09 (286.185,05)	0,00	0,00	0,00	
Gesamtsumme						
lfd. Jahr	47.412.100,71	5.552.996,80	7.533.683,00	34.325.420,91	43.778.191,38	
Vorjahr	[46.306.643,69]	[5.012.573,31]	[7.424.653,14]	[33.869.417,24]	[43.275.703,25]	

* GPR = Grundpfandrechte

** Bü = Bürgschaften der Stadt Lahr



Lagebericht

A. Grundlage des Unternehmens & B. Wirtschaftsbericht

A. Grundlage des Unternehmens

Zweck unseres Unternehmens ist die Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit Wohnraum. Zur Erreichung dieses Ziels erwerben, errichten und vermieten wir Wohnbauten. Um Eigenmittel für die Bautätigkeit zu schaffen, sind wir im Bauträgergeschäft tätig und betreiben die WEG- und Mietverwaltung, 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.

B. Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Im fünften Jahr befindet sich die Wirtschaft in Baden-Württemberg im Aufschwung und es ist nicht absehbar, dass diese Aufwärtsentwicklung nachlässt. Das aktuelle makroökonomische Umfeld, bestehend aus niedrigen Zinsen, hoher Beschäftigung und überdurchschnittlichem Wirtschaftswachstum, stimuliert das Wachstum. Das Statistische Landesamt geht für 2017 von einem realen Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Baden-Württemberg von 2,5 % aus und rechnet für 2018 mit einem Anstieg um 2,25 %.

Mit der guten Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Baden-Württemberg abermals fortgesetzt. Im

Durchschnitt der ersten drei Quartale 2017 nahm die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg um 1,6 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum zu (bundesweit + 1,5 %). Nach vorläufigen Zahlen könnte sich die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg im Jahresdurchschnitt 2017 auf ein Rekordniveau von knapp 6,3 Mio. belaufen (2016: 6,2 Mio.). Die Arbeitslosenzahl in Baden-Württemberg belief sich in den Monaten Januar bis November 2017 im Schnitt auf rund 214.400 Personen und hat sich damit gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rund 5,7 % vermindert. Im November 2017 betrug damit die Arbeitslosenquote in Baden-Württemberg 3,2 % (Gesamt-Deutschland 5,3 %).

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 vergangenen Jahren stark verändert. Die Wohnungsmieten von Neubawohnungen 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 vergangenen 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 hat das Geschäftsjahr 2017 mit einem positiven Jahresüberschuss von 2.432 T€ (VJ 1.539 T€) 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 2017. Innerhalb des Stadtentwicklungsprogrammes „Soziale Stadt“ sind einzelne Maßnahmen förderfähig. Die Kosten der im Geschäftsjahr begonnenen Modernisierungsmaßnahmen Kanadaring 79-91, Kanadaring 20-24 und Kanadaring 47-53 werden innerhalb des Stadtentwicklungsprogramms bezuschusst. Das Neubauprojekt „Stadhäuser an der Schutter“ wurde abgeschlossen. 24 Wohnungen der Maßnahme wurden in den eigenen Wohnungsbestand übernommen. Die als Bauträgermaßnahme konzipierten 12 Wohnungen des Projekts „Stadhäuser an der Schutter“ wurden erfolgreich vermarktet.

Lagebericht

B. Wirtschaftsbericht

Immobilienbestand	
Die Wohnbau Stadt Lahr bewirtschaftet im Geschäftsjahr nachfolgend aufgeführten Immobilienbestand:	
Wohnungen	
Bestand 31.12.2016	1.314
Abgang wegen Wohnungszusammenlegung	0
Zugang durch Kauf	0
Zugang durch Bautätigkeit	24
Abgang durch Verkauf	9
Abgang wegen Abbruch	0
Bestand 31.12.2017	1.329
Wohnungsbestand nach der Zimmeranzahl	
1-Zimmer-Wohnungen	108
2-Zimmer-Wohnungen	347
3-Zimmer-Wohnungen	595
4-Zimmer-Wohnungen	222
5-Zimmer-Wohnungen	48
6-Zimmer-Wohnungen	7
7-Zimmer-Wohnungen und größer	2
Bestand per 31.12.2017	1.329
Gewerblich genutzte Einheiten	
Bestand 31.12.2016	9
Läden (gewerblich genutzte Einheiten)	2
Ausstellungsraum / Versammlungsraum	2
Büros	3
Friseurgeschäft	1
Dienstleistungsbetrieb	1
Bestand 31.12.2017	9
Verwaltung	
Bestand 31.12.2016	1.546
Wohnungsverwaltung	1.329
Mietverwaltung für Dritte	119
Wohneigentumsverwaltung	97
Bestand 31.12.2017	1.545
Garagen	233
Stellplätze	543
Bestand 31.12.2017	776

Immobilienbestand

Von den 1.329 eigenen Wohnungen sind 9,7 % (129) preisgebunden und 90,7 % (1.200) nicht preisgebunden.

Die nachfragegerechte Entwicklung und Bewirtschaftung des Wohnungsbestands ist weiterhin Kerngeschäft der Gesellschaft.

Per 31.12.2017 waren 18 der 1.448 verwalteten Wohnungen nicht vermietet. Das entspricht einer Leerstandquote von 1,24 % (WJ 0,9 %). Die Fluktuationsrate beträgt 8,8 % und hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert.

Die Investitionen in den eigenen Wohnungsbestand wurden weiterhin auf hohem Niveau im Umfang von rd. 9,8 Mio. € fortgeführt.

Lagebericht

B. Wirtschaftsbericht

Bautätigkeit

Innerhalb der städtebaulichen Umgestaltung des Wohngebiets Kanadaring wurde im Geschäftsjahr mit der Modernisierung der Gebäudezeilen Kanadaring 20 bis 24, Kanadaring 79-91 sowie Kanadaring 47-53 begonnen. Das im Geschäftsjahr 2016 begonnene Neubauprojekt „Stadhäuser an der Schutter“ wurde fertiggestellt. Innerhalb des Projektes sind insgesamt 36 Wohnungen entstanden. Zusätzlich zu den Wohnungsbauten wurde die neue Geschäftsstelle und eine neue Hausmeisterwerkstatt fertiggestellt und in Betrieb genommen. Der Neubau eines multifunktionell nutzbaren Vereinsheims für einen Lahrer Sportverein wurde im Geschäftsjahr abgeschlossen und übergeben. Im Gegenzug erhielt das Unternehmen ein vereinseigenes Grundstück, welches für die weitere Entwicklung des Projekts „Stadhäuser an der Schutter“ benötigt wird.

Eigentumsvertrieb und Grundstücksentwicklung

Das Geschäftsfeld Eigentumsvertrieb konnte sich weiterhin als Baustein der aktiven Unternehmensstrategie positiv weiterentwickeln. Im Berichtsjahr wurden 9 Wohnungen aus dem Anlagevermögen des Unternehmens verkauft. Bei den Verkaufsobjekten handelte es sich um 9 Wohnungen der Liegenschaft Turmstr. 6-10, welche insgesamt zur Vermarktung vorgesehen ist. Ebenfalls wurden 3 Garagen aus dem Anlagevermögen des Unternehmens erfolgreich vermarktet. Die Gewinne aus den Verkäufen wurden in den Immobilienbestand des Unternehmens reinvestiert. Verkäufe von Immobilien aus dem Anlagevermögen dienen lediglich der Bestandsbereinigung. Verkäufe von größeren Immobilienbeständen sind nicht geplant und mit der Unternehmensstrategie nicht vereinbar.

Im Rahmen der städtebaulichen Neugestaltung des Wohngebiets Kanadaring wurde das Bauträgerprojekt „Stadhäuser an der Schutter“ entwickelt. Das im ersten Bauabschnitt der Neubaumaßnahme zur Vermarktung vorgesehene Stadthaus mit insgesamt 12 Wohneinheiten wurde Anfang des Jahres 2017 fertiggestellt und veräußert.

Die Geschäftsführung der Wohnbau ist mit dem abgelaufenen Geschäftsjahr insbesondere aufgrund der mit aus dem Verkauf von Immobilien aus Anlagevermögen und dem Umlaufvermögen erzielten Umsätze in Höhe von rd. 4,1 Mio. €, welche als Eigenkapital zur Finanzierung der weiteren Modernisierung des Wohngebiets Kanadaring eingesetzt werden können, und der geringen Leerstandsquote von 1,24 % der eigenen und verwalteten Wohnungen zum Bilanzstichtag zufrieden.



Lagebericht

B. Wirtschaftsbericht

III. Lage

Darstellung der Lage	2017	2016	Veränderungen
Die Ertragslage hat sich wie folgt entwickelt:	€	€	€
Betriebsleistungen			
Hausbewirtschaftung	2.512.000	2.199.000	312.000
Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit	325.000	51.000	275.000
Kapitalwirtschaft	- 8.000	- 10.000	2.000
Deckungsbeitrag	2.828.000	2.240.000	588.000
Gemeinkosten (Personal- und Sachaufwendungen)	1.574.000	1.728.000	- 154.000
Ordentliches Ergebnis	1.256.000	512.000	744.000
Sonstiges Ergebnis	1.256.000	1.087.000	169.000
Ergebnis vor Steuern	2.512.000	1.599.000	913.000
Steuern v. Ertrag	- 80.000	- 59.000	- 21.000
Jahresüberschuss	2.432.000	1.539.000	893.000

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 des Unternehmens stellte sich im Geschäftsjahr weiterhin positiv dar. Die Erlöse aus Sollmieten erhöhten sich im Geschäftsjahr 2017 um rd. 403 T€. Zum Anstieg der Sollmieten trugen neben den mit Mieterwechseln verbundenen Mieterhöhungen auch die für einen Teil des Wohnungsbestands ausgesprochenen Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete bei. Zusätzlich wurden die im Zuge der Modernisierungsmaßnahme Schwarzwaldstr. 51-55 ausgesprochenen Mieterhöhungen erstmalig ganzjährig wirksam. Die Vermietung der im Rahmen des Neubauprojekts „Stadthäuser an der Schutter“ fertiggestellten Wohnungen, trugen ebenfalls zum signifikanten Anstieg der Sollmieten bei.

Die sonstigen betrieblichen Erträge trugen in Höhe von 1.498 T€ zum Jahresergebnis bei. Wesentlich beeinflusst wurde die Höhe der sonstigen betrieblichen Erträge durch Erträge aus Verkäufen von Immobilien aus dem Anla-

gevermögen des Unternehmens in Höhe von 1.071 T€. Durch die Erlöse aus den Verkäufen konnte die umfangreiche Investitionstätigkeit des Unternehmens mit Eigenmitteln unterlegt werden.

Die bestandsorientierte Instandhaltungstätigkeit wurde im Berichtsjahr auf hohem Niveau fortgesetzt. Für die Instandhaltung des Wohnungsbestandes wurde im Wirtschaftsjahr 2017 ein Betrag von 1.137 T€ (VJ 1.224 T€) aufgewendet.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen reduzierten sich gegenüber dem Vorjahr um rd. 46 T€ und betragen 786 T€. Die größten, das Ergebnis mindernden Einzelposten innerhalb der sonstigen betrieblichen Aufwendungen, waren im Geschäftsjahr 2017 die Abschreibungen auf Mietforderungen, Beratungskosten, Werbungs- und Repräsentationskosten und die anfallenden EDV-Kosten. Im Geschäftsjahr 2017 wurden Wertberichtigungen auf Forderungen gegenüber ehemaligen Mietern in Höhe von 111 T€ (VJ 8 T€) vorgenommen.

Die Mietrückstände bewegen sich mit 0,8 % (VJ 1,0 %) der Sollmieten unter dem Niveau des Vorjahres. Zum Stichtag sind Forderungen aus Mieten im Umfang von 57 T€ (VJ 57

T€) ausgewiesen. Größere Zahlungsausfälle bei einzelnen Mietverhältnissen sowie die allgemeine Verschlechterung der Zahlungsmoral der Bevölkerung sind für die Höhe der Mietrückstände verantwortlich.

Die Kapitalkosten haben sich gegenüber dem Vorjahr um 161 T€ 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 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 1.493 T€ (VJ 1.384 T€). Der Anstieg der Abschreibungen gegenüber dem Vorjahr ist in der Fertigstellung der 2 Wohngebäude der Projektentwicklung „Stadthäuser an der Schutter“, der Inbetriebnahme der neuen Firmengeschäftsstelle und des neuen Hausmeisterstützpunkts sowie in der erstmaligen ganzjährigen Abschreibung der im Vorjahr beendeten Sanierungsmaßnahme Schwarzwaldstr. 51-55 begründet.

Im Ergebnis aus der Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit sind die Erträge aus der Verwaltung von Wohnungen für fremde Dritte und die Erträge aus der Vermarktung der Baurägermaßnahme „Stadthäuser an der Schutter“ mit 12 Wohnungen berücksichtigt.

Die Gesellschaft hat einen Jahresüberschuss von 2.432 T€ (Vorjahr 1.539 T€) erzielt. Die Ertragslage stellt sich vor dem Hintergrund des wirtschaftlichen Umfelds sowie der Zielsetzung der Gesellschaft weiter positiv dar.

Lagebericht

B. Wirtschaftsbericht

Finanzlage

Die Eigenkapitalquote beträgt 33,6 % (VJ 31,9 %). Die Eigenkapitalrendite liegt bei 9,6 % (VJ 6,7 %). Die Eigenkapitalquote wurde wesentlich durch die erzielten Erträge aus Immobilienverkäufen aus dem Anlage- und Umlaufvermögen des Unternehmens in Höhe von rd. 1,4 Mio. gestärkt.

Zur Finanzierung der umfangreichen Investitionen in Neubauprojekte und die Sanierung, Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestands in Höhe von rd. 9,7 Mio. € hat das Unternehmen im abgelaufenen Wirtschaftsjahr rd. 4,1 € Darlehensmittel neu valutiert. In den neu valuierten Darlehensmitteln ist ein Betrag von 1,9 Mio. enthalten, der zur Umschuldung bereits bestehende Darlehen zu günstigeren Zinskonditionen verwendet wurde.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern der Wohnbau betragen am 31.12.2017 43.778 T€ (VJ 43.276 T€) und sind damit um 502 T€ angestiegen. Die Zahlungsfähigkeit der Wohnbau war im Jahr 2017 jederzeit gegeben. Die Gesellschaft verfügte zum Bilanzstichtag über liquide Mittel in Höhe von 1.795 T€. Am Bilanzstichtag bestanden freie Kreditlinien in Höhe von 8,4 Mio. €.



Folgende Kennzahlen spiegeln die Entwicklung der Finanzlage der vergangenen fünf Jahre wider:

Angaben in €	2013	2014	2015	2016	2017
Jahresüberschuss	318.000	1.233.000	1.976.000	1.539.000	2.432.000
Eigenkapital	18.108.000	19.340.000	21.317.000	22.856.000	25.287.000
Umsatz	8.536.000	12.863.000	10.007.000	9.128.000	11.732.000
Bilanzsumme	58.684.000	67.230.000	67.082.000	71.699.000	75.247.000
Zinsaufwand	1.390.000	1.425.000	1.341.000	1.384.000	1.223.000
Entwicklung der Sollmieten	6.322.000	7.185.000	7.433.000	7.445.000	7.847.000
Eigenkapitalquote	27,28 %	28,80 %	31,8 %	31,9 %	33,6 %
Eigenkapitalrentabilität	1,75 %	6,4 %	9,3 %	6,7 %	9,6 %
Umsatzrentabilität	3,72 %	9,6 %	19,8 %	16,9 %	20,7 %
Zinsaufwandsquote	12,38 %	14,6 %	13,3 %	13,1 %	12 %

Lagebericht

B. Wirtschaftsbericht

Kapitalflussrechnung

Die folgende Kapitalflussrechnung zeigt die Veränderung der liquiden Mittel im Geschäftsjahr 2017 im Vergleich zum Vorjahr in €	2017	2016
Jahresüberschuss	2.431.500	1.539.100
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.567.800	2.391.300
Abnahme langfristiger Rückstellungen	0,00	- 28.600
Abschreibungen auf Forderungen	111.500	8.600
Zunahme (VJ: Abnahme) der kurzfristigen Rückstellungen	69.500	- 1.865.000
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	- 1.074,800	- 2.110,000
Abnahme (VJ: Zunahme) Grundstücke des Umlaufvermögens	1.820.900	- 1.438.800
Zunahme kurzfristiger Aktiva	- 1.040,800	- 478,000
Zunahme kurzfristiger Passiva	761.200	404.300
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	1.105,600	1.163,600
Ertragssteueraufwand	80.400	59.500
Ertragssteuerzahlung (VJ: Ertragssteuererstattung)	- 105.900	300
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	5.726.900	- 353.700
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0,00	- 8.900
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	2.741.500	3.635.700
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen (einschl. Baukostenzuschuss von 859.300 €)	- 9.764.300	- 6.942.500
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	219.900	224.700
Erhaltene Zinsen	107.900	130.300
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 6.695.000	- 2.960.700
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	4.050.000	7.570.000
Planmäßige Tilgungen	3.153.500	- 1.130.100
Außerplanmäßige Tilgungen	- 402.080	- 1.935.000
Gezahlte Zinsen	- 1.213.500	- 1.293.900
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	859,300	1.949,500
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	139.500	4.980.500
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	- 828.600	1.666.100
Finanzmittelfonds zum 01.01.2017	2.623.400	957.300
Finanzmittelfonds zum 31.12.2017	1.794.800	2.623.400

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

Lagebericht

B. Wirtschaftsbericht

Vermögenslage

Vermögenslage	2017		2016		Veränderungen
Die Vermögenslage der Gesellschaft stellt sich zum 31.12.2017 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:	€	%	€	%	€
Anlagevermögen	69.213.000	92,0	63.174.000	88,1	6.039.000
Umlaufvermögen	4.525.000	6,0	8.027.000	11,2	- 3.502.000
Rechnungsabgrenzungsposten	1.509.000	2,0	498.000	0,7	1.011.000
Gesamtvermögen	75.247.000	100,0	71.699.000	100,0	3.548.000
Fremdmittel	49.960.000	66,4	48.843.000	68,1	1.117.000
Eigenkapital	25.287.000	33,6	22.856.000	31,9	2.431.000
Eigenkapital am Jahresanfang	22.856.000		21.317.000		1.539.000
Vermögenszuwachs	2.432.000	10,6	1.539.000	7,2	893.000

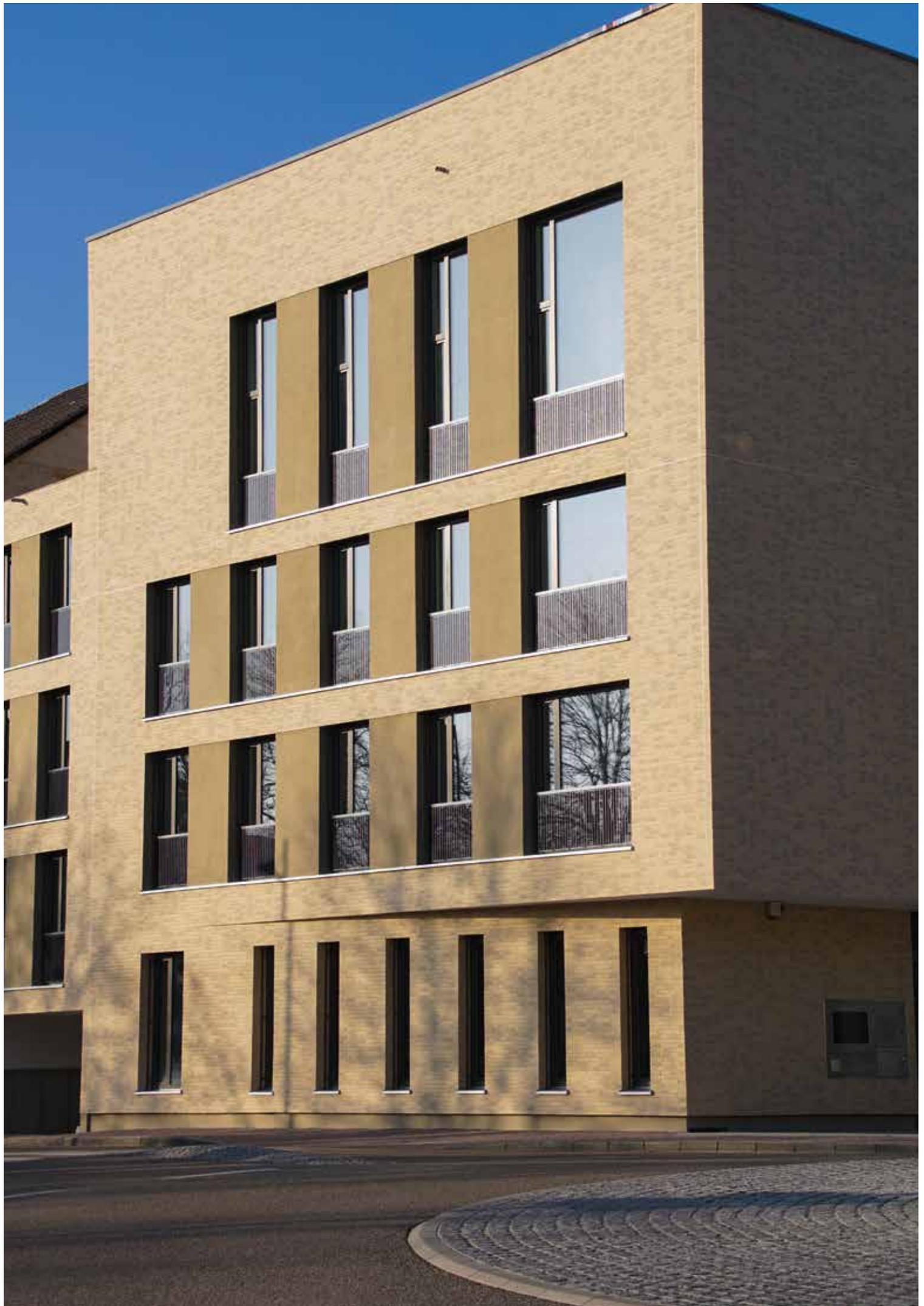
Das Anlagevermögen des Unternehmens hat sich gegenüber dem Vorjahr um 6.039 T€ erhöht. Der Anstieg wurde wesentlich durch die im Wirtschaftsjahr getätigten Investitionen in die Sanierung der Gebäudezeilen Kanadaring 20-24, Kanadaring 79-91, Kanadaring 47-53 sowie die vom Umlaufvermögen in das Anlagevermögen umgegliederten Kosten für den Erwerb eines für die Quartiersentwicklung des Wohngebiets Kanadaring notwendigen Grundstücks verursacht. Die Umgliederung trug gleichzeitig zur Reduktion des Umlaufvermögens bei. Die im Geschäftsjahr getätigten Investitionen für den Neubau einer Geschäftsstelle und einer Hausmeisterwerkstatt trugen ebenfalls zum Anstieg des Anlagevermögens bei.

Der Rückgang des Umlaufvermögens ist wesentlich in der Fertigstellung und erfolgreichen Vermarktung der 12 Wohnungen der

Bauträgermaßnahme „Stadhäuser an der Schutter“ begründet. Die ebenfalls im Umlaufvermögen enthaltenen liquiden Mittel reduzierten sich gegenüber dem Vorjahr um rd. 828 T€. Der Rückgang der liquiden Mittel ist in der regen Investitionstätigkeit des Unternehmens begründet. In den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind im Wesentlichen für das kommende Wirtschaftsjahr vorausbezahlte Versicherungsbeiträge, Mieten für durch das Unternehmen generalan-gemietete Wohnungen sowie die an einen regionalen Energieversorger für den Aufbau der Nahwärmeversorgung des Wohngebiets 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. Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.



Lagebericht

C. Chancen-, Risiko- und Prognosebericht

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.

Im Bauträgergeschäft sind die Verschlechterung der Vermarktungssituation sowie die Überschreitung der geplanten Kosten und Termine die wesentlichen Risiken. Durch sorgfältige Auswahl zukünftiger Bauprojekte versucht die Gesellschaft, die Chancen im Bauträgergeschäft zu nutzen. Renditen, Kosten und Termine werden sorgfältig überwacht. Allerdings kann auch bei gewissenhafter Projektauswahl nicht ausgeschlossen werden, dass ganze Objekte oder einzelne Wohnungen auf dem Markt keine Nachfrage erzielen. In der Regel ist es möglich, diese Immobilien kostendeckend zu vermieten. Können diese Immobilien nicht kostendeckend vermietet werden, so kann diese Situation zu Sonderabschreibungen für diese Immobilien führen. Um das Risiko zu minimieren, wird nur in sorgfältig ausgewählten Lagen investiert. Durch eine stark gestiegene Konkurrenzsituation auf dem regionalen Immobilienmarkt ist zukünftig mit einer längeren Vermarktungszeit für neue Bauträgermaßnahmen zu rechnen. Um die geplanten Investitionen in den Wohnungsbestand des Unternehmens mit ausreichend Eigenkapital unterlegen zu können, ist es wichtig, frühzeitig neue Bauträgerobjekte zu entwickeln und erfolgreich am lokalen Immobilienmarkt zu platzieren. Ein mangelnder Erfolg im Bauträgergeschäft würde deshalb mit einer Verminderung der geplanten Instandhaltungsaufwendungen einhergehen. Aufgrund der getroffenen Maßnahmen und der Marktentwicklung schätzen wir das Risiko als mittel ein.

Für den Ortenaukreis wird ein Bevölkerungswachstum bis zum Jahr 2030 von 1,7 % vor-

ausgesagt. 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 Wohnungsbestands 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 Zinsaufwands, 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 ei-

nem Anstieg der Kapitalkosten zu rechnen, da die geplanten Neubau- und Instandhaltungsprojekte teilweise mit Fremdkapital finanziert werden. Im Geschäftsjahr wurden zur Finanzierung der Neubautätigkeit im Wirtschaftsjahr 2017 Darlehen in Höhe von rd. 2,1 Mio. € aufgenommen. 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 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.

Lagebericht

C. Chancen-, Risiko- und Prognosebericht



Prognosebericht

Für die Stadt Lahr wird in den nächsten 15 Jahren 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 einer Portfolioanalyse hat die Wohnbau ihren gesamten Wohnungsbestand untersucht. Im Zeitraum zwischen 2018 bis 2022 wurde ein Investitionsvolumen von insgesamt 48 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 Zinsaufwands wird mit der regen

Bautätigkeit des Unternehmens einhergehen. Für die Investitionen in das Wohngebiet Kandarling 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 die Verkaufstätigkeit aus dem Umlaufvermögen durch die Projektierung neuer Bauträgerprojekte zum Unternehmenserfolg beitragen. Da die Bestandsbereinigung des Immobilienportfolios durch Verkäufe aus dem Anlagevermögen nahezu abgeschlossen ist, kann mittelfristig von ei-



nem Rückgang der Erlöse von Verkäufen aus dem Anlagevermögen ausgegangen werden.

Im Wirtschaftsjahr 2018 wird die Wohnbau Stadt Lahr voraussichtlich einen Betrag von rd. 13,6 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 Programms „Soziale Stadt“ bei und die nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen im Wohn-

gebiet Kanadaring angekündigten Mieterhöhungen. Diese Maßnahmen sollen einen Jahresüberschuss von 0,8 Mio. € bis 1,1 Mio. € ermöglichen. Durch die ambitionierte Geschäftstätigkeit des Unternehmens werden auch in den zukünftigen Wirtschaftsjahren positive Jahresergebnisse erzielt werden.

Lahr, 26. Februar 2018

Wohnbau Stadt Lahr GmbH

Guido Echterbruch

Wiedervergabe des Bestätigungsvermerks

Aus der Erweiterung des Prüfungsauftrages nach § 53 HGrG

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Wohnbau Stadt Lahr Gesellschaft mit beschränkter Haftung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht

vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden.

Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt.

Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse ent-

spricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Stuttgart, 9. März 2018

vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

gez. Schwärzle
Wirtschaftsprüfer

gez. Bauer
Wirtschaftsprüfer



Bericht des Aufsichtsrats



Der Geschäftsführer hat den Aufsichtsrat regelmäßig über die Entwicklung und die Lage sowie über alle wichtigen Vorgänge und grundsätzlichen Fragen informiert. Nach Beratungen mit dem Geschäftsführer hat der Aufsichtsrat in sechs Sitzungen die erforderlichen Beschlüsse gefasst. Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag obliegenden Aufgaben, die Beratung und Überwachung der Geschäftsführung wahrgenommen. Überdies befassten sich der Prüfungs-, Bau- und der Wohnungsvergabe-Ausschuss mehrfach mit den ihnen übertragenen Aufgaben.

Der Verband baden-württembergischer Wohnungsunternehmen e. V., Stuttgart, hat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 geprüft und auftragsgemäß auch die Prüfungen nach den Vorschriften des § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz sowie den Vorschriften der Makler- und Bauträgerverordnung vorgenommen. Der Buchführung, dem Jahresabschluss und dem Lagebericht wurde der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt.

In seiner Sitzung am 19. April 2018 hat der Aufsichtsrat den Jahresabschluss zustimmend zur Kenntnis genommen und empfiehlt der Gesellschafterversammlung, ihn in der vorgelegten Form festzustellen. Der Aufsichtsrat dankt der gesamten Belegschaft für ihren Einsatz und die geleistete Arbeit.

Lahr, 19. April 2018

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats

A handwritten signature in black ink, reading "W. G. Müller".

Dr. Wolfgang G. Müller
Oberbürgermeister

Konzeption, Inhalt & Realisation
PresseCompany GmbH | Stuttgart

Herstellung
Druckerei Herbstritt GmbH | Sexau

Hinweis

Unser Geschäftsbericht entstand mit freundlicher Unterstützung folgender Unternehmen, Institutionen und Personen:

Badenova (S. 10), Endrik Baublies (S. 12, 28, 49) iStock Photo (S. 8, 22), Medienagentur Christine Breuer (S. 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 18, 19, 21, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 40, 41, 52), Stadt Lahr (S. 6, 57), Thomas Kiehl (S. 9, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 26, 27, 32, 33, 37, 38, 39, 44, 47, 54, 55, 56)

Die Urheberrechte der benutzten Grafiken und Fotos liegen bei diesen Unternehmen, Institutionen und Personen, sofern nicht anders bezeichnet, und bei der Wohnbau Stadt Lahr GmbH.

