



Geschäftsbericht 2015 der
Städtischen Wohnungsbau
GmbH Lahr

4	Das Unternehmen
5	Kennzahlen im Überblick
6	Vorwort des Aufsichtsratsvorsitzenden
8	Geschäftsführer Markus Schwamm und Oberbürgermeister Dr. Wolfgang G. Müller im Gespräch
12	Geschäftsführer Markus Schwamm verlässt die Städtische Wohnungsbaugesellschaft Lahr
14	Chronologie 2015

22 Philosophie

24	Vom Bestandshalter zum Projektentwickler mit sozialem Auftrag
26	Die Städtische Wohnungsbaugesellschaft ist für die Zukunft gerüstet
28	Partner der Stadt

30 Stadtentwicklung

32	Das Wohnquartier von morgen
34	Eine Vision wird Wirklichkeit
36	Der neue Kanadaring
38	Startschuss für die Quartiersentwicklung
41	Moderne Wohnformen

42 Architektur

44	Akzente in der Innenstadt
46	Referenzprojekte der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft Lahr
48	Wohnen mit Weitsicht

50 Ökologie

52	Energiesparen ohne Verzicht
54	Neue Ideen sind gefragt
56	Für die Zukunft gerüstet
59	Ausgefeiltes Energiekonzept

60 Wohnqualität

62	Bedarfsgerecht und innovativ
64	Wohntrends der Zukunft
66	Wohlfühlen dank Rundum-Service
67	Serviceorientierte Mieterbetreuung
68	Modernisierung des Wohnungsbestands

70 Soziale Verantwortung

72	Stärkung der Gemeinschaft
74	Zum Wohl der Allgemeinheit
76	Unterstützung für Vereine
80	Exklusives Angebot für Mieter
81	Die Stimme der Mieter

82 Bilanz 2015

84	Aktiva & Passiva
86	Gewinn- und Verlustrechnung
87	Anhang zum Jahresabschluss 2015
92	Fristigkeiten der Verbindlichkeiten/Anlagevermögen
94	Lagebericht
105	Wiedervergabe des Bestätigungsvermerks
106	Bericht des Aufsichtsrats

Städtische Wohnungsbau GmbH Lahr

Sitz der Gesellschaft

Turmstraße 12
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

Markus Schwamm
Bachelor of Arts
Real Estate,
Dipl.-Immobilienwirt
Betriebswirt (DIA/VWA)

Aufsichtsrat

Dr. Wolfgang G. Müller
Oberbürgermeister, Vorsitzender
des Aufsichtsrates

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
Bankkauffrau

Roland Hirsch
Kriminalhauptkommissar a. D.

Ilona Rempel
Rechtsanwältin

Eberhard Roth
Dipl.-Verwaltungswirt

Sven Täubert
Dipl.-Kaufmann

Jürgen Trampert
Stadtverwaltungsdirektor (Stadtkämmerer)

Jörg Uffelmann
Rechtsanwalt

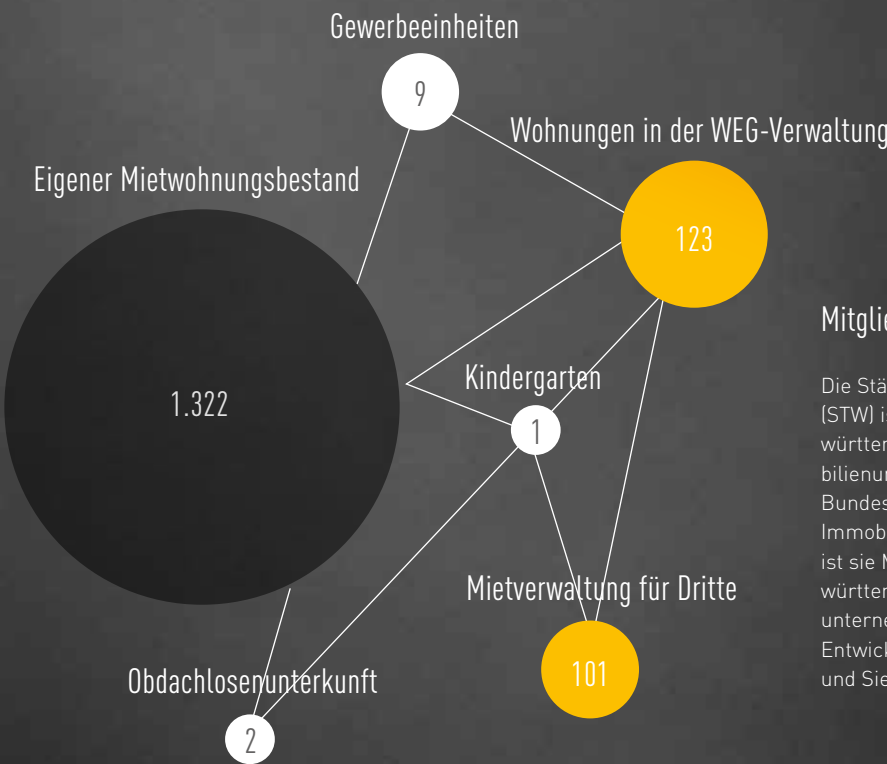
Roland Wagenmann
Dipl.-Malermeister

Kennzahlen im Überblick



Bilanz

Die Städtische Wohnungsbau GmbH Lahr (STW) ist bei der Volksbank Lahr eG mit einem Geschäftsanteil von 250,00 Euro beteiligt. Die Haftungssumme beträgt ebenfalls 250,00 Euro.



Mitgliedschaften

Die Städtische Wohnungsbau GmbH Lahr (STW) 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

Mit der Umgestaltung des Wohngebiets Kanadaring ist im vergangenen Herbst der Startschuss für eine wegweisende Stadtentwicklungsmaßnahme gefallen, die das Gesicht Lahrs in den kommenden Jahren nachhaltig prägen wird. In unmittelbarer Nachbarschaft zum künftigen Landesgartenschau-gelände realisiert die Wohnbau Lahr ein Großpro-jekt, dessen Strahlkraft weit über die Grenzen der Stadt hinausreicht.

Im engen Dialog mit den Bürgern haben das städ-tische Tochterunternehmen und die politischen Gremien die Voraussetzungen geschaffen, dieses ambitionierte Vorhaben voranzutreiben. Das er-klärte Ziel aller Beteiligten lautet, bis 2018 einen Großteil des Gebäudebestands zu modernisieren und durch zeitgemäße Neubauten zu ergänzen. Die ersten Teilprojekte haben inzwischen begonnen und lassen den Schluss zu, dass der vorgegebene Rea-lisierungszeitraum zwar sehr hohe Anforderungen stellt aber dennoch Chancen hat eingehalten zu werden.

Triebfeder dieser Entwicklung ist die Städtische Wohnbau Lahr, die durch gezielte Aufwertung der Bestandsgebäude ihren sozialen Auftrag im Blick behält und darüber hinaus mit bedarfsgerechten Neubaumaßnahmen zusätzlichen Wohnraum schafft. Ein neuer Quartiersplatz rundet das stim-mige Gesamtkonzept ab und soll künftig Anwoh-

nern und Besuchern gleichermaßen als lebendiger Treffpunkt dienen.

Das Projekt Kanadaring zeigt: Die Bereitstellung adäquaten Wohnraums ist ein zentraler Bestandteil der Daseinsfürsorge und wird in den kommenden Jahren weiter an Bedeutung gewinnen. Konkret denke ich dabei unter anderem an die im Herbst 2015 beschlossene Ansiedlung eines internationa-len Internethändlers auf dem Lahrer Flughafenare-al. Durch das neue Logistikzentrum werden mehr als 1.000 neue Arbeitsplätze geschaffen – was die Nachfrage am Wohnungsmarkt weiter steigern wird. Gerade vor diesem Hintergrund, aber auch angesichts der großen Flüchtlings- und Migrati-onsbewegung, leistet die Wohnbau Lahr mit ihren vielfältigen Aktivitäten einen unschätzbar wichtigen Beitrag, dass die Stadt für die Zukunft gerüstet ist und auch für Neubürger ein angemessenes Ange-bot unterbreiten kann.

W. G. Müller

Ihr Dr. Wolfgang G. Müller
Oberbürgermeister – Vorsitzender des
Aufsichtsrats



Im Gespräch mit Oberbürgermeister Dr. Wolfgang G. Müller
und Geschäftsführer Markus Schwamm

„Die Wohnbau ist ein Arm der Stadtentwicklung“

Mit zukunftsweisenden Projekten leistet die Städtische Wohnungsbaugesellschaft Lahr (STW) einen wichtigen Beitrag zur Steigerung der Lebensqualität in der Stadt. Im Gespräch diskutieren der Aufsichtsratsvorsitzende, Oberbürgermeister Dr. Wolfgang G. Müller, und Geschäftsführer Markus Schwamm die Entwicklung des städtischen Tochterunternehmens und wagen einen Blick in die Zukunft.

Herr Schwamm, unter Ihrer Federführung hat sich die STW von einem reinen Bestandhalter zu einem modernen Dienstleistungsunternehmen entwickelt, das mittlerweile auch in den Bereichen Bauträgergeschäft und Projektentwicklung tätig ist. Auf welchen Säulen fußt dieser Erfolg?

Schwamm: Die Unternehmensentwicklung ist in erster Linie auf die gute Zusammenarbeit mit den verschiedenen Gremien und unser kompetentes Mitarbeiterteam zurückzuführen. Hinzu kommen die verlässlichen Rahmenbedingungen, auf die wir in Lahr zählen können.

Die vertrauensvolle Zusammenarbeit mit Aufsichtsrat und Stadtverwaltung ist demnach ein wesentlicher Faktor bei der Realisierung zukunftsweisender Projekte. Wie bewerten Sie den Dialog zwischen Geschäftsführung und den zuständigen Gremien, Herr Dr. Müller?

Müller: Die Reputation der Wohnbau Lahr spiegelt sich wohl am deutlichsten in der Zusammensetzung des Aufsichtsrats wider: Dem Gremium gehören maßgebliche Köpfe aus dem Gemeinderat an. Das zeigt die Wertschätzung für die Arbeit der Wohnbau insgesamt und gleichzeitig auch den Willen des Gemeinderats, an vorderster Stelle mitzuwirken, wenn es um Wohnungspolitik geht.

Das umfangreichste und vermutlich auch arbeitsintensivste Stadtentwicklungsprojekt der kommenden Jahre ist die Umgestaltung des Kanadarings. Wie bewerten Sie dieses Vorhaben?

Schwamm: Es ergibt sich selten die Chance, ein Wohngebiet von Grund auf zu verändern. Das ist für alle Beteiligten eine reizvolle Aufgabe. Wir spüren bereits, dass dieses Projekt über die Stadtgrenzen hinaus Aufmerksamkeit genießt – nicht umsonst erhalten wir dafür entsprechende Fördermittel. Um den Erwartungen gerecht zu werden, spielen wir die gesamte Klaviatur der Maßnahmen: Wir realisieren spannende Teilprojekte im Miet- und Eigentumswohnbereich und widmen uns darüber hinaus intensiv den Themen Energieeffizienz und innovatives Bauen.

Müller: Wenn wir über den Kanadaring sprechen, sprechen wir automatisch über den Lahrer Westen, die am dichtesten besiedelten Region der Stadt. Läge das Wohngebiet irgendwo in der Peripherie, würde das Gesamtprojekt vermutlich nicht diese große Aufmerksamkeit erfahren. Gerade deshalb ist uns bewusst, dass dort unbedingt etwas passieren muss. Inzwischen durchläuft das Wohngebiet einen spürbaren Veränderungsprozess. Und das ist eine schöne Sache.

Neben den Planungsaktivitäten rund um die Landesgartenschau und den Kanadaring blickt die Stadt Lahr auf weitere Herausforderungen, die auch Einfluss auf die Wohnungspolitik haben werden. Allein durch das Zalando-Logistikzentrum, das auf dem Flugplatzareal gebaut wird, sollen mehr als 1.000 neue Arbeitsplätze entstehen. Demnach werden in den kommenden Jahren viele Neubürger in den Lahrer Wohnungsmarkt drängen.

Müller: Bereits vor Bekanntwerden der Zalando-Ansiedlung haben die Bertelsmann-Stiftung und das Bundesbauministerium prognostiziert, dass die Einwohnerzahl in Lahr in den kommenden 15 bis 20 Jahren um etwa sechs bis sieben Prozent steigen wird. Damit sind wir die einzige Stadt entlang der Rheinschiene, die in diesem Maß wächst – unabhängig von Zalando. Das Statistische Landesamt sagt uns sogar einen Einwohnerzuwachs von 9 Prozent bis 2025 voraus. Zusätzlich ist davon auszugehen, dass viele der Zalando-Mitarbeiter, die künftig auf dem Flughafenareal tätig sein werden, auch in Lahr leben möchten. Darauf müssen wir uns vorbereiten. Auf jeden Fall verfügen wir über das Rüstzeug, diese Aufgabe erfolgreich zu meistern.

Die Bereitstellung adäquaten Wohnraums ist ein zentraler Bestandteil der Daseinsvorsorge. Wie kann es gelingen, die richtige Balance zwischen Bestandspflege und Neubaumaßnahmen zu finden und dabei sämtliche Bevölkerungsgruppen im Blick zu behalten?

Müller: Nicht nur im Hinblick auf die aktuelle Flüchtlingsthematik sind wir gut beraten, auch in Zukunft den sozialen Wohnungsbau zu fördern. Deshalb wird

beispielsweise der Kanadaring baulich nachverdichtet. Ein vergleichbares Vorgehen ist auch an anderen Stellen in der Stadt denkbar. Wir wissen, dass der Bedarf heute bereits groß ist. Durch die zusätzliche Nachfrage wird dieser spürbar verstärkt, was die Stadt und die Wohnbau Lahr vor weitere Herausforderungen stellt.

Schwamm: Um diese Aufgaben zu meistern, bedarf es neuer Ideen, gerade im Wohnungsbau. Aus diesem Grund wollen wir an einem der Nachverdichtungsstandorte im Kanadaring mit den Stadthäusern an der Schutter ein innovatives Projekt umsetzen, das Qualität, schnelle Bauzeit und günstige Preise in Einklang bringen soll.

Um solche Konzepte verwirklichen zu können, betreibt die STW regelmäßig hohen Aufwand, nicht nur im Kanadaring. Dennoch kommt die Forderung nach bezahlbaren Mieten in der öffentlichen Diskussion an erster Stelle.

Schwamm: Wir betreiben diesen großen Aufwand, um unsere Mietpreise insgesamt auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau zu halten. Um dies zu ermöglichen, verwirklichen wir im Rahmen unserer Kompensationsstrategie inzwischen auch ausgewählte Baulträgerprojekte. Damit können wir Zusatzeinnahmen generieren, die zur Quersubventionierung genutzt werden. Davon abgesehen sprechen wir mit unserem Wohnungsangebot mittlerweile ein breites Klientel an, was letztlich auch unsere Mietpreisspanne von 3,50 Euro bis 8,50 Euro nahelegt. Dies bringt uns in die komfortable Situation, dass wir quasi für jeden Interessenten eine passende Immobilie im Portfolio haben.

Die STW befindet sich derzeit im Hinblick auf die Unternehmensgeschichte in einer unglaublich dynamischen Phase. Diese Entwicklung wird insbesondere durch den Neubau des Kundenzentrums an der Ecke Kaiser-/Goethestraße zum Ausdruck gebracht. Inwiefern darf dieses Vorhaben als Meilenstein gelten?

Schwamm: Mit dem Neubau des Kundenzentrums führen wir die gemeinsame Strategie konsequent fort.



Wir sind immer darauf bedacht, am Nabel der Zeit zu sein. Vor diesem Hintergrund ist der Standort im Herzen der Stadt auch bewusst gewählt. Wir wollen ein sichtbares Zeichen setzen, dass sich die Wohnbau Lahr als modernes Dienstleistungsunternehmen versteht – verbunden mit dem entsprechenden Anspruch für die Zukunft.

Müller: Es war unser erklärtes Ziel, die Wohnbau Lahr zu einem Arm der Stadtentwicklung zu machen. Das darf natürlich auch im Außenauftritt der Gesellschaft zum Ausdruck kommen. Ich bin überzeugt, dass die Wohnbau in ihren neuen Räumen, entsprechend ihrer Bedeutung, noch besser zur Geltung kommt. Davon profitieren letztlich auch Mieter und Mitarbeiter.

Der Teamgedanke spielt in der Unternehmensphilosophie der STW eine zentrale Rolle. Am Aufbau des aktuellen Mitarbeiterteams haben Sie großen Anteil, Herr Schwamm. Nach mehr als einem Jahrzehnt hören sie nun als Geschäftsführer auf,

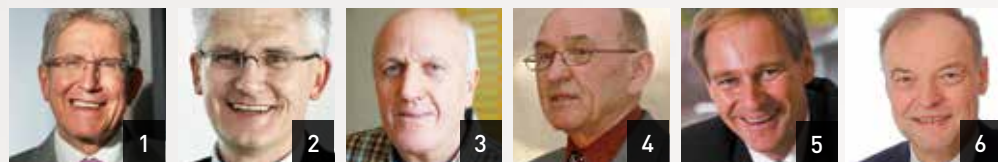
um sich neuen Aufgaben zu widmen. Wie schwer fällt Ihnen dieser Schritt?

Schwamm: Ich habe während meiner Zeit bei der Wohnbau viel gelernt, wofür ich all meinen Weggefährten sehr dankbar bin. Es ist nicht selbstverständlich, dass mir der Aufsichtsrat solch große Gestaltungsfreiheit gegeben und mich bei der Umsetzung meiner Ideen regelmäßig unterstützt hat. Für mich persönlich wird Lahr immer eine besondere Etappe in meinem Leben bleiben. Als ich in jungen Jahren hier angefangen habe, hat man mir großes Vertrauen geschenkt. Deshalb gab es keine Sekunde, in der ich bereut hätte, zur STW gekommen zu sein. Auf mein Mitarbeiterteam und den guten Teamgeist auf allen Ebenen bin ich sehr stolz. Das Team ist gut aufgestellt und wird die Herausforderungen gut bewältigen. Aufgrund des hohen Entwicklungspotenzials bin ich überzeugt, dass der eine oder andere Mitarbeiter künftig in Führungspositionen in der Wohnungswirtschaft zu sehen sein wird.

Geschäftsführer Markus Schwamm verlässt die Wohnbau Lahr zum 31. März 2016

„Ein Garant für gestalterische und inhaltlich gut umgesetzte Wohnungsbaupolitik“

Nach mehr als zwölf Jahren wird Geschäftsführer Markus Schwamm die Städtische Wohnungsbaugesellschaft Lahr (STW) zum 31. März 2016 verlassen. Der Immobilienmanager wechselt zum Bauverein Breisgau eG. Für die Baugenossenschaft mit Sitz in Freiburg wird Schwamm ab 1. April 2016 zunächst als Geschäftsführer und später als Vorstandsvorsitzender tätig sein. Dieser Abschied falle ihm alles andere als leicht, betont Schwamm, dessen Arbeit von allen Weggefährten geschätzt wird.



(1) Dr. Wolfgang G. Müller,
Oberbürgermeister der Stadt Lahr und
Aufsichtsratsvorsitzender der STW

„Mit seriösen und innovativen Bau- und Sanierungsmaßnahmen leistet die Wohnbau Lahr zuverlässig und regelmäßig ihren Beitrag, die Attraktivität der Stadt nachhaltig zu erhöhen. Dies ist das Ergebnis einer kontinuierlichen Entwicklung, die Markus Schwamm seit seinem Amtsantritt im Jahr 2004 und bis heute konsequent verfolgt hat. Dafür gebührt ihm, auch im Namen der gesamten Stadt und des Aufsichtsrats, mein persönlicher Dank.“

(2) Dr. Fred Gresens,
Vorstandsvorsitzender der GEMIBAU
Mittelbadische Baugenossenschaft eG

„Es gibt wohl kaum eine kommunale Wohnungsbau-gesellschaft in dieser Größe, die in den vergangenen Jahren eine Entwicklung in dieser Deutlichkeit vollzogen hat wie die Wohnbau Lahr. Markus Schwamm hat aus einem gut geführten Unterneh-

men ein hochinnovatives Unternehmen geschaffen, was man anhand der von ihm umgesetzten und angestrebten Wohnungsbau- und Energieeffizienzkonzepte ablesen kann. Er ist aus meiner Sicht ein Geschäftsführer, der am Puls der Zeit ist, er nimmt Entwicklungen des Marktes sehr schnell auf und versucht sie umzusetzen. Was ihn auszeichnet, ist die Fähigkeit, diese neuen Konzepte, die ja vielfach für Großstädte gedacht sind, auch für eine mittlere Stadt wie Lahr anzupassen – wie zum Beispiel der Kanadaring, bei dem er ein hochinnovatives Konzept umsetzt. Markus Schwamm ist aus meiner Sicht ein Garant für eine gestalterische und inhaltlich gut umgesetzte Wohnungsbaupolitik geworden.“

**(3) Georg Szkopiak, Vorsitzender
des Mieterbeirats der STW**

„Als Markus Schwamm die Geschäftsführung der Wohnbau Lahr übernahm, hat er richtig Gas gegeben und mit vollem Elan losgelegt. Er hat unheimlich viel für die Stadtentwicklung getan, das Bauträgergeschäft forciert und die Geschäftsstelle umstrukturiert. Das war für uns schon echt er-

staunlich. Er ist für zahlreiche Maßnahmen und Projekte im Stadtgebiet verantwortlich: Gebäudesanierungen, Neubauten wie Wohnen am Park, der Goldene Winkel oder die Cityresidenz. Als Vorsitzender des Mieterbeirats sind mir sozialer und öffentlich geförderter Wohnraum eine Herzensangelegenheit. Bei Mietanpassungen hat sich Markus Schwamm immer sehr kooperativ gezeigt, dabei nie seine Ziele für die Stadt Lahr außer Acht gelassen. Er wird nicht einfach zu ersetzen sein – ich habe insgeheim damit gerechnet, dass wir ihn mal ziehen lassen müssen. Aber, ehrlich gesagt, ich hatte ihn schon als Bau- und Wohnungsminister in Berlin gesehen.“

**(4) Rudolf Wendl, ehemaliger
Geschäftsführer der STW**

„Um die Arbeit des Geschäftsführers eines kommunalen Wohnungsunternehmens zu beurteilen, gilt es zunächst, sich den Gründungszweck einer solchen Gesellschaft in Erinnerung zu rufen. So wurde auch die Wohnbau Lahr ins Leben gerufen, um die Wohnungsnot in der Stadt zu bekämpfen. Um dies zu erreichen, hat die Stadt die Voraussetzungen geschaffen, dass die Wohnbau souverän agieren und ihre Projekte kostendeckend durchführen konnte. Diese Form der Zusammenarbeit hat Markus Schwamm konsequent fortgesetzt. Darüber hinaus ist es ihm unter Berücksichtigung der allgemeinen Zinsentwicklung gelungen, frei werdendes Kapital für Neubauvorhaben zu nutzen, um auf diesem Weg zusätzliche Gewinne zu erwirtschaften. Dank dieser Strategie konnte die Wohnbau Lahr kontinuierlich Bestandspflege betreiben, ohne die Mieten spürbar erhöhen zu müssen und darüber hinaus weitere Mietwohnungen zu bezahlbaren Preisen erstellen. Die Wohnbau Lahr ist aus meiner Sicht sehr gut aufgestellt. Wenn das Unternehmen auf dem von Markus Schwamm vorgegebenen Weg verbleibt, wird es meines Erachtens auch in Zukunft seine sozialen Ziele erreichen.“

(5) Karl Langensteiner-Schönborn,
ehemaliger Lahrer Baubürgermeister

„Markus Schwamms Arbeit war stets von Innovationsdenken geprägt, was sich letztlich in zahlreichen Projekten widerspiegelt, die die Wohnbau Lahr in den vergangenen Jahren erfolgreich realisiert hat. Exemplarisch denke ich dabei an Wohnen am Park. Mit diesem qualitätvollen Konzept hat die Wohnbau bewiesen, dass sie ein gutes Gespür für zukunftsweisende Wohnformen und zielgerichtete Quartiersentwicklung hat. Doch nicht nur bei diesem Projekt hatte Markus Schwamm den Mut, Maßstäbe zu verschieben und Konventionen über Bord zu werfen. Darüber hinaus hat er viel für das Wettbewerbswesen getan, um die jeweils bestmögliche Lösung zu finden. Deshalb wünsche ich mir für die Stadt Lahr, dass die Wohnbau diesen innovativen Weg, den Markus Schwamm etablieren konnte, auch in Zukunft fortführt.“

**(6) Helmut Schlitter, Geschäftsführer
der IVS-Ortenau GmbH**

„Das wesentliche Standbein, das Markus Schwamm bei der Wohnbau Lahr aufgebaut hat, war das Bauträgergeschäft. Damit hat er eine solide Finanzierungsgrundlage für den sozialen Wohnungsbau geschaffen. Er hat aus der Wohnbau Lahr ein profitables Unternehmen gemacht, ohne den Gewinn an die Stadt Lahr ausschütten zu müssen, sondern konnte ihn direkt in Form von Modernisierungen oder Neubauten reinvestieren. Was energetische Sanierungen und den Einsatz regenerativer Energien anbelangt, hat Markus Schwamm sowieso immer sehr fortschrittlich gedacht. Da hat er nicht wie ein Beamter agiert, sondern wie ein Geschäftsführer eines Wirtschaftsunternehmens – das zeichnet ihn aus. Dabei hat er immer auch die soziale Komponente und Bedürfnisse seiner Mieter im Blick gehabt. Das war seine Handschrift, die sich durch alle Projekte hindurchgezogen hat.“

Januar

Modernisierung der Gebäude Berg- und Friedhofstraße

Zu Jahresbeginn hat die Städtische Wohnungsbaugesellschaft Lahr die Mitte 2014 begonnenen, umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen an den 1982 errichteten Wohngebäuden Bergstraße 35 sowie Friedhofstraße 10 und 12 erfolgreich zum Abschluss gebracht. Im Haus Bergstraße 35 wurde eine Aufzugsanlage installiert, dank der alle Wohnungen schwellenlos erreichbar sind.

Damit die Heizenergie im Gebäudeinneren bleibt, wurden eine Wärmedämmung angebracht und die Fassaden mit Wärmedämmputz versehen. Ergänzend wurden Fenster und Türen ausgetauscht, um zusätzlich auch dem Lärmschutz Rechnung zu tragen. Die 32 Wohneinheiten werden seit Januar durch eine effiziente Gas-Zentralheizung mit Wärme versorgt. Um den Wohnwert weiter zu erhöhen, wurden die zum Innenhof ausgerichteten Balkone vergrößert und die Bäder komplett erneuert.



April

Bauschild zum Neubau des Kundenzentrums enthüllt

Weil die bisherigen Geschäftsräume in der Turmstraße zu klein geworden sind, zieht die Städtische Wohnungsbaugesellschaft Lahr 2017 in ein neues Kundenzentrum um, das an der Stirnseite des Bauprojekts Am Goethe-Brunnen an der Ecke Goethe-/Kaiserstraße entsteht. Am 13. April 2015 haben Oberbürgermeister Wolfgang G. Müller und Wohnbau-Geschäftsführer Markus Schwamm das Bauschild enthüllt, das am Kreisverkehr das Vorhaben ankündigt. Der offizielle Baubeginn folgte im Oktober. Das neue Gebäude wird vor allem im energetischen Bereich Maßstäbe setzen.



März

Zuwachs für die Abteilung Kundenbetreuung



Eva Schuler verstärkt seit Mitte März das Mitarbeiterteam der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft Lahr. Sie hat Betriebswirtschaftslehre mit den Schwerpunkten Bau und Immobilien studiert und ist in der Abteilung Kundenbetreuung/Vermietung beschäftigt. Gerne berät sie Mietinteressenten bei der Wohnungssuche. Sie steht ebenfalls bei Fragen zu bestehenden Mietverhältnissen zur Verfügung.





April

Osterfeier im Quartier Wohnen am Park

Seit Fertigstellung des Neubauprojekts Wohnen am Park ist im Sanierungsgebiet Albert-Schweitzer-/Fröbelstraße ein lebendiges Quartier mit bemerkenswerten Nachbarschaftsbeziehungen entstanden. Regelmäßig treffen sich die Bewohner zu gemeinsamen Aktivitäten im Gemeinschaftsraum der Wohnanlage. Im April verbrachten sie dort zusammen einige schöne Stunden, um sich auf Ostern einzustimmen. Das bunte Programm sorgte für beste Unterhaltung bei Jung und Alt.



April

STW begrüßt neue Projektleiterin

Uta Maier-Koch kann auf eine langjährige Berufserfahrung als Architektin zurückblicken. Sie ist seit Mitte April für die Städtische Wohnungsbau-gesellschaft Lahr (STW) tätig und als Projektlei-terin für die Durchführung und die Betreuung von Neubauprojekten und Instandhaltungsmaßnah-men verantwortlich.



Mai

Unterstützung für die Abteilung Bautechnik

Seit Mai verstärkt Eberhard Himmelsbach die bau-technische Abteilung der Städtischen Wohnungs-baugesellschaft Lahr. Das neue Teammitglied ist gelernter Elektroinstallateur und verfügt über langjährige Berufserfahrung. Er wird zukünftig unter anderem Wohnungsabnahmen und -über-gaben durchführen und ist für die Beauftragung und Koordination von Instandhaltungsmaßnahmen verantwortlich.

Mai

Jahresabschluss 2014

Die Städtische Wohnungsbau-gesellschaft Lahr blickt abermals auf ein erfolgrei-ches Geschäftsjahr zurück. Im Rahmen einer Pressekonferenz am 6. Mai gaben Geschäftsführer Markus Schwamm und der Aufsichtsratsvorsitzende, Oberbür-germeister Dr. Wolfgang G. Müller, den höchsten Jahresüberschuss der vergan-gen 12 Jahre bekannt. Auf dieser soliden Grundlage überträgt die Stadt als Gesellschafterin der STW bedeutende Stadtentwicklungsmaßnahmen, die das Stadtbild bis zur Landesgartenschau 2018 erheblich aufwerten werden.

Die positiven Werte der Jahresbilanz 2014 werden ergänzt von einer steigenden Wohnungsanzahl von insgesamt 1337 Mieteinheiten, die sich allesamt im Eigen-tum des kommunalen Unternehmens befinden.





Juli

Mieterfeste – Begegnungen im Quartier

Im Juli haben die Bewohner der beiden Quartiere Ernetpark und Flugplatzstraße ihre traditionellen Mieterfeste gefeiert. Die Begrüßung der Gäste hatte der Schirmherr beider Veranstaltungen, Oberbürgermeister Dr. Wolfgang G. Müller, übernommen. Alleinunterhalter Rüdiger Liedtke sorgte auf den Festen, wie gewohnt, mit flotter Musik für gute Unterhaltung und ausgelassene Stimmung.

In der Flugplatzstraße trug zusätzlich das Don-Bosco-Zentrum erneut mit einer Aufführung zum gelungenen Nachmittag bei. Großen Zuspruchs erfreute sich die alljährliche Tombola, die attraktive Preise für die Gewinner bereithielt. Die Städtische Wohnungsbaugesellschaft Lahr bedankt sich bei allen Helfern, die es durch ihre Mitarbeit ermöglicht haben, dass die Mieterfamilien gemeinsam feiern konnten.



September

Mieterfest im Kanadaring

Aufgrund der beginnenden Sanierungsmaßnahmen fand das Mieterfest des Wohngebiets Kanadaring erstmals vor der Walter-Kolb-Halle statt. 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.



August

Mieterversammlung im Kanadaring

Im Rahmen einer Versammlungsveranstaltung hat die Städtische Wohnungsbaugesellschaft Lahr Bewohner des Kanadaring über anstehende Rückbau- und Modernisierungsmaßnahmen 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. Die zwölf Mietparteien der beiden Bestandsgebäude Kanadaring 2 und 4, die im Zuge der Schaffung einer Quartiersmitte abgerissen wurden, waren rechtzeitig in adäquaten Ersatzwohnungen untergebracht worden.



Juli

August

September

Oktober

November

Dezember



September

Startschuss für den Bau einer neuen Quartiersmitte

Mit einem symbolischen Baggerbiss anlässlich der Rückbauarbeiten im Bereich der künftigen Quartiersmitte ist am 1. September 2015 der Startschuss für die umfangreichen Umgestaltungsmaßnahmen im Wohngebiet Kanadaring gefallen. Nach dem Abbruch der Hausmeisterwerkstatt, der Hochgarage sowie der Gebäude Kanadaring 2 und 4 bietet das Gesamtgrundstück einem Investor die Möglichkeit, dort entsprechend der städtebaulichen Vorgaben ein Wohnbauprojekt zu realisieren. 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.

Oktober

Staatssekretärin besucht Lahr

Über die Lahrer Stadtentwicklung samt Förderprogrammen von Bund und Land hat sich am 19. Oktober 2015 die parlamentarische Staatssekretärin Rita Schwarzelühr-Sutter vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit informiert. „Die Fördermittel sind alle gut anlegt“, sagte der Gast aus Berlin, der sich in Begleitung von Vertretern des Finanz- und Wirtschaftsministeriums in Stuttgart sowie des Regierungspräsidiums die Sanierungsprojekte vom Kanadaring bis zur Nördlichen Altstadt zeigen ließ.

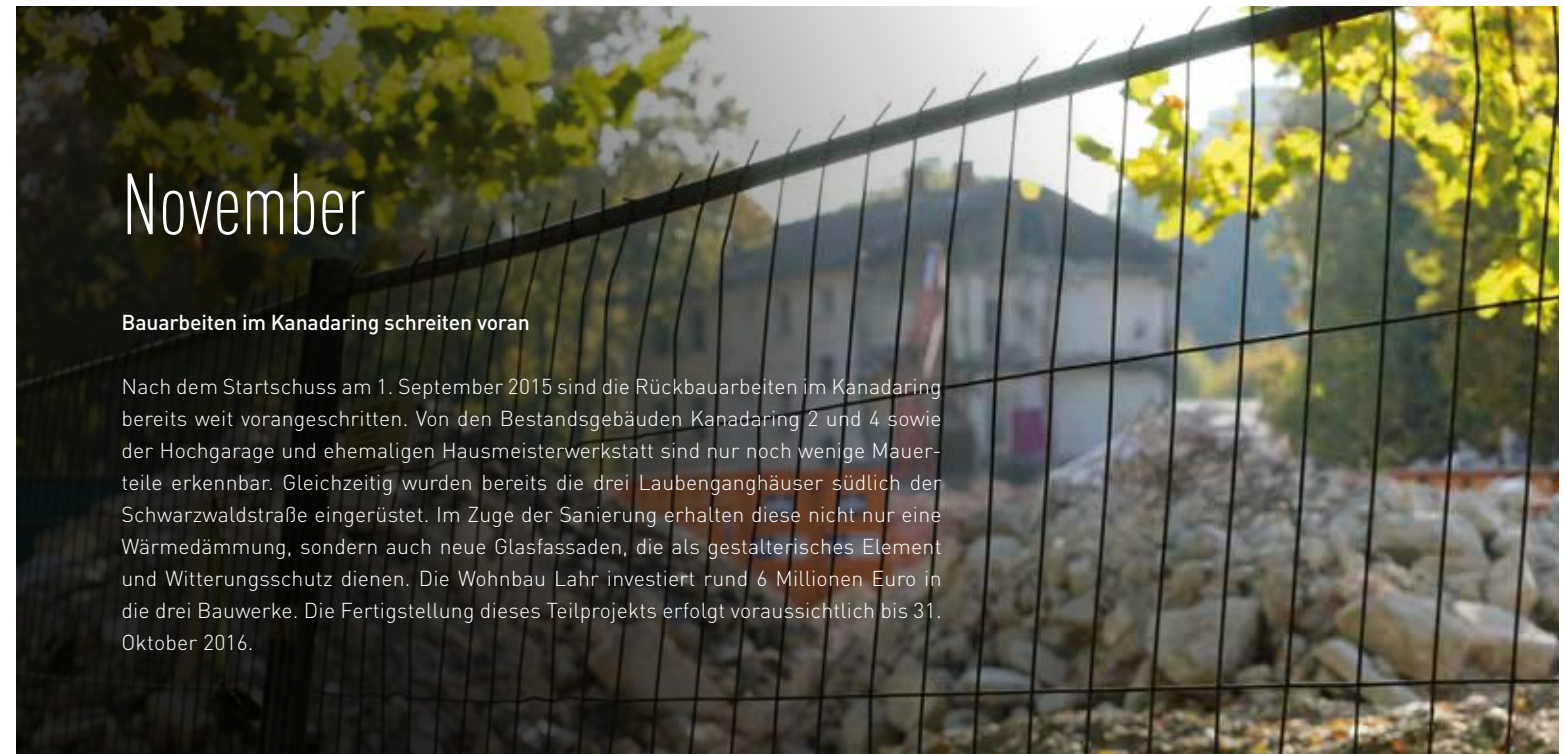
Die Bilanz am Ende der Tour durch Lahr, die Oberbürgermeister Dr. Wolfgang G. Müller zusammen mit Baubürgermeister Tilman Petters und Sabine Fink vom Stadtplanungsamt organisiert hatte, fiel äußerst positiv aus: „Das Team hat viel Herzblut in die Sanierung gelegt“, lobte die Staatssekretärin die Stadterneuerung.



November

Bauarbeiten im Kanadaring schreiten voran

Nach dem Startschuss am 1. September 2015 sind die Rückbauarbeiten im Kanadaring bereits weit vorangeschritten. Von den Bestandsgebäuden Kanadaring 2 und 4 sowie der Hochgarage und ehemaligen Hausmeisterwerkstatt sind nur noch wenige Mauerreste erkennbar. Gleichzeitig wurden bereits die drei Laubenganghäuser südlich der Schwarzwaldstraße eingerüstet. Im Zuge der Sanierung erhalten diese nicht nur eine Wärmedämmung, sondern auch neue Glasfassaden, die als gestalterisches Element und Witterungsschutz dienen. Die Wohnbau Lahr investiert rund 6 Millionen Euro in die drei Bauwerke. Die Fertigstellung dieses Teilprojekts erfolgt voraussichtlich bis 31. Oktober 2016.



Dezember

Spatenstich für neues Vereinsheim des TV Dinglingen

Im Zuge der Umgestaltungsmaßnahmen im Kanadaring erhält der TV Dinglingen ein neues Vereinsheim: Am 15. Dezember 2015 wurden die Bauarbeiten im Rahmen eines symbolischen Spatenstichs eingeläutet. Nachdem die bisherige Halle am alten Standort wegen des Grundstückbedarfs der Wohnbau Lahr zur Errichtung weiterer Wohnungen im Kanadaring abgerissen wird, entsteht eine neue Halle zwischen Schiefelgymnasium und Sportplatz.



Oktober

Ortenauer Wohnungsunternehmen auf Infotour

Die Vertreter der Ortenauer Wohnungsunternehmen haben sich am 14. Oktober 2015 in Lahr zum regelmäßig stattfindenden Erfahrungsaustausch getroffen. Im Rahmen der Zusammenkunft hatten die Gäste die Möglichkeit, bei einer Rundfahrt die aktuellen Projekte der Städtischen Wohnungsbau-Gesellschaft Lahr zu besichtigen. Die Tour führte unter anderem zum Projekt Im Goldenen Winkel und in den Kanadaring, wo die Wohnbau Lahr das Konzept der innovativen Stadthäuser an der Schutter vorstellte.



Juli

August

September

Oktober

November

Dezember

Weihnachtsfeier in der Wohnanlage Im Goldenen Winkel

Die Bewohner der Wohnanlage Im Goldenen Winkel haben sich im Dezember im Gemeinschaftsraum getroffen, um gemeinsam die Weihnachtszeit einzuläuten. Bei Kaffee und Kuchen hatten die zahlreichen Gäste Gelegenheit für anregende Gespräche. Die Feier wurde von den Bewohnern in Eigenregie organisiert. Die Städtische Wohnungsbau-Gesellschaft Lahr freut sich über dieses Engagement und die daraus entstandene gute Nachbarschaft.



{ 1 }

„Mit modernen Stadtentwicklungs-
maßnahmen und sozialen Dienstleistungen
ist die STW Teil des Fundaments für ein
zukunftsfähiges Lahr.“

Oberbürgermeister Dr. Wolfgang G. Müller



Unsere Philosophie

Wertetreu und zukunftsweisend

Bereits seit mehr als 50 Jahren trägt die Städtische Wohnungsbaugesellschaft Lahr (STW) mit innovativen Projekten zur Gestaltung der Stadt Lahr bei. Eine prägende Rolle in der Geschäftspolitik spielt der soziale Auftrag. Als Tochter der Stadt möchte die STW bessere Lebensbedingungen für die Menschen vor Ort schaffen – damit Lahr in Zukunft noch bunter und lebenswerter wird.



Vom Bestandshalter zum Projektentwickler mit sozialem Auftrag

Wohnbau im Wandel

Seit ihrer Gründung im Jahr 1960 hat sich die Städtische Wohnungsbaugesellschaft Lahr (STW) zu einem modernen Dienstleistungsunternehmen mit gesundem Wachstum entwickelt. Da sich die Ansprüche ans Wohnen im ständigen Wandel befinden, richtet die Wohnbau ihre Aktivitäten stets am Bedarf aus – und das zum Wohle aller Menschen.

Längst hat das kommunale Unternehmen seine Rolle als reiner Bestandshalter hinter sich gelassen. Aufgrund der wachsenden Nachfrage am Lahrer Wohnungsmarkt waren neue Ideen gefragt. Darüber hinaus steht die STW ständig vor der Herausforderung, den eigenen Wohnungsbestand für die Zukunft zu ertüchtigen. Vor diesem Hintergrund wurde die Unternehmensstrategie gezielt angepasst: Mit Neubauprojekten wie Wohnen am Park, Cityresidenz und Im Goldenen Winkel reagierte man nicht nur auf die Nachfrage am Markt; gleichzeitig wird durch den Bau und Verkauf von Eigentumswohnungen Kapital generiert, das für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen reinvestiert werden kann.

„Die wirtschaftliche Entwicklung der STW und die konsequente Ausweitung unseres Angebots zeigen, dass wir an den richtigen Stellschrauben gedreht haben“, sagt Geschäftsführer Markus Schwamm. Die Bauträger- und Projektentwicklertätigkeit trage dazu bei, die Mietpreise langfristig zu stabilisieren. „Obwohl wir Jahr für Jahr mehrere Millionen Euro in unseren Gebäudebestand investieren, halten wir die finanzielle Belastung unserer Mieter auf einem vergleichsweise sehr niedrigem Niveau“, so Schwamm weiter. Dies zeige, dass die STW ihrem sozialen Auftrag mehr als gerecht wird.



Um dies zu erreichen, habe sich das städtische Tochterunternehmen nicht ständig neu erfinden müssen, sondern vielmehr auf die eigenen Stärken konzentriert. „Wir haben ein leistungs- und zukunftsorientiertes Team aufgebaut, das ambitionierte Vorhaben voller Tatendrang und mit viel Weitsicht verfolgt“, sagt Schwamm. Dank dieser soliden Grundlage sei die STW bestens künftige Projekte gerüstet.

Die Städtische Wohnungsbaugesellschaft ist für die Zukunft gerüstet

Modern und kundenfreundlich

Mit dem Neubau des Kundenzentrums in der Goethestraße und der Umgestaltung des Wohngebiets Kanadaring realisiert die Städtische Wohnungsbaugesellschaft Lahr (STW) derzeit zwei Großprojekte, die das Gesicht der Stadt Lahr maßgeblich verändern werden. Dies nimmt das städtische Tochterunternehmen zum Anlass, sich künftig noch moderner zu präsentieren.



Wenn das Mitarbeiterteam seine Büros in der alten Geschäftsstelle in der Turmstraße räumen wird und nur wenige hundert Meter weiter die neuen Räumlichkeiten am Kopf des Neubauprojekts Am GoetheBrunnen bezieht, schlägt die STW ein völlig neues Kapitel in ihrer Unternehmensgeschichte auf. „Das neue Kundenzentrum wird dank seiner maßgeschneiderten Gestaltung dazu beitragen, dass wir unser Dienstleistungsangebot optimieren können“, beschreibt Geschäftsführer Markus Schwamm das gemeinsame Ziel seines Teams. „So werden beispielsweise die zwei verschieden großen Atrien die Kommunikation unter den Mitarbeitern weiter verbessern., was letztlich auch unseren Kunden zugute kommt.“

Attraktive Neubauten mit günstigen Mieten, ganzheitliche Quartiersentwicklungen und die konsequente Umsetzung zukunftsweisender Energiekonzepte sind wesentliche Bausteine in der Unternehmensstrategie. Als modernes Dienstleistungsunternehmen habe die Städtische Wohnungsbaugesellschaft den Anspruch, in allen Bereichen auf der Höhe der Zeit zu sein, so Schwamm weiter. Vor diesem Hintergrund stehen sämtliche Neubauaktivitäten im Kontext einer nachhaltigen Strategie, womit die STW zur weiteren Stabilisierung der Quartiere beitragen will. „Wir sehen uns der sozial verträglichen und angemessenen Wohnraumversorgung als auch der energetischen und städtebaulichen Nachhaltigkeit gleichermaßen verpflichtet. Gerade deshalb spielt die durch energetische Modernisierung der Bestandsgebäude und energetisch optimierte Neubauten erzielbare Reduktion der

CO2-Emissionen eine zentrale Rolle in unserer energetischen Strategie“, betont der Wohnbau-Geschäftsführer.

Großes Engagement rund um das Thema Wohnen

Ebenfalls große Aufmerksamkeit wird dem Engagement rund um das Thema Wohnen geschenkt. So fördert die STW beispielsweise durch die Organisation von Mieterfesten und die Bereitstellung von Gemeinschaftsräumen die Gemeinschaft der Mieter. „Bei unseren Planungen behalten wir Familien mit Kindern und Senioren gleichermaßen im Auge: Durch die Gestaltung von Wohnquartieren mit hohem Wohlfühl- und Freizeitcharakter sprechen wir alle Generationen an und eröffnen damit sämtlichen Quartiersbewohnern neue Chancen für mehr gesellschaftliche Teilhabe“, sagt Schwamm.

Ergänzend weist das städtische Tochterunternehmen auch bei der Verwaltung von Wohnungs- und Teileigentumsanlagen, bei der Verwaltung von Miethausbesitz sowie als Generalmieter eine hohe Kompetenz auf. „Wir verwalten sowohl Wohnungs- als auch Teileigentumsanlagen. Das Spektrum reicht vom Mehrfamilienhaus bis zu rein gewerblich genutzten Geschäftsräumen“, betont Geschäftsführer Schwamm. „Mit all diesen Maßnahmen wollen wir den Markenkern unsers Unternehmens weiter stärken und den Menschen in Lahr zeigen, dass sie mit der Wohnbau einen verlässlichen Partner haben, der nicht nur visionär denkt, sondern diese Visionen auch in die Tat umsetzt.“

Die Zusammenarbeit von STW, Aufsichtsrat und Stadt ist von gegenseitigem Vertrauen geprägt. Gemeinsam wollen die Akteure das Bestmögliche für die Menschen in Lahr erreichen.

Partner der Stadt

Gemeinsam zum Erfolg

Als städtisches Tochterunternehmen steht die Städtische Wohnungsbaugesellschaft Lahr (STW) bei der Realisierung ihrer Projekte stets im engen Dialog mit den kommunalen Gremien und dem Aufsichtsrat. Diese Zusammenarbeit stärkt nicht nur das gegenseitige Vertrauen, sondern trägt auch wesentlich zum Erfolg bei.



Dies spiegelt sich auch in den Zahlen wider: So weist die STW in ihrer Bilanz 2014 den höchsten Jahresüberschuss, den höchsten Umsatz und das höchste Eigenkapital der vergangenen zwölf Jahre aus. Vor diesem Hintergrund überträgt die Stadt Lahr als Gesellschafterin der STW die Umsetzung bedeutender Stadtentwicklungsmaßnahmen, die das Stadtbild bis zur Landesgartenschau 2018 erheblich aufwerten werden. „In Zusammenarbeit mit starken Partnern wird es uns gelingen, das bevorstehende Großereignis als Jahrhundertchance wahrzunehmen und ein noch schöneres Lahr zu entwickeln“, sagt Oberbürgermeister und Aufsichtsratsvorsitzender Wolfgang G. Müller. Einer der Hauptakteure, die diesen Entwicklungsprozess begleiten, ist die STW, deren positive Jahresbilanz die Grundlage bildet, in den kommenden Jahren die Umgestaltung des Wohnquartiers Kanadaring und die Realisierung anderer Projekte voranzutreiben.

„Die positive Entwicklung unseres Unternehmens ist auch dem Aufsichtsrat zu verdanken. Durch die enge Zusammenarbeit der Geschäftsführung mit den Gremien der Gesellschaft ist eine nachhaltige Zukunftsplanung möglich“, betont Geschäftsführer Markus Schwamm. Allein in das Wohngebiet Kanadaring werden bis zur Landesgartenschau 2018 mindestens 40 Millionen Euro investiert. Eine enge Zusammenarbeit verbindet die Städtische Wohnungsbaugesellschaft überdies mit dem Dezernat des Ersten Bürgermeisters Guido Schöneboom, aus dessen Sicht der Gesellschaftszweck des städtischen Tochterunternehmens ein entscheidender Faktor für große Teile der Lahrer Bevölkerung darstellt: „Die Teilhabe am gesellschaftlichen Leben ist nur dann möglich, wenn der Geldbeutel durch preisgünstige Mieten geschont wird. Ich schätze die STW als wichtigen Partner bei der Gemeinwesenarbeit und der weiteren Stadtentwicklung.“

3 fragen an



Dr. Walter Caroli,
Aufsichtsratsmitglied und
Landtagsabgeordneter a.D

Herr Dr. Caroli, worauf begründet sich aus Ihrer Sicht der Erfolg der STW?

Dafür sind eine ganze Reihe von Faktoren maßgeblich: Zum einen natürlich die Geschäftsführung der Wohnbau, die sehr viel Dynamik erzeugt hat, mit einem Stab an Mitarbeitern, die hoch qualifiziert sind. Zum anderen gehören aber auch Aufsichtsrat und Stadtverwaltung dazu, die fest hinter der Gesellschaft stehen und ihr hoch engagiert zuarbeiten. Die Gremien zeichnen sich auch dadurch aus, dass sie viele Ideen mit einbringen, weil sie das Unternehmen als wichtige Säule der Lahrer Stadtentwicklung schätzen. All diese Faktoren führen zu einer erstaunlich effizienten und herausragenden Entwicklung in den vergangenen Jahren.

Welche Rolle spielen die beteiligten Gremien bei der Umsetzung eines Großprojekts wie beispielsweise der Aufwertung des Kanadarings?

Die Wohnbau ist zwar eine hundertprozentige Tochter der Stadt Lahr, aber auch ein eigenständiges Unternehmen. Das heißt, sie setzt ihre Ziele selbst und ist verantwortlich für deren Finanzierbarkeit. Die andere Seite ist das Interesse der Stadt Lahr, eine sinnvolle Stadtentwicklung zu betreiben. Gemeinsam stehen dabei zwei wesentliche Punkte im Fokus: den Bestand behutsam zu modernisieren, dabei aber die Mieten für die Bewohner bezahlbar zu halten; und interessante Projekte im Bauträgergeschäft zu realisieren, die auch dafür sorgen, moderate Mieten für die Bevölkerung weiter anbieten zu können.

Welche Projekte der STW behalten Sie besonders gerne in Erinnerung?

Dies zu beantworten fällt mir ganz leicht, da ich selbst in einem dieser Projekte lebe: Wohnen am Park, das sogar einen Preis gewonnen hat, nenne ich an erster Stelle. Hier hat sich – auch durch mein Engagement – eine Gemeinschaft unter allen Nachbarn gebildet, die seit einigen Jahren besteht und sich stetig weiterentwickelt. Meine Frau und ich wohnen sehr gerne hier und sind sehr zufrieden – wie übrigens alle unsere Nachbarn. Aber alle Projekte der Wohnbau Lahr sind sehr erfolgreich, wie zum Beispiel der Goldene Winkel, die Cityresidenz oder die Projekte in der Turmstraße und in Dinglingen, um nur einige zu nennen. Alles, was die Wohnbau in den vergangenen Jahren in die Hand genommen hat, ist erfolgreich geworden. Darauf können das Unternehmen und die Stadt Lahr zurecht stolz sein. Ich bin zuversichtlich, dass die Wohnbau auch in der Zukunft ein verlässlicher und hochwirksamer Motor der Lahrer Stadtentwicklung sein wird.

{ 2 }

„Lahr wird eine lebhafte Stadt sein,
mit hoher Wirtschaftskraft, hoher
Lebensqualität und einem guten
Wohnungsangebot.“

Prof. Dr. Volker Eichener, Experte für Stadtentwicklung



Stadtentwicklung

Lebensqualität für alle

Städte sind Orte des Wandels. Um attraktiv zu bleiben, müssen sie den Ansprüchen sämtlicher Generationen gerecht werden. Lebendige Wohnquartiere mit einer zeitgemäßen Infrastruktur spielen dabei eine wesentliche Rolle. Mit bedarfsgerechten Stadtentwicklungsmaßnahmen trägt die Städtische Wohnungsbaugesellschaft Lahr dazu bei, dass Lahr lebens- und liebenswert ist. Die Umgestaltung des Kanadarings liefert dafür das passende Beispiel.



Das Wohnquartier von morgen

Frischer Wind im Lahrer Westen

Die Neugestaltung des Wohngebiets Kanadaring in Lahr ist die wohl umfangreichste und bedeutendste Stadtentwicklungsmaßnahme der kommenden Jahre. Nach einer intensiven Planungsphase ist am 1. September 2015 mit einem symbolischen Baggerbiss anlässlich der Rückbauarbeiten im Bereich der künftigen Quartiersmitte der Startschuss für das Großprojekt gefallen.

Für die Neuordnung des größten zusammenhängenden Wohngebiets in Lahr, in dem die Städtische Wohnungsbaugesellschaft Lahr (STW) mehr als 500 Wohnungen besitzt, werden bis 2018 in der Summe rund 40 Millionen Euro investiert. Das Gesamtprojekt ist eingebettet in die städtebauliche Quartiersentwicklung „Kanadaring – Soziale Stadt“ und wird vom Bund, dem Land Baden-Württemberg sowie der Stadt Lahr mit insgesamt mehr als 12 Millionen Euro gefördert. Den Bewilligungsbescheid über die erste Förderrate in Höhe von drei Millionen Euro hatte die Stadt am 8. April 2015 erhalten. „Bereits zuvor war durch entsprechende Gremiumsbeschlüsse die Grundlage geschaffen worden, dieses ambitionierte Vorhaben bis zur Landesgartenschau 2018 erfolgreich umsetzen zu können“, ist Dr. Wolfgang G. Müller, Oberbürgermeister und Aufsichtsratsvorsitzender der Wohnbau Lahr, überzeugt.

Nach dem Abbruch der Hausmeisterwerkstatt, der Hochgarage sowie der Gebäude Kanadaring 2 und 4 bietet das Gesamtgrundstück der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft Lahr einem Investor die Möglichkeit, dort entsprechend der städtebaulichen Vorgaben ein Wohnbauprojekt zu realisieren. Zusammen mit dem neuen Quartiersplatz, der von der Stadt Lahr errichtet wird, bildet dieses Bauvorhaben die neue Mitte des Wohnquartiers Kanadaring.

Neben städtebaulichen und energetischen Verbesserungen strebt die STW auch eine Stärkung des sozialen Zusammenhalts an und will deshalb für die Bewohner des Quartiers zwei Zusatzangebote schaffen: Im Erdgeschoss des Blocks Kanadaring 24 entsteht ein neuer Gemeinschaftsraum, 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. Zwei solche Appartements werden exklusiv für Mieter in unmittelbarer Nähe zum neuen Quartiersplatz eingerichtet.

„Die Neugestaltung des Quartiers, in dem rund 2.000 Menschen ihr Zuhause finden, wird einen wesentlichen Beitrag dazu leisten, dass Lahr schöner und erlebnisreicher sein wird“, betont Oberbürgermeister Dr. Müller. Da das Viertel, das früher als Unterbringung für kanadische Streitkräfte diente, mit seinen Bauten aus den 50er- und 60er-Jahren nicht mehr den heutigen Wohnansprüchen entspricht, war bereits 2007 beschlossen worden, dass ein Imagewandel notwendig ist, um das Wohngebiet für Umzugswillige und Neubürger attraktiver zu machen. „Nun hat das Warten ein Ende“, zeigt sich Wohnbau-Geschäftsführer Markus Schwamm mit dem Projektstart zufrieden.

Eine Vision wird Wirklichkeit

Intensive Planung, ambitionierte Maßnahmen

Die Entwicklung des Kanadaring – mit einer Fläche von mehr als 12 Hektar das größte zusammenhängende Wohngebiet Lahrs – hängt eng mit der Landesgartenschau 2018 zusammen, da das Quartier zwei Kernbereiche des gärtnerischen Großereignisses räumlich miteinander verbunden wird. Somit ist das Event nicht nur ein bedeutendes Großereignis für die Stadt Lahr, sondern auch eine Chance für den Kanadaring, sich neu zu präsentieren.

Das Projekt ist von langer Hand vorbereitet: Bereits 2007 wurde ein Ideenwettbewerb für Karlsruher Architektur- und Städtebaustudenten ausgelobt. Das im Folgejahr präsentierte Ergebnis „Wasser nutzbar und erlebbar machen“ diente fortan als Basis für die Weiterführung der Planungen. Auf dieser Grundlage wurde 2010 durch das Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung (InWIS) aus Bochum ein Handlungskonzept für das Projekt entwickelt. Speziell die Einbeziehung der angesiedelten Haushalte wird sehr ernst genommen, was sich nicht nur im regelmäßigen Informationsaustausch, sondern auch in der 2011 durchgeführten repräsentativen Mieterbefragung widerspiegelt.

2013 ging das Stuttgarter Büro Pesch + Partner als Sieger aus dem im Vorjahr ausgelobten städtebaulichen Wettbewerb hervor. Der Entwurf wurde anschließend von einer eigens gegründeten Arbeitsgruppe zu einem Rahmenplan weiterentwickelt. Dabei wurde speziell auf die Minimierung der Risiken und die Sicherstellung der Nachhaltigkeit des Projekts Wert gelegt.

Vor diesem Hintergrund haben es sich die Verantwortlichen zur Aufgabe gemacht, die Lebensqualität in den bestehenden Gebäuden zu erhöhen. Dazu werden eine Quartiersmitte, mehr grüne Freiflächen mit Wegeführung in der Nähe zur Schutter

sowie ein höherwertiges und differenziertes Wohnungsangebot entstehen. Zur Realisierung der Vorhaben gehört auch, dass einige Objekte, wie beispielsweise die Bestandsgebäude Kanadaring 2 und 4, weichen müssen. In ihrer Rolle als sozialer Dienstleister hatte die Städtische Wohnungsgesellschaft Lahr (STW) die Bewohner frühzeitig über die anstehenden Rückbaumaßnahmen informiert und bei ihrem Umzug unterstützt.

Das ganzheitliche Umgestaltungskonzept findet auch bei der Politik viel Zuspruch, wie die großzügige Förderung im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Soziale Stadt“ beweist. So machte sich unter anderem Rita Schwarzelühr-Sutter (SPD), parlamentarische Staatssekretärin im Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, am 19. Oktober 2015 persönlich ein Bild von den Baumaßnahmen im Kanadaring. Doch auch abseits der baulichen Veränderungen wird sich viel tun: Im Rahmen eines Workshops am 27. Oktober 2015 haben Vertreter des wohnungswirtschaftlichen Forschungsinstituts InWIS, der Stadt Lahr, der Landesgartenschau GmbH und der STW Ansatzpunkte definiert, wie das neue Image des Quartiers nachhaltig etabliert werden kann. Als besondere Merkmale wurden dabei in erster Linie die großzügigen Grünflächen, die attraktive Lage an der Schutter und die gute Verkehrsanbindung identifiziert.

3 fragen an



Prof. Dr. Volker Eichener,
Experte für Stadtentwicklung und Berater
der Wohnbau Lahr

Herr Professor Eichener, nach langem Warten haben die Umgestaltungsmaßnahmen im Kanadaring nun begonnen. Welchen Stellenwert hat dieses Großprojekt für die Stadt und die Bürger?

Der Stellenwert kann gar nicht überschätzt werden: Die neuen Gewerbeansiedlungen auf dem Flughafengelände, aber auch die Flüchtlingsthematik, die uns in diesem Jahr überrollt hat und sich im kommenden Jahr noch verstärken wird, sorgen dafür, dass der Bedarf an Wohnungen in der Stadt Lahr stark gestiegen ist. Jede Maßnahme, die die Qualität des Bestands verbessert und neuen Wohnraum schafft, ist zu begrüßen. Darüber hinaus trägt die nachhaltige Aufwertung des Quartiers, einschließlich der Wohnungen, Frei- und Grünflächen sowie des Bestands, dazu bei, dass die Attraktivität der Stadt Lahr als Wohnstandort gesteigert wird.

Worin unterscheidet sich das Gesamtkonzept von anderen Stadtentwicklungsmaßnahmen vergleichbarer Größenordnung?

Das Konzept der Umgestaltung des Kanadaring ist ganzheitlich und erstreckt sich über sämtliche Dimensionen der Stadtentwicklung, die zur Qualitäts- und Imagesteigerung eines Wohngebiets beitragen. Hier entsteht eine Kombination von Modernisierung, Sanierung und Neubau mit innovativen, vor allem altersgerechten, Wohnformen und eine Wohnumfeldgestaltung sowie Gewerbeansiedlung inklusive eines modernen Rad- und Wegenetzes. Die ökologische und auf Klimaschutz bedachte Energieversorgung gehört ebenfalls dazu. Nicht zuletzt unterscheidet sich das Projekt Kanadaring auch dadurch, dass hier am Ende ein vielfältiger Mix unterschiedlicher Wohnungstypen mit abgestimmtem Qualitäts- und Preisniveau für bunt durchmischte Haushaltstypen mit verschiedener Bewohner- und Einkommensstruktur entsteht.

Wie kann es gelingen, dass der Kanadaring als Wohngebiet die Wertschätzung erfährt, die er verdient?

Nach der Umgestaltung wird der Kanadaring durch seine gestiegene Wohnqualität völlig anders aussehen. Aus einem langweiligen Kasernengebiet wird ein Quartier mit einer Mitte und einer attraktiven Landschaftsgestaltung werden. Über die baulichen Maßnahmen hinaus wird die Aufbruchstimmung, die jetzt schon herrscht, dazu beitragen, das derzeitige Image zu ändern. Insbesondere die Neubauwohnungen an der Schutter werden künftig zu den begehrtesten Wohnungen in ganz Lahr gehören.

Modernisierung Kanadaring 20-24 (7)

Im Zuge der ersten Modernisierungsmaßnahmen werden die Gebäude Kanadaring 20, 22 und 24 saniert. Die beiden Häuser erhalten neue Bäder sowie einen Aufzug für den barrierefreien Zugang zu den Wohnungen.

Stadtvillen an der Schutter (4)

Entlang des Schutterufers werden im Rahmen eines Pilotprojekts in Zusammenarbeit mit der B&O-Gruppe drei Stadtvillen gebaut. In den Punkthäusern entstehen 24 neue Miet- und 12 Eigentumswohnungen. In den kommenden Jahren folgen vier weitere Neubauten.

Modernisierung Kanadaring 47-53 (10)

Im Zuge der ersten Modernisierungsmaßnahmen werden die Gebäude Kanadaring 79-91 saniert.

Wohnbauprojekt durch Investor (6)

Im Kanadaring werden bis zu 15.000 Quadratmeter Nutzfläche an Investoren veräußert. Die Flächen befinden sich zu einem Großteil in der Nähe Quartiersmitte und auf der Ostseite des Geländes. Nördlich des neuen Quartiersplatzes realisiert ein Projektentwickler ein Wohnbauprojekt.

Modernisierung Kanadaring 79-91 (8)

Bis 2018 werden die Gebäude Kanadaring 79-91 modernisiert.

Neubau Quartiersplatz (1)

An zentraler Stelle errichtet die Stadt Lahr einen neuen Quartiersplatz, der das Wohngebiet zur Schwarzwaldstraße hin öffnet. Ergänzt wird der Treffpunkt durch ein hochwertiges Solitärgebäude, das künftig eine Bäckerei und ein Café beherbergen soll.

Modernisierung der Laubenganghäuser (2)

Im Zuge der ersten Modernisierungsmaßnahmen werden die drei Laubenganghäuser südlich der Schwarzwaldstraße saniert. Die Gebäude erhalten neue Bäder, Aufzüge für den barrierefreien Zugang sowie Glasfassaden.

Der neue Kanadaring

Lebensqualität steht im Mittelpunkt

Die Landesgartenschau 2018 eröffnet die Chance, das Wohngebiet Kanadaring besser mit der Umgebung zu verknüpfen. Die gartenstädtische Atmosphäre wird dabei respektiert und durch Wohnfeldumgestaltung deutlicher herausgearbeitet. Punktuelle Eingriffe in die bestehende städtebauliche Struktur schaffen die Grundlage für die Weiterentwicklung hin zu einem modernen, lebenswerten Wohnquartier. Die Übersichtskarte zeigt die wesentlichen Maßnahmen, die bis 2018 umgesetzt werden.

Erneuerung der Schutterbrücke und neues Wegenetz (5)

Im Zuge des Gesamtprojekts wird die Brücke über die Schutter erneuert und bildet künftig einen Teil des neuen Wegenetzes, das eine Verbindung zwischen Dinglingen im Norden und dem Bürgerpark der Landesgartenschau im Süden schafft.

Neues Quartiersentrée (3)

An der Kreuzung Schwarzwaldstraße/Otto-Hahn-Straße entsteht ein neuer Kreisverkehr, der künftig als Quartiersentrée dient. Die Schwarzwaldstraße soll zu einer Baumallee gewandelt werden. Flankierend werden Investorenflächen angeboten.

Neubau Hausmeisterwerkstatt (9)

Nachdem die bisherige Hausmeisterwerkstatt im Zuge der Rückbaumaßnahmen in der Nähe der künftigen Quartiersmitte weichen musste, wird bis 2018 eine neue Werkstatt unmittelbar am neuen Quartiersentrée geschaffen





Startschuss für die Quartiersentwicklung

Eine neue Mitte für den Kanadaring

Es war ein Tag mit Signalwirkung: Am 1. September 2015 rückte im Wohngebiet Kanadaring der erste Bagger an, um die umfangreichen Rückbauarbeiten einzuläuten. Oberbürgermeister Dr. Wolfgang G. Müller nahm dazu persönlich im schweren Gerät Platz und brachte anschließend den Wunsch aller Beteiligten auf den Punkt: „Wir wollen ein runderneuartes Quartier mit hoher Lebensqualität schaffen.“

Als verbindendes Element aller Einzelmaßnahmen dient der neue Quartiersplatz, der das Wohngebiet zur Schwarzwaldstraße hin öffnen soll. Die Planung sieht vor, an dieser Stelle ein hochwertiges Solitärgebäude für eine gewerbliche Nutzung zu errichten. Zur Quartiersversorgung könnten in dem Neubau unter anderem eine Bäckerei, eine Metzgerei sowie ein Café mit Außengastronomie untergebracht werden. „Wir freuen uns, durch die Bereitstellung des Grundstücks und die erfolgreiche Projektvorbereitung in den vergangenen Jahren mit weiteren verschiedenen Teilprojekten das Fundament für eine städtebauliche Neuentwicklung zu

schaffen“, sagt Markus Schwamm, Geschäftsführer der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft Lahr (STW). „Durch die exponierte Lage der neuen Quartiersmitte an der Schwarzwaldstraße entsteht eine Signalwirkung an einer der Hauptverkehrsachsen der Stadt Lahr“, betont der Oberbürgermeister im Hinblick auf die anstehenden Baumaßnahmen.

Darüber hinaus Sorge eine neue Wegeführung für eine direkte Verbindung mit dem Gelände der Landesgartenschau. „Das neue Solitärgebäude mit gewerblicher Nutzung wird auch die Besucher des Bürgerparks ansprechen, weshalb zwischen Kana-

daring und den künftigen Landschaftsparkanlagen ein fließender Übergang entsteht“, ist Müller überzeugt.

Drei Laubenganghäuser werden modernisiert

Das nächste Teilprojekt zu der vom Gemeinderat im November 2014 beschlossenen Gebietsaufwertung wird seit Anfang Oktober realisiert: Für die Modernisierung der drei Laubenganghäuser südlich der Schwarzwaldstraße investiert die STW rund sechs Millionen Euro in diese Gebäude. Die

Fertigstellung erfolgt voraussichtlich bis 31. Oktober 2016.

Grundlage für die Generalsanierung der 96 Wohnungen in den Gebäuden Schwarzwaldstraße 51, 53 und 55 ist ein Aufsichtsratsbeschluss, der auch die gestalterische Qualität festlegt. Die drei Laubenganghäuser bieten sehr gute Gegebenheiten, um die 2- und 3-Zimmerwohnungen im Hinblick auf den demografischen Wandel und die nachhaltige Verbesserung der Energiebilanz fit für die Zukunft zu machen. „In Lahr nimmt die Zahl der Über-60-Jährigen zwischen 2010 und 2030 um fast 40

Prozent zu, wobei die Haushaltgrößen leicht rückgängig sind. Mit der Modernisierung der Gebäude tragen wir dieser Entwicklung Rechnung und können langfristig qualitätsvollen Wohnraum für diese Kundengruppe anbieten“, betont Oberbürgermeister Müller in diesem Zusammenhang.

Gemäß der Philosophie der STW sind die Bewohner zuvor im Rahmen von Mieterversammlungen sowie schriftlich über die anstehenden Maßnahmen informiert worden. Eine enge Sozialbetreuung und ein sensibler Umgang mit den Bewohnern ist durch die Mitarbeiter der Wohnbau während der gesamten Modernisierungsphase gewährleistet.

Die STW hat sich bei der Festlegung der einzelnen Modernisierungsmaßnahmen unter anderem an den Ergebnissen der im Jahr 2011 durchgeführten repräsentativen Bewohnerbefragung orientiert. Ein wesentliches Ziel sei es, so Wohnbau-Geschäftsführer Markus Schwamm, die Energiebilanz spürbar zu verbessern. Die Planung sieht außerdem vor, Glasfassaden vor die Laubengänge zu stellen, um den viergeschossigen Bestandsgebäuden aus

dem Jahr 1954 eine hochwertige Optik zu verleihen. Gleichzeitig dient dieses gestalterische Element als Witterungsschutz. „Durch die umfangreiche Modernisierung wird der Gebrauchswert der einzelnen Wohnungen und der Wohnanlage insgesamt nachhaltig erhöht“, ist Schwamm überzeugt.

Stadthäuser an der Schutter als Vorzeigeprojekt

Mit dem Bau von drei neuen Stadthäusern realisiert die Städtische Wohnungsbaugesellschaft Lahr seit Oktober 2015 eine weitere zukunftsweisende Maßnahme zur Aufwertung des Wohnquartiers Kanadaring. Entlang des östlichen Teils der Schutter entstehen bis Mitte 2016 24 Miet- und 12 Eigentumswohnungen, die in Systembauweise errichtet werden. Der Oberbürgermeister zeigt sich zuversichtlich, dass die naturnahe Prägung des Kanadaring mit großzügigen Grünflächen und zahlreichen Bäumen auch in Zukunft erhalten bleibe. „Nicht umsonst betrachten wir das Wohngebiet als Tor zum künftigen Ausstellungsgelände Landgartenschau“, so Müller.



Zusammen mit Vertretern der STW und der Stadt machte sich Staatssekretärin Rita Schwarzelühr-Sutter (Mitte) vor Ort ein Bild von den Umgestaltungsmaßnahmen im Kanadaring.

Moderne Wohnformen

Energieeffizienz und Wohnkomfort im Einklang

Die stimmige Kombination von umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen und bedarfsorientierten Neubauprojekten stellt eine der größten Herausforderungen bei der Umgestaltung des Kanadaring dar. Neben der Erhöhung des Wohnkomforts steht dabei insbesondere das Thema Energieeffizienz im Mittelpunkt. Trotz Investitionen in Millionenhöhe verfolgt die Städtische Wohnungsbaugesellschaft konsequent das Ziel, auch weiterhin Wohnraum zu moderaten Preisen anbieten zu können.



2016 die Errichtung eines Nahwärmenetzes an. Alle Wohngebäude im Kanadaring, die sich im Eigentum der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft befinden, sollen daran angeschlossen werden.

Welche Vorteile bringt dieses Konzept mit sich?

Ein Anschluss des Wohngebiets an ein Blockheizkraftwerk wäre aus ökologischen Gesichtspunkten zweifelsohne sinnvoll, weil im Vergleich zu einer konventionellen Energieversorgung mit Gaskesseln eine CO₂-Einsparung von mehr als 2.000 Tonnen pro Jahr erreicht werden kann.

Wie profitieren die Bewohner des Quartiers von den genannten Maßnahmen?

Der STW ist es ein großes Anliegen, den Bewohnern eine Wärmelieferung zu günstigen Konditionen zu ermöglichen. Aus diesem Grund wollen wir eine Gasversorgungslösung erarbeiten, deren Konditionen auf Preisstabilität abzielen und etwaige Steigerungen der Energiekosten über einen längeren Zeitraum abfedern. Da nach heutigem Kenntnisstand davon auszugehen ist, dass die Gaspreise in den kommenden Jahren weiter steigen, verspricht dieser Ansatz den Mietern spürbare wirtschaftliche Vorteile.

In seiner Rolle als Prokurist und Planungsverantwortlicher vergeht für Klaus Birkner kein Tag, an dem er sich nicht mit dem weitreichenden Maßnahmenpaket befasst, das bis 2018 im Kanadaring umgesetzt wird. Im Interview erläutert er die zentralen Ideen, die bei den Modernisierungsmaßnahmen verfolgt werden.

Herr Birkner, gemäß der Leitidee „Ökologie und Umweltschutz“ soll die CO₂-Bilanz im Kanadaring nachhaltig verbessert werden. Welche Strategie liegt diesem Vorhaben zugrunde?

Wir haben uns zum Ziel gesetzt, bei der Quartiersentwicklung ein umweltfreundliches und gleichzeitig sozialverträgliches Energiekonzept umzusetzen. Neben umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen an den Bestandsgebäuden streben wir

{ 3 }

„Auch in Zukunft wollen wir architektonische Akzente setzen und Visionen in Lahr Wirklichkeit werden lassen.“

Geschäftsführer Markus Schwamm



Architektur

Individuelle Atmosphäre

Mit ästhetischen und nachhaltigen Projektentwicklungen prägt die Städtische Wohnungsbaugesellschaft Lahr (STW) als Architekt das Gesicht der Stadt. Die anspruchsvollen Bauwerke des kommunalen Unternehmens verleihen der urbanen Landschaft Lahrs eine individuelle Atmosphäre und schaffen gleichzeitig ein facettenreiches Wohn- und Lebensumfeld mit hohem Wohlfühlfaktor. Bei der Umsetzung ihrer Bauvorhaben setzt die STW darüber hinaus auf die konsequente Auseinandersetzung mit dem historischen Kontext und der strukturellen Gesamtentwicklung.

Akzente in der Innenstadt

Innovative Lösungen mit Mehrwert

Der moderne Mensch ist ununterbrochen von Gebäuden umgeben. Architektur hat also für jedes Individuum eine sehr konkrete Bedeutung und bestimmt das alltägliche Leben maßgeblich. Vor diesem Hintergrund ist die Qualität des Lebensumfelds der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft Lahr ein wichtiges Anliegen.

Über die Frage, was Architektur als Kunst von bloßem Bauen unterscheidet, wird seit Langem ein stark ideologisch gefärbter Diskurs geführt. Unbestritten ist derweil, dass Architektur durch ihre besondere gestalterische Qualität über einfache Zweckbauten, die maximalem Nutzen verpflichtet sind, hinausgeht und damit gesellschaftliche Entwicklungen zum Ausdruck bringt. Gebauter Raum verkörpert die ökonomischen, sozialen und kulturellen Spezifika der Gesellschaft. Für städtebauliche Maßnahmen, die Ästhetik, sozialen Ausgleich und ökologische Belange bündeln, bedarf es entschiedener politischer Weichenstellungen. Ein Musterbeispiel für diese ganzheitliche Herangehensweise liefert die Umgestaltung des Wohngebiets Kanadaring. Doch auch abseits der Überplanung gesamter Wohnquartiere trägt die Wohnbau Lahr durch gezielte bauliche Akzentuierung zur Attraktivität der Stadt bei.

Dass sich bedarfsorientierte Planung und ästhetische Formsprache keinesfalls ausschließen, zeigt unter anderem das Großprojekt Im Goldenen Winkel: Der Ende 2014 fertiggestellte Gebäudekomplex ist das bislang größte Neubauvorhaben in der Geschichte des kommunalen Unternehmens und umfasst 60 Wohnungen, die zentral gelegen und speziell auf die Bedürfnisse älterer Menschen zugeschnitten sind. Bereits das namensgebende gold-

glänzende Dach der Wohnanlage zeigt von Weitem, dass dieses Gebäudeensemble außergewöhnlich ist: Das Konzept geht auf den Siegerentwurf des Darmstädter Architekten Florian Krieger zurück, der den 2011 ausgelobten internationalen Architektenwettbewerb gewonnen und sich dabei gegen 72 Mitbewerber durchgesetzt hat. „Es ist selten, dass für Wohnbauvorhaben der aufwendige Weg über einen internationalen Architektenwettbewerb gewählt wird. Für das außergewöhnliche Projekt Im Goldenen Winkel hat es sich jedoch ausgezahlt“, erinnert sich Wohnbau-Geschäftsführer Markus Schwamm.

Krieger hat ein Gebäudeensemble mit einem Mix aus Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen entworfen, das sich trotz schwieriger baulicher Verhältnisse nahtlos in die Nachbarbebauung einfügt und den ganzen Block aufwertet. Mit dem begrünten Innenhof hat der Architekt für die Bewohner einen ruhigen Rückzugsraum unter freiem Himmel mitten in der Stadt geschaffen. Neben der stimmigen Optik weiß der Neubau auch durch diverse Serviceangebote zu überzeugen: So steht den Bewohnern beispielsweise ein großzügiger Gemeinschaftsraum zur kostenlosen Nutzung zur Verfügung und auch die Kooperation mit dem benachbarten Pflegeheim Spital inklusive 24-Stunden-Notruf schafft einen echten Mehrwert im Hinblick auf ein sorgenfreies Leben im Alter.

3 fragen an



Peter Ackermann,
Architekt und Gründer des Lahrer
Planungsbüros Ackermann

Herr Ackermann, welche Bedeutung hat eine moderne Architektur für eine lebendige Innenstadt?

Eine moderne Architektur ist für die Stadtentwicklung ganz entscheidend. Das kann man schön an der Entwicklung der Stadt Lahr sehen: In der Vergangenheit hat es hier enorme Fortschritte und Entwicklungen gegeben. Das Stadtbild hat sich sehr zum Positiven entwickelt. Es gab viele Brachen oder sanierungswürdige Gebäude, die für eine Umnutzung geradezu prädestiniert waren. Gerade im Wohnungsbau ist eine Menge passiert.

Welche stadtplanerischen Gestaltungspunkte lassen sich in Lahr besonders gut umsetzen und warum?

Lahr war ja aus der Historie heraus viele Jahre eine Garnisonsstadt. Nachdem die Franzosen und Kanadier

die Stadt verlassen hatten, mussten neue Konzepte her, der ehemals für die ausländischen Soldaten genutzte Bestand musste neu ausgerichtet werden. Das hat uns viele Möglichkeiten im Wohnungsbau eröffnet, die man zum Beispiel gut am Kanadaring ablesen kann. In welche Richtung er sich in Zukunft – gerade vor dem Hintergrund der anstehenden Quartiersmaßnahme Soziale Stadt – noch entwickeln wird, wird daran ebenfalls erkennbar. Im Westen der Stadt in unmittelbarer Nähe zum Kanadaring wird die Stadt Lahr die Landesgartenschau 2018 ausrichten. Diese bringt insbesondere für den Sport- und Freizeitsektor Verbesserungen durch Parkanlagen und den Badensee. Für die Landesgartenschau ist eine Gesamtinvestition von 40 bis 45 Millionen Euro zu bewältigen. Es ist ein sehr ehrgeiziges Projekt, aber es wird die Stadt Lahr auf lange Sicht weiterbringen.

In welche Richtung wird sich die Architektur von Gebäuden, aber auch von Städten, in Zukunft entwickeln?

In den vergangenen Jahren war ein starker Trend zum Wohnen in der Innenstadt zu verzeichnen: Viele Menschen haben ihr Häuschen am Stadtrand oder außerhalb verkauft und sind in die Stadtzentren gezogen. Dieser starke Zuzug, insbesondere auch von älteren Menschen, die auf eine hervorragende Infrastruktur in den Innenstädten angewiesen sind, hat natürlich auch dazu geführt, dass vermehrt Wohnraum in den Stadtzentren benötigt wird. Eben gerade auch barrierefreier Wohnraum. Dieser Trend wird sich in den nächsten Jahren nicht nur verstetigen, sondern vermutlich auch zunehmen. Möglich ist aber auch, dass noch weitere oder andere Wohnformen nachgefragt werden. Die Versorgung der Flüchtlinge mit Wohnraum wird auch in Lahr eine Pflichtaufgabe sein.

Lebensumfeld mit Wohlfühlfaktor

Architektur ist ein wichtiges Instrument für die nachhaltige Entwicklung einer Stadt. Neben dem gestalterischen Konzept berücksichtigt die Städtische Wohnungsbaugesellschaft Lahr (STW) bei der Planung und Umsetzung ihrer Bauvorhaben auch technische, wirtschaftliche und soziale Aspekte. Auf dieser Grundlage hat das kommunale Unternehmen in den vergangenen Jahren zahlreiche Projekte verwirklicht, die maßgeblich zur Attraktivität Lahrs beitragen.

Neubau Kundenzentrum

Am Kopf des Bauprojekts Am GoetheBrunnen entsteht das energetisch zukunftsweisende neue Kundenzentrum der STW. Dort werden zwei bemerkenswerte architektonische Maßnahmen zum Tragen kommen: Der Innenraum wird beherrscht von zwei verschieden großen Atrien. Durch den über alle Stockwerke offenen Innenraum können sich die Mitarbeiter nicht nur sehen, sondern auch schneller zusammenfinden. Auch die innovative Gebäudetechnik weiß zu überzeugen: Neben der üblichen Wärmedämmung besticht das Kundenzentrum vor allem durch sein ausgefeiltes Energiekonzept. Eine Sole-Wasser-Wärmepumpe dient gleichzeitig zur Beheizung im Winter und zur Kühlung im Sommer.



Stadthäuser an der Schutter

Mit dem Bau von drei neuen Stadthäusern realisiert die STW eine weitere zukunftsweisende Maßnahme zur Aufwertung des Wohnquartiers Kana-daring. Entlang des östlichen Teils der Schutter entstehen bis Mitte 2016 24 Miet- und 12 Eigentumswohnungen, die in Systembauweise errichtet

werden. Mit dem Musterprojekt möchte die STW eine bundesweite Vorreiterrolle einnehmen: Dazu hat das kommunale Unternehmen in Zusammenarbeit mit der B&O-Gruppe mit Hauptsitz in Bad Aibling einen Systembau in Hybridbauweise entwickelt, nach dessen Vorbild an verschiedenen Standorten in ganz Deutschland Neubauwohnungen geschaffen und zu vergleichsweise günstigen Preisen am Markt angeboten werden können.



Im Goldenen Winkel

Die Alterung der Bevölkerung spielt auch in Lahr eine wichtige Rolle. Gefragt sind kleine barrierefreie und barrierearme Wohnungen in der Stadt. Auf diese Entwicklung hat die STW mit ihrem bislang größten Neubauprojekt Im Goldenen Winkel reagiert und rund 12 Millionen Euro in den Bau von 60 Wohnungen investiert. Die kleinen Miet- und Eigentumswohnungen liegen sehr zentral und sind speziell auf die Bedürfnisse älterer Menschen zugeschnitten. Sämtliche Wohnungen verfügen über schwellenlose Zugänge, bodengleiche Duschen und sind über Aufzüge zu erreichen. Eine Koope-

ration mit dem in direkter Nachbarschaft befindlichen Spital ermöglicht den Bewohnern, in den eigenen vier Wänden bis ins hohe Alter ein selbstbestimmtes Leben zu führen.



Cityresidenz

Zentrumsnah, modern und familienfreundlich – die Cityresidenz ist ein Paradebeispiel für maßvolle bauliche Verdichtung in der Innenstadt. Auf dem ehemaligen Gelände der Firma Schwarz Betonbau sind unter Federführung der STW drei moderne Häuser entstanden, die gehobenen Ansprüchen gerecht werden. Die Käufer der insgesamt 37 Eigentumswohnungen haben dort ein Zuhause gefunden, in dem sie sich rundum wohlfühlen. Alle Wohnungen verfügen über Fußbodenheizung, Entlüftungsanlage sowie Vollholz-Parkett. Zudem werden sämtliche Wohneinheiten mittels einer modernen, CO2-neutralen Pelletheizung versorgt und können schwellenlos über einen Aufzug erreicht werden.



Wohnen am Park

Mit dem Projekt Wohnen am Park im Sanierungsgebiet Albert-Schweitzer-Straße/Fröbelstraße hat die STW in gerade einmal vier Jahren mitten in der Stadt ein lebendiges, grünes Wohnquartier mit insgesamt

67 Wohneinheiten geschaffen. Die Gebäude sind terrassenartig angeordnet und energetisch vorteilhaft nach Süden ausgerichtet. Der Baustoff Glas dominiert auf den Gebäudehüllen. Eine weitere Besonderheit ist das innovative Energiesystem. Die Stadthäuser wurden in Niedrigenergiebauweise errichtet und verfügen über eine umweltfreundliche Luft-Wasser-Wärmepumpen. Alle Wohnungen sind außerdem mit einer kontrollierten Wohnungslüftung samt Wärmerückgewinnung ausgestattet.



Solares Wohnen in der Turmstraße

Es gab wohl kein Bauprojekt, das bei der STW innerhalb von so kurzer Zeit umgesetzt wurde, wie die Generalsanierungsmaßnahme „Solares Wohnen“ in der Turmstraße 6-10. Die Planungs- und Realisierungsphase dauerte nur knapp 12 Monate. Die Sanierungsmaßnahmen an den 27 Wohnungen wurden 2010 abgeschlossen. Die nach Süden orientierten Außenanlagen komplettieren die rundum erneuerte Optik der Turmstraße. Die verwendeten Materialien sollten sich nahtlos in die Optik der Altstadt und die überlegte Bauweise der Turmstraße eingliedern. Dazu gehören: die Solaranlage, die als Fassadenelement integriert ist, großflächige Photovoltaikanlagen auf dem Dach, verglaste Balkonbrüstungen und die weiß verputzte Fassade.





Wohnen mit Weitsicht

Systembau als bundesweit einmaliges Modellprojekt

Bei der Planung ihrer Projekte legt die Städtische Wohnungsbaugesellschaft Lahr (STW) besonderen Wert auf ökologische Innovationen und zukunftsweisende Wohnformen. Ein Paradebeispiel für diese Unternehmensphilosophie sind die drei neuen Stadthäuser, die bis Mitte 2016 entlang des östlichen Schutterufers entstehen. Bei einem symbolischen Spatenstich haben Oberbürgermeister Dr. Wolfgang G. Müller und Wohnbau-Geschäftsführer Markus Schwamm am 30. September 2015 den Startschuss für die Neubaumaßnahme gegeben.

Mit dem Musterprojekt an der Schutter möchte die STW eine bundesweite Vorreiterrolle einnehmen: Dazu hat das kommunale Unternehmen in Zusammenarbeit mit der B&O-Gruppe mit Hauptsitz in Bad Aibling einen Systembau in Hybridbauweise entwickelt, nach dessen Vorbild an verschiedenen Standorten in ganz Deutschland Neubauwohnungen geschaffen und zu vergleichsweise günstigen Preisen am Markt angeboten werden können. Bei der Fertigung der Häuser kommen Holz-, Stahlbeton- und Stahlbauelemente zum Einsatz.

Der Aufsichtsratsvorsitzende zeigt sich sehr zufrieden: „Gerade im Hinblick auf die angestrebte soziale Durchmischung bietet dieses Modellprojekt ideale Voraussetzungen, um das Wohnquartier weiter zu beleben. Die attraktive Lage an der Schutter ist ein zu-

sätzlicher Pluspunkt, der einen spürbaren Mehrwert verspricht“, betont Oberbürgermeister Müller.

„Wir freuen uns, mit diesem zukunftsweisenden Vorhaben, das die STW ausschließlich mit eigenen finanziellen Mitteln stemmen wird, einen weiteren Beitrag zur Quartiersbildung im Kanadaring leisten zu können“, betont Wohnbau-Geschäftsführer Schwamm mit Blick auf die anstehenden Bauarbeiten am Schutterufer. Die schnelle Projektrealisierung trage dabei auch dem steigenden Bedarf an bezahlbaren Neubauwohnungen in Lahr Rechnung. Eines der Häuser werde als Eigentumsmaßnahme realisiert, die anderen beiden als Mietwohnungsbau. „Wir gehen davon aus, dass wir die Wohnungen zu einem guten Preis-Leistungsverhältnis anbieten können“, kündigt Schwamm an.

Vorgehängte Fassadenelemente sorgen für ein unverwechselbares Erscheinungsbild

Das Außenmaß des Systemhauses beträgt 16 mal 16 Meter. Die Gesamtwohnfläche beläuft sich auf rund 830 m², verteilt auf drei 1,5-Zimmer-, vier 2-Zimmer-, zwei 3-Zimmer- und drei 4-Zimmer-Wohnungen. Die Wohnungen im Erd- sowie im Dachgeschoss haben jeweils eine große Terrasse, alle übrigen Wohneinheiten verfügen über einen Balkon. Die Bäder werden mit bodengleichen Duschen und namhaften Sanitärprodukten ausgestattet. Die einzelnen Gebäude werden nicht unterkellert – Abstell- und Heizungsräume sind jeweils im Erdgeschoss untergebracht. Für ein unverwechselbares Erscheinungsbild der

Häuser sorgen vorgehängte Fassadenelemente.

Auch die übrigen im Rahmen des Gemeinderatsbeschlusses definierten Modernisierungsmaßnahmen im Kanadaring sollen weiter vorangetrieben werden. „Das von Gemeinderat und Aufsichtsrat ausgegebene Ziel, die geplanten Umgestaltungsmaßnahmen im Kanadaring bis 2018 abzuschließen, können wir nach aktuellem Kenntnisstand problemlos erfüllen“, zeigt sich Wohnbau-Geschäftsführer Schwamm zufrieden. „Wir kommen sogar schneller voran, als ursprünglich geplant.“



{ 4 }

„Wir wollen bei allen Vorhaben das richtige Maß finden, um eine langfristige Verbesserung im Hinblick auf Energieversorgung und –verbrauch zu erzielen.“

Prof. Dr. Gerhard Hausladen, Experte für Energietechnik



Ökologie

Nachhaltige Planung

Attraktive Neubauten mit günstigen Mieten, ganzheitliche Quartiersentwicklung und die konsequente Umsetzung zukunftsweisender Energiekonzepte sind wesentliche Bausteine in der Unternehmensstrategie der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft Lahr. Vor diesem Hintergrund spielt die durch energetische Modernisierung der Bestandsgebäude und energetisch optimierte Neubauten erzielbare Reduktion der CO₂-Emissionen eine zentrale Rolle in der energetischen Strategie der städtischen Tochter.



Energiesparen ohne Verzicht

Ökologisches Bauen schont Ressourcen und Geldbeutel

Angesichts der langfristigen Preisentwicklung für Öl und Gas setzt die Städtische Wohnungsgesellschaft Lahr (STW) zunehmend auf ressourcenschonendes Bauen. Das gilt sowohl für Neubauten wie auch für Modernisierungen im Bestand. Damit stellt das kommunale Unternehmen sicher, dass die Betriebskosten und damit auch die Mieten bezahlbar bleiben.

Auf der Sonnenseite

Dass ökologisches Bauen auch im Bestand sinnvoll ist, hat die STW mit dem Projekt „Solares Wohnen in der Innenstadt“ bewiesen, das im Frühjahr 2010 fertiggestellt wurde. Für die Generalsanierung der 27 Wohneinheiten im Gebäudekomplex Turmstraße 6-10 hat das kommunale Unternehmen 3,2 Millionen Euro investiert. Eine durchgehende Solarfassade an der Südseite liefert auf der Basis erneuerbarer Energie Warmwasser und unterstützt dabei die Heizungsanlage. Die Dachhaut der fünf Penthouse-Wohnungen mit Einfamilienhaus-Charakter steht außerdem für großflächige Photovoltaik-Anlagen zur Verfügung. Darüber hinaus wird durch die großen, nach Süden geöffneten Fensterflächen die Sonnenenergie genutzt, um möglichst hohe solare Gewinne zu erzielen.

In Zeiten explodierender Energiepreise und des Klimawandels interessieren sich Bauherren zunehmend für ökologische Hauskonstruktionen. Das Gebäude soll durch geringen Verbrauch fossiler Energien das Klima schützen – und damit natürlich auch den eigenen Geldbeutel schonen. Gesetzt wird außerdem auf gesunde, natürliche Baumaterialien, die beispielsweise Allergikern keine Probleme bereiten sollen. Doch für die Zukunft ökologisch zu bauen und zu planen, ist nicht einfach.

Nachhaltig bauen bedeutet, dass beim Hausbau immer die Belastung der Umwelt und der Gesundheit in jeder Lebensphase des Bauwerks von der Errichtung über die Nutzung bis zum Abriss betrachtet werden muss. Gleichzeitig gilt es zu beachten, wie viel Energie zur Herstellung der Baumaterialien, zum Unterhalt des Hauses und für seinen Abriss benötigt wird. Nach den gesetzlichen Bestimmungen der geltenden Energieeinsparverordnung müssen heute alle Häuser Niedrigenergiehäuser sein. Wer also ökologisch bauen will, sollte letztlich jedes einzelne Produkt, das man beim Bauen verwendet, kritisch auf seine ökologischen Eigenschaften prüfen.

Der nachhaltige Ansatz des ökologischen Bauens ist breit angelegt und vereint zahlreiche Maßnahmen. Dazu zählen unter anderem die Gewinnung von Strom durch Solartechnik auf dem Dach, die Verwendung von Naturbaustoffen wie Lehm, Ziegel und Holz sowie natürlicher Dämmstoffe aus nachwachsenden Rohstoffen oder Recyclingmaterial. Eine weitere Möglichkeit, die Energiebilanz eines Gebäudes effektiv zu verbessern, stellt die umfassende Nutzung des Tageslichts für die Beleuchtung dar: Dort, wo keine Fenster möglich sind, kann es beispielsweise mit Lichtleitsystemen – einem System aus Röhren und Spiegeln – an den Bestimmungsort geleitet werden. Ebenfalls denkbar ist eine Warmwassererzeugung mittels thermischer Solaranlage, die bei Bedarf durch alternative Heizsysteme wie Geothermie oder eine Pelletheizung ergänzt werden.

Neue Ideen sind gefragt

Moderne Technik verspricht geringe Betriebskosten

Eine stabile und bezahlbare Energieversorgung ist in der modernen Welt von zentraler Bedeutung. Ist Energie nicht verfügbar oder zu teuer, schränkt dies die Handlungsspielräume ein. Aus diesem Grund richtet die Städtische Wohnungsbaugesellschaft Lahr (STW) sowohl bei Neubauprojekten als auch Modernisierungsmaßnahmen besonderes Augenmerk auf zukunftsorientierte Energieversorgungstechniken, was letztlich Bauherrn und Bewohnern gleichermaßen Vorteile verspricht.

Ein Projekt, das verdeutlicht, dass sich ökologisches Bewusstsein und ein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis wunderbar in Einklang bringen lassen, ist die Nachverdichtung der Albrechtstraße: Anfang 2013 hat die STW die ehemalige Stadtbrache mit dem Bau eines dritten Wohngebäudes endgültig geschlossen. Die ersten beiden Stadthäuser waren bereits in den Jahren 2008 und 2009 entstanden. „Um ein lebendiges Quartier zu schaffen, haben wir die Bewohner frühzeitig mit an Bord geholt und deren Wünsche in die Planungen einfließen lassen“, betont Wohnbau-Geschäftsführer Markus Schwamm. Dabei spielte natürlich auch die Optik eine große Rolle: „Die moderne und eindrucksvolle Architektur fügt sich ideal in das Wohnumfeld ein.“

Der ökologische Aspekt kam jedoch ebenfalls nicht zu kurz: Damit auch die Betriebskosten für die Bewohner so gering wie möglich bleiben, installierte das kommunale Wohnungsunternehmen wie beim Bau der ersten beiden Häuser eine sogenannte Wasser-Wasser-Wärmepumpe. Diese gewinnt die Energie zum Heizen und für die Warmwasserbereitung aus dem Grundwasser. Das macht die Wasser-Wasser-Wärmepumpe im Vergleich zu allen anderen Wärmepumpen besonders effizient, da Grundwasser gegenüber dem Erdboden und der Umgebungsluft eine ganzjährig konstante Temperatur hat. Ungeachtet dieser Vorteile ist Grundwasserwärmepumpe jedoch weniger stark verbreitet als andere Wärmepumpen. Dank dieser Technik erreichen die Gebäude in der Albrechtstraße den

hohen KfW-Effizienzhaus-Standard 70. „Damit bleiben die Betriebskosten für die Bewohner vergleichsweise gering“, betont Schwamm. Dasselbe gelte beispielsweise für die Cityresidenz: „Dort bewegen sich die Nebenkosten dank einer Pelletheizung ebenfalls auf einem sehr niedrigen Niveau.“

Einen weiteren Mehrwert für Mieter schafft die STW in Form verschiedener Kooperationen im Bereich der Energieversorgung. Gemeinsam mit starken, regionalen Partnern wird auf diese Weise gezielt die Lebensqualität gesteigert und geholfen, im Alltag Kosten zu sparen. So umfasst die Zusammenarbeit der Wohnbau Lahr mit der badenova AG & Co. KG eine Reihe gemeinsamer Aktivitäten: Übergeordnetes Ziel ist die wirtschaftliche und ökologische Erdgasversorgung von Bestands- und Neubauten. Mieter der STW erhalten in diesem Zusammenhang eine umfassende Beratung und Betreuung durch den Freiburger Energieversorger. Darüber hinaus arbeitet die STW auch bei der Verbrauchsermittlung und Identifikation von Energieeinsparungspotenzialen sehr eng mit badenova zusammen.

Zusätzlich können die Mieter durch eine Kooperation mit dem Elektrizitätswerk Mittelbaden ihren Geldbeutel erheblich schonen: Der Energielieferant gewährt einen Preisnachlass von 0,9 Cent pro Kilowattstunde auf den Hochtarif-Verbrauchspreis nach dem jeweils gültigen Grundversorgungstarif des E-Werks Mittelbaden. Ein Haushalt mit einem jährlichen Durchschnittsverbrauch von 3.500 Kilowattstunden spart dadurch 31,50 Euro im Jahr.

3 fragen an



Prof. Dr. Gerhard Hausladen,
Bauphysiker und Energieexperte

Herr Professor Hausladen, das Ende der Fahnenstange beim Thema Energieeffizienz dürfte mittlerweile erreicht sein, oder nicht? Welche Entwicklungspotenziale bei Gebäuden sehen Sie noch?

Im Bereich der Optimierung von Gebäuden ist in den vergangenen Jahren die Fassaden und die Anlagentechnik betreffend ein hoher Standard erreicht worden. Ebenso hat sich der Einsatz erneuerbarer Energien aus Wind, Sonne und Biomasse entscheidend weiterentwickelt. Die Potenziale liegen daher nicht in der singulären Betrachtungsweise von Gebäude, Anlagentechnik und Energieversorgung, sondern in der ganzheitlichen Konzeptentwicklung von Gebäuden und Quartieren.

Wo liegen die Vorteile für Bauherren und Bewohner bei neuen Energiekonzepten?

Die Notwendigkeit zur Einsparung von Energien zur langfristig angestrebten deckenden Umstellung auf regenerative Ressourcen sowie zur Reduzierung der Treibhausgase betrifft uns alle. Eine große Aufgabe für Beteiligte des Entwurfs- und Planungsprozesses ist es, die Komplexität der Gebäude zu senken und beherrschbare, haltbare und damit nachhaltige Bauwerke zu schaffen.

Welchen Weg sollte Lahr mit seiner innovativen Wohnbaugesellschaft künftig weiter beschreiten – wo sehen Sie das meiste Potenzial?

Im Wohnungsbau – dies gilt für Lahr ebenso wie für andere Städte – sehe ich derzeit ein hohes Potenzial, da wir in Zukunft viele neue Wohnungen benötigen. Dabei liegt das größte Potenzial in der Vereinfachung der Gebäude und Anlagentechnik, in Kombination mit neuen Versorgungskonzepten. Ziel sollte sein, Wohnraum zu schaffen, der bezahlbar bleibt, dem Nutzer dient und ihn nicht mit komplexen Steuerungstechniken und anfälligen technischen Systemen überfordert.



Für die Zukunft gerüstet

Kundenzentrum mit Vorreiterrolle

Ein neues Zuhause für die Städtische Wohnungsbaugesellschaft Lahr (STW): Mit einem symbolischen Spatenstich haben Vertreter des kommunalen Unternehmens und der Stadt Lahr am 13. Oktober 2015 die Bauarbeiten zum neuen Kundenzentrum am Kreisverkehr Goethe-/Kaiserstraße eingeläutet. Für das energetisch zukunftsweisende Bürohaus mit einer Fläche von rund 600 Quadratmetern auf vier Geschossen werden 3,75 Millionen Euro investiert.

Der Neubau entsteht am Kopf des Bauprojekts Am GoetheBrunnen, das von der STW entwickelt wurde und von der Baugenossenschaft Familienheim Mittelbaden realisiert wird. Das Vorhaben ist von langer Hand geplant: Am Anfang stand die Vision, auf dem Areal Wohnraum zu schaffen und gleichzeitig den Straßenzug aufzuwerten. Als schließlich vor nunmehr zwölf Jahren das erste Grundstück gekauft worden war, wandelte sich die Vision in einen Plan, den das kommunale Wohnungsunternehmen konsequent weiterverfolgte und durch den Investor part-

nerschaftlich umgesetzt wird. Als Gewerbeeinheit in dem knapp 5000 Quadratmeter umfassenden Gebäudekomplex nimmt das neue Kundenzentrum der STW eine ganz besondere Rolle ein.

„Durch zwei Wohnungsbaugesellschaften wird Hand in Hand eine Stadtbrache innerhalb von nur 18 Monaten in eine städtebauliche Neuordnung mit innovativ gestalteten und nachhaltigen Hochbauten entwickelt“, zeigt sich Oberbürgermeister Dr. Wolfgang G. Müller zufrieden. Laut Wohnbau-Geschäftsführer



Mit einem symbolischen Spatenstich ist Mitte Oktober 2015 der Bau des neuen Kundenzentrums eingeläutet worden.

Markus Schwamm soll das neue Beratungszentrum bis 2017 bezugsfertig sein. „In Kooperation mit den wohnungswirtschaftlichen Kollegen der Familienheim wird das Quartier entlang der Goethestraße bald ein neues Gesicht bekommen“, so Schwamm weiter, der das Projekt als weiteren Meilenstein in der Entwicklung des Unternehmens sieht und gerade bei der Energieeffizienz des Gebäudes eine Vorreiterrolle einnehmen möchte.

Alltägliche Kommunikation soll erleichtert werden

Die inneren Werte der neuen Geschäftsstelle sollen nicht nur einladend auf Besucher wirken, sondern auch das Arbeitsumfeld der Mitarbeiter positiv beeinflussen. „Wir haben ein leistungs- und zukunftsorientiertes Team aufgebaut, das ambitionierte Vorhaben stets voller Tatendrang und mit viel Weitsicht verfolgt“, betont Schwamm. „Wir kommen jetzt in die Situation, dass wir die Früchte unserer Arbeit ernten können.“

Um das architektonisch bestmögliche Ergebnis für die Stadt Lahr, die STW als Nutzerin des prägenden Gebäudekopfs und die künftigen Bewohner der 54 Mietwohnungen zu erhalten, hatte sich das kommunale Wohnungsunternehmen im Zuge der Projektentwicklung dazu entschlossen, einen internationalen Architekturwettbewerb auszuloben.

Der Siegerentwurf des Freiburger Architekten Prof. Harald Roser sieht unter Miteinbeziehung der vorhandenen Wohnbebauung einen rund 1.000 Quadratmeter umfassenden Innenhof vor, der den künftigen Bewohnern als Begegnungsstätte dient.

Auch im neuen Kundenzentrum kommen zwei bemerkenswerte architektonische Maßnahmen zum Tragen, die den Mitarbeitern die alltägliche Kommunikation erleichtern sollen. Zwei verschieden großen Atrien dominieren den Eingangsbereich und sorgen für eine gelungene Raumaufteilung. Der über alle Stockwerke offene Innenraum ermöglicht es den Mitarbeitern, in Blickkontakt zu treten und schnell zusammenzufinden. Zusätzliche Besprechungsräume und ein größerer Konferenzraum wirken ebenfalls kommunikationsfördernd.

„Architektur, Innenraumgestaltung und Technik sorgen dafür, dass sich im neuen Kundenzentrum jeder mit jedem austauschen kann“, ist Projektleiter Florian Vetter überzeugt. Aus diesem Grund wird es künftig gemischte Arbeitsplätze geben, an denen die einzelnen Teammitglieder abteilungsübergreifend zusammenwirken. Geschäftsführer Schwamm ist stolz auf sein Team: „Jeder Mitarbeiter weiß um die Problemlage des anderen. Das ist die Grundlage unseres Erfolgs und hilft uns, besser und konstruktiver miteinander umzugehen.“



Die inneren Werte des neuen Kundenzentrums sollen nicht nur einladend wirken, sondern auch das Arbeitsumfeld positiv beeinflussen.

Ausgefeiltes Energiekonzept

Eisspeicher sorgt für Wohlfühlklima

Die ökologische Ausrichtung des neuen Kundenzentrums der Städtischen Wohnungsbau-gesellschaft Lahr ist in verschiedenen Bereichen wegweisend. Die ökologische Bauweise verspricht sogar einen besseren Energiestandard als bei einem Passivhaus. Im Interview erläutert Projektleiter Florian Vetter die technischen Besonderheiten.



Herr Vetter, in der neuen Geschäftsstelle kommt eine Sole-Wasser-Wärmepumpe zum Einsatz. Welche Vorteile hat diese Technik?

Die Wärmepumpe dient gleichzeitig zur Beheizung im Winter und zur Kühlung im Sommer. Dazu werden Umgebungs- und solare Strahlungswärme über einen Wärmetauscher an ein Gemisch aus Frostschutz und Wasser übertragen.

Welche Funktion hat der Eisspeicher, der unterhalb der Tiefgarage installiert wird?

Er dient als Wärmespeicher. Im Sommer kann überschüssige Wärme an den Eisspeicher abgegeben werden, die das Eis erwärmt und gleichzeitig das Gebäude kühlt. Die gespeicherte Wärme wird im Winter genutzt, um bei niedrigen Außentemperaturen das Gebäude zusätzlich zu erwärmen. Der Energiebedarf für die Beheizung des Gebäudes im Winter ist wegen der besonders dichten Gebäudehülle sehr gering. Durch die nach Süden orientierten Fensterflächen wird zudem die Sonneneinstrahlung als passive Wärmequelle genutzt. Im Sommer sorgen ein Sonnenschutz vor den Fenstern und der Eisspeicher dafür, dass sich das Gebäude nicht erhitzt.

Auf dem Dach des Gebäudes und an der Südseite der Fassade sollen Photovoltaik-module installiert werden. Wozu wird der damit gewonnene Strom eingesetzt?

Der so gewonnene Strom wird hauptsächlich zur Versorgung des Gebäudes genutzt. Überschüssige Energie wird in das Stromnetz eingespeist und vom Energieversorger vergütet.

{ 5 }

„Mit unserem gesamten Leistungsspektrum wollen wir zukunftsfähigen Wohnraum zum Wohl der Lahrer Bürger schaffen.“

Klaus Birkner, Prokurist der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft Lahr



Wohnqualität

Angebote für alle Zielgruppen

Der demografische Wandel spielt auch in Lahr eine große Rolle. Bereits heute haben die zunehmende Alterung der Bevölkerung und die damit verbundenen wachsenden Ansprüche an Wohnraum großen Einfluss auf die Wohnungspolitik. Diese gesellschaftliche Entwicklung berücksichtigt die Städtische Wohnungsbaugesellschaft Lahr bei Neubauten und Bestandssanierungen gleichermaßen. Durch bedarfsgerechte Konzepte sorgt das städtische Tochterunternehmen dafür, dass sowohl Singles als auch junge Familien und Senioren passende Immobilien in Lahr finden.

Bedarfsgerecht und innovativ

Zentrumsnah wohnen, sorgenfrei leben

Seit dem Jahr 2003 sinkt die Einwohnerzahl Deutschlands. Gleichzeitig altert die Bevölkerung stark. Dieser demografische Wandel wird den Wohnungsmarkt deutlich verändern. Deshalb stehen insbesondere kommunale Wohnungsunternehmen vor bedeutenden Herausforderungen, vor allem im Bereich des altersgerechten Wohnens.

Das Statistische Bundesamt prognostiziert, dass die deutsche Bevölkerung von derzeit etwa 82 Millionen Menschen bis zum Jahr 2025 auf rund 79 Millionen, bis 2060 gar auf 65 Millionen sinken wird. Mit dem Bevölkerungsrückgang geht gleichzeitig eine starke Veränderung der Altersstruktur Deutschlands einher. Diese verschiebt sich deutlich in Richtung der älteren Jahrgänge. 2060 wird bereits jeder dritte Deutsche 65 und mehr Lebensjahre aufweisen. Die Verbände der Bau- und Immobilienwirtschaft gehen davon aus, dass pro Jahr rund 100.000 seniorengerechte Wohnungen durch Neubau oder Modernisierung geschaffen werden müssten, um den Bedarf zu decken.

Derweil sind laut Schätzungen des Bundesbauministeriums aktuell lediglich ein Prozent der Wohnungen altersgerecht ausgestattet. Damit ist eine der Hauptaufgaben der Wohnungsunternehmen in Deutschland klar umrissen: Um Senioren möglichst lange ein selbstbestimmtes Leben in den eigenen vier Wänden zu ermöglichen, werden Wohnungen gebraucht, die den Bedürfnissen älterer Menschen gerecht werden. Dieser Herausforderung muss sich auch die Städtische Wohnungsbaugesellschaft Lahr (STW) stellen.

In der 44.000-Einwohner-Stadt wird die Zahl der Über-60-Jährigen laut statischen Berechnungen zwischen 2010 und 2030 um rund 38 Prozent zunehmen, während die Haushaltsgrößen leicht rückläufig sind. Die Anforderungen an Wohnraum verändern sich dadurch grundlegend. Gefragt sind kleine barrierefreie und barrierearme Wohnungen im Herzen der Stadt.

Paradebeispiel für maßvolle bauliche Verdichtung

Auf diese Entwicklung hat die STW, die sich neben ihrem Kerngeschäft – der Bewirtschaftung von rund 1.300 Wohnungen im Lahrer Stadtgebiet – in erster Linie der Entwicklung ökologischer Innovationen sowie neuartiger Wohnkonzepte widmet, mit ihrem bislang größten Neubauprojekt Im Goldenen Winkel reagiert. Die kleinen Miet- und Eigentumswohnungen liegen sehr zentral und sind barrierefrei gestaltet. Sämtliche Wohneinheiten verfügen über schwellenlose Zugänge, bodengleiche Duschen und sind über Aufzüge zu erreichen. Ein rund 80 Quadratmeter großer, möblierter Gemeinschaftsraum, den die Bewohner selbst verwalten, fördert das Kennenlernen und Zusammenleben.

Ein weiteres Projekt, das den Bedarf an zentrumsnahen Wohnungen mit moderner Ausstattung abdeckt, ist die Cityresidenz, ein Gebäudeensemble mit 37 Eigentumswohnungen, das 2011 fertiggestellt wurde. Die Wohlfühloase im Stadtzentrum ist ein Paradebeispiel für maßvolle bauliche Verdichtung. Dass die Wohnungen auf große Nachfrage stießen, ist in erster Linie auf die flexiblen Wohnformen zurückzuführen. Genauso erfolgreich verlief die Vermarktung des Projekts Wohnen am Park, mit dem die STW eine brachliegende Konversionsfläche in ein lebendiges, grünes Wohnquartier mitten in der Stadt verwandelt hat. In insgesamt 67 Wohneinheiten mit einer Gesamtfläche von rund 7.000 Quadratmetern haben nicht nur junge Familien, sondern auch Senioren ein neues Zuhause gefunden.



Wohntrends der Zukunft

Gesellschaftlicher Wandel lässt Ansprüche wachsen

Im Zuge einer sich im Wandel befindlichen Gesellschaft muss sich die Wohnungswirtschaft auf die Wohntrends der Zukunft einstellen: Nachhaltigkeit, erhöhter Wohnkomfort, Smart-Home-Technologien sowie seniorengerechte Ausstattung sind dabei zentrale Themen. Darüber hinaus wird der Drang zum Wohnen in den Städten weiter zunehmen, darin sind sich Experten einig.

Der GdW-Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen hat kürzlich die derzeitige Verteilung aller existierenden Wohnkonzepte in Deutschland im Rahmen einer Studie ermittelt. Mittels einer bundesweiten Befragung wurden auf diesem Weg die verschiedenen Wohnkonzepte der Zukunft erhoben. Dabei war es wichtig, die aktuelle Wohnsituation, die Lage sowie Wünsche und Vorlieben der befragten Personen genauer herauszuarbeiten. So konnten dem anspruchsvollen Wohnkonzept knapp 26 Prozent der Befragten zugeordnet werden, bei dem Werte wie Selbstverwirklichung und Individualismus entscheidend sind. Ihm folgt mit geringem Abstand das häusliche Wohnkonzept, das sich durch eine sehr starke Innenorientierung und dem Wunsch nach guter Nachbarschaft in sicherem Umfeld auszeichnet. Dahingegen liegt der Anteil von Haushalten mit bescheidenem und funktionalem Wohnkonzept derzeit bei 14,3 Prozent beziehungsweise bei 4,7 Prozent.

Eine allgemeine Entwicklung der heutigen Zeit ist die zunehmende Digitalisierung und Technikaffinität – diese macht auch vor der Wohnungswirtschaft nicht Halt. Von diesen Entwicklungen profitieren alle: Denn sie sparen oft nicht nur Kosten, sondern auch Zeit und Aufwand. So gibt es schon heute programmierbare Heiz-, Lüftungs- und Beleuchtungssysteme, die nicht nur das Leben leichter machen, sondern auch ihren Teil zum energieeffizienten, nachhaltigen Wohnen beitragen.

Sowohl die Zunahme des anspruchsvollen als auch des häuslichen Wohnkonzepts, die die ersten beiden

Plätze der GdW-Umfrage belegen, sind nicht zuletzt darauf zurückzuführen, dass wir in einer sogenannten 25-Stunden-Gesellschaft leben, in der flexible Arbeitszeiten und die ständige Verfügbarkeit, auch am Wochenende, mittlerweile Standard sind. Gerade deshalb sind kurze Arbeitswege elementar, gleichzeitig wächst damit aber das Bedürfnis nach der Wohnung als Ort der Ruhe und Sicherheit in guter Nachbarschaft. Auch hinter der Barrierefreiheit steckt mehr als nur ein Trend, denn das Thema wird die Branche langfristig beschäftigen und auf dem Markt eine ausschlaggebende Rolle spielen. Fortschritte im Gesundheitswesen, bessere Ernährung und Arbeitsbedingungen sind nur einige Gründe für eine immer höher werdende Lebenserwartung der Bevölkerung und folglich verstärkter Nachfrage nach barrierefreiem, seniorengerechtem Wohnraum.

Neben Leben ohne Barrieren gibt es ein weiteres Thema, das die Wohnkonzepte der Zukunft maßgeblich beeinflusst: die Energieeffizienz. Eine Alternative zu herkömmlichen Heizungen ist beispielsweise die Wärmepumpe. Ihre Unabhängigkeit von Öl- und Gasimporten, die gute Energiebilanz, die Kombinationsmöglichkeit mit Ökostrom, Photovoltaik und Solar Kollektoren sind besondere Vorzüge. Vor diesem Hintergrund arbeitet die Städtische Wohnungsbaugesellschaft Lahr konsequent daran, bei ihren Projekten eine Vielzahl der genannten Aspekte zum Wohl der Mieter und Käufer zu vereinen.

Davon haben sich beispielsweise im Oktober 2015 Vertreter der Ortenauer Wohnungsunternehmen (Foto rechts) vor Ort persönlich ein Bild gemacht.



3 fragen an



Dr. Gerd Kuhn,
Architekt und Experte für Wohnsoziologie

Herr Dr. Kuhn, welche Aspekte des Wohnens schätzen Menschen in einer Stadt besonders?

Das Wohnen in den Städten wurde in den vergangenen Jahrzehnten immer attraktiver. Die Nähe zu Kultur- und Bildungseinrichtungen, das urbane Alltagsleben mit den vielfältigen Begegnungs- und Kommunikationsräumen und Sozialangeboten, aber auch neue Wohnformen schätzen die Stadtbewohner.

Wie lassen sich die Erwartungen und Bedürfnisse verschiedener Zielgruppen wie Singles, Paare, Familien mit Kindern und Senioren am besten vereinen?

In den vergangenen Jahrzehnten haben sich die Haushaltsformen und Lebensweisen grundlegend geändert. Durch

den Prozess der Individualisierung, der zunehmend mit dem Auflösen traditioneller Netzwerke einhergeht, entsteht der Wunsch nach individuellem Wohnen und neuen Formen gemeinschaftlichen Lebens. Besonders für ältere Menschen, Alleinerziehende mit ihren Kindern und Zuziehende, aber selbstverständlich auch für traditionelle Familien sind Begegnungsräume wichtig. Gelungene Räume der Begegnung schaffen Kontaktmöglichkeiten, Vertrauen und Sicherheit. Die unmittelbare Wohnung lässt eine individuelle Entfaltung persönlicher Wohnweisen zu und die mittelbaren kommunikativen Wohnorte können zu wichtigen Räumen werden, in denen sich die unterschiedlichen Bedürfnisse der einzelnen Generationen und sozialen Milieus vereinen können.

Welche Wohnkonzepte der Zukunft erwarten Sie?

Wohnungen der Zukunft werden aufgrund der demografischen Entwicklung immer kompakter, die Wohnfläche wird sich voraussichtlich nicht weiter erhöhen, aber ein Weniger an Wohnfläche wird durch ein Mehr an Lebensqualität ausgeglichen. Gutes Wohnen bezieht nicht mehr ausschließlich auf die Wohnung, sondern bezieht immer stärker auch das Wohnumfeld mit seinen „Möglichkeitsräumen“ ein. Wohnkonzepte der Zukunft sollten dem Wunsch nach individuellen Wohnweisen gerecht werden, gleichzeitig aber auch integrative Konzepte einbeziehen. Die Wohnungskonzepte der Zukunft erfordern daher ein Zusammenleben unterschiedlicher Milieus, Generationen und Kulturen; sie zielen letztlich auf Integration und Diversität.



Wohlfühlen dank Rundum-Service

Im Dienst der Menschen

Um die Stadt nachhaltig weiterzuentwickeln, bezieht die Wohnbau Lahr die Menschen stark in ihre Arbeit ein. „Auf diese Weise können wir die Bürger für unsere Projekte begeistern und möglichen Handlungsfehlern effektiv vorbeugen“, betont Geschäftsführer Markus Schwamm. Dieses Engagement zahlt sich aus.

Als kommunales Wohnungsunternehmen bietet die Städtische Wohnungsbaugesellschaft Lahr Dienstleistungen an, die weit über den sozialen Auftrag hinausgehen. Eine gewichte Rolle nimmt dabei das Engagement rund um das Thema Wohnen ein. So fördert das städtische Tochterunternehmen beispielsweise durch die Organisation von Mieterfesten und die Bereitstellung von Gemeinschaftsräumen die Gemeinschaft der Mieter.

Das erfolgreiche Konzept stößt im Quartier Wohnen am Park und im Gebäudekomplex Im Goldenen Winkel auf durchweg positive Resonanz. Für die regelmäßigen Zusammenkünfte gestalten die Bewohner in Eigenregie ein abwechslungsreiches Programm, das unter anderem Vorträge und Präsentationen zu unterschiedlichen Themen wie Brandschutz, der Lahrer Stadtgeschichte oder städtebauliche Entwicklung bietet. Darüber hinaus organisiert die Gemeinschaft Feste an Fastnacht, Ostern, im Herbst und an Weihnachten.

Zusätzlich profitieren die Mieter von verschiedenen Kooperationen im sozialen Bereich: So erhalten sie von der Arbeiterwohlfahrt Ortenau e. V. (AWO) individuelle Dienstleistungspakete zu vergünstigten Konditionen. Diese sollen Senioren den Verbleib in

ihrem gewohnten Wohnumfeld ermöglichen. Zu den Angeboten zählen neben der Beratung und Versorgung unter anderem eine pflegerische Rufbereitschaft, Fahrdienste, Nachbetreuung und Hilfen für Haus und Garten. Die Sonderkonditionen der AWO gelten übrigens nicht nur für ältere Mieter – auch junge hilfsbedürftige Menschen können sich an den Wohlfahrtsverband wenden.

In den Genuss eines ganz besonderen Serviceangebots kommen die Bewohner des Gebäudeensembles Im Goldenen Winkel: Sie profitieren von einer Kooperation mit dem direkt gegenüberliegenden kommunalen Alten- und Pflegeheim Spital. Herzstück des Konzepts ist ein mit der Betreuungseinrichtung verbundenes Notrufsystem, das in allen Wohnungen der Anlage installiert wurde. Wenn der Notfallruf beim Spital eingeht, wird sofort reagiert. Ein Mitarbeiter klärt telefonisch, ob es sich um einen medizinischen Notfall handelt, prüft die Situation und veranlasst alles Weitere: Erste Hilfe leisten, Kontakt zum Arzt aufnehmen, Notarzt rufen oder Angehörige verständigen. Die Bewohner der Anlage Im Goldenen Winkel können darüber hinaus eine Reihe von zusätzlichen Dienstleistungen, wie ambulante Pflege, Essenslieferung, Blutdruck messen oder Gymnastikkurse im Gemeinschaftsraum, in Anspruch nehmen.

Serviceorientierte Mieterbetreuung

Transparente Informationspolitik und kompetente Beratung

Das Mitarbeiterteam der Städtische Wohnungsbaugesellschaft Lahr (STW) steht seinen Kunden stets mit Rat und Tat zur Seite. Transparente Informationspolitik und kompetente Beratung sorgen für hohe Zufriedenheit. Im Interview erläutert Isabell Werner, die bei dem kommunalen Unternehmen für die Mieterbetreuung zuständig ist, warum das alltägliche Miteinander so gut funktioniert.



barschaft zu entwickeln, wie sie sonst erst nach Jahrzehnten entsteht. Die Mieter veranstalten dort regelmäßig ein abwechslungsreiches Programm, das von Stammtischen, Spielenachmittagen über Vorträge bis hin zu Präsentationen reicht. Dieses Konzept überzeugt alle Beteiligten.

Ebenfalls zum Dialog zwischen Mietern und STW tragen die jährlichen Mieterversammlungen bei. Welche Bedeutung hat dieser persönliche Kontakt in der Zusammenarbeit?

Die Mieterversammlungen haben für beide Seiten entscheidende Vorteile: Zum einen können die Mieter ihre Fragen direkt an unsere Mitarbeiter richten. Zum anderen hat unser Team bei diesen Veranstaltung die Gelegenheit, Mieter persönlich kennenzulernen und werden auf diesem Weg noch stärker für deren Anliegen sensibilisiert.

Gerade angesichts der umfangreichen Serviceangebote überzeugt die Mietpreispolitik der STW mit einem guten Preis-Leistungsverhältnis. Warum legen Sie darauf solch großen Wert?

Unserer Rolle als sozialer Dienstleister sind wir uns bei all unseren unternehmerischen Entscheidungen bewusst. Dies beinhaltet neben den bereits erwähnten Zusatzangeboten selbstverständlich auch die Bereitstellung von bezahlbarem, zeitgemäßem Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen.

Frau Werner, wie gelingt es Ihnen, den vielfältigen Wünschen und Anliegen der verschiedenen Alters- und Bevölkerungsgruppen gerecht zu werden?

Bei unseren Planungen behalten wir Familien mit Kindern und Senioren gleichermaßen im Auge: Durch die Gestaltung von Wohnquartieren mit hohem Wohlfühl- und Freizeitcharakter sprechen wir alle Generationen an und eröffnen damit sämtlichen Quartiersbewohnern neue Chancen für mehr gesellschaftliche Teilhabe.

Durch die Bereitstellung von Gemeinschaftsräumen fördert und stärkt die STW das Miteinander in den Wohnquartieren. Warum findet dieses Konzept so guten Anklang?

Die Gemeinschaftsräume tragen dazu bei, aus Menschen, die zunächst nicht mehr Gemeinsamkeiten hatten als den Wohnort, eine funktionierende Nach-

Modernisierung des Wohnungsbestands

Zeitgemäßes Wohnen zu günstigen Preisen

Mit Projekten wie Im Goldenen Winkel und Wohnen am Park hat sich die Städtische Wohnungsbau-gesellschaft Lahr (STW) einen hervorragenden Ruf als Bauträger erarbeitet. Besonderes Augenmerk legt das städtische Tochterunternehmen jedoch auf den Zustand seiner Bestandswohnungen.



Bereits in den vergangenen Jahren hat die STW für die Instandhaltung und Modernisierung des Bestands regelmäßig viel Geld in die Hand genommen. Seit 2006 stellte das kommunale Wohnungsunternehmen für diese Zwecke jährlich mindestens 5 Millionen Euro zur Verfügung. „Auch in den kommenden Jahren planen wir mit einem Investitionsvolumen in dieser Größenordnung“, kündigt Geschäftsführer Markus Schwamm an. Um dies zu ermöglichen und gleichzeitig das Wohnen in Lahr für alle Bevölkerungsschichten bezahlbar zu halten, habe die Wohnbau das Bauträgergeschäft zu einem wichtigen Geschäftsfeld weiterentwickelt: „Hier erwirtschaf-

ten wir überschaubare Erträge, um damit defizitäre Bereiche zu finanzieren“, so Schwamm. Dank dieser Strategie liege die durchschnittliche Miete in den drei großen Wohngebieten Kanadaring, Ernet und Flugplatzstraße bei nur 5,08 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. „Dies spiegelt die sozialverträgliche Mietpreispolitik der STW wider“, sagt Schwamm.

Neben dem finanziellen und planerischen Kraftakt stellt der Umgang mit den Mietern eine besondere Herausforderung beim Bauen im Bestand dar. Ein passendes Beispiel dafür ist die Modernisierung der drei Laubenganghäuser in der Schwarzwaldstraße.

Dass es während der Bauphase zu Einschränkungen kommen wird, sei zwar unvermeidlich, so Schwamm: „Wir haben die Bewohner jedoch im Vorfeld ausführlich informiert und gewähren bis zur Fertigstellung eine Mietminderung über den gesetzlichen Rahmen hinaus. Auf Wunsch stellen wir auch eine Ersatzwohnung im Bestand der Wohnbau zur Verfügung.“ Durch die umfangreichen Maßnahmen werde der Gebrauchswert der einzelnen Wohnungen und der Wohnanlage insgesamt nachhaltig erhöht, ist der Geschäftsführer überzeugt. Die Gesamtkosten des Vorhabens belaufen sich auf etwa 6 Millionen Euro, wovon rund 2,1 Millionen Euro durch Fördergelder aus dem Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ abgedeckt werden. Das gesetzliche Mieterhöhungspotenzial (11 Prozent der Modernisierungskosten jährlich) auf 9,22 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche wolle die Wohnbau in keinem Fall ausschöpfen. Die bisherige Grundmiete in den Häusern ist mit 5,39 Euro vergleichsweise gering; sie liegt deutlich unter dem sozialen Satz der kommunalen Arbeitsförderung.

Dass eine Sanierung im Bestand erfolgreich umgesetzt werden kann, wenn alle Beteiligten an einem Strang ziehen, hat die STW zuletzt mit den Gebäuden Bergstraße 35 sowie Friedhofstraße 10 und 12 bewiesen, die 2014 für insgesamt 2,8 Millionen Euro aufwendig modernisiert worden sind. Nach der um-

fassenden Sanierung auf das Niveau eines Neubaus beträgt die Miete im Durchschnitt 5,91 Euro pro Quadratmeter. „Das liegt immer noch weit unter dem Hartz-IV-Satz von 6,38 Euro“, betont Schwamm. „Damit haben wir unseren sozialen Auftrag erfüllt.“ Die Hauptprofiteure der Sanierung seien die Mieter, denn „die energetischen Gewinne durch Energieeinsparung und Energieeffizienz überstiegen die Mieterhöhung“.

Mit den beiden jüngsten Maßnahmen setzt die STW eine Reihe von Projekten fort, die allesamt als Musterbeispiele für gelungene Bestandssanierungen gelten dürfen. Dass Kundenorientierung für das städtische Tochterunternehmen kein Lippenbekenntnis ist, hatte man beispielsweise mit der Sanierung der 20 Mietwohnungen in der Ernetstraße 41-47 verdeutlicht: Das Modernisierungskonzept wurde im engen Dialog gemeinsam mit den Bewohnern erarbeitet. Die vier Gebäude erhielten durch die energetischen Sanierungsmaßnahmen und die Neugestaltung des Außen- und Innenbereichs ein neues Gesicht. Im Sulzbachfeld 17 und 19 wurden ebenfalls in den vergangenen Jahren 12 Mietwohnungen saniert. Dämmmaßnahmen im Bereich der Kellerdecke und Fassadendämmungen im Dachbereich sorgten für spürbare Energieeinsparungen. Auch in diesem Fall rundete die Neugestaltung der Außenanlagen die Sanierungsmaßnahme ab.

{ 6 }

„Wir streben nach ausgewogenen Angeboten für alle, damit sich jeder, der in Lahr wohnt oder dort leben möchte, auch wohlfühlt.“

Erster Bürgermeister Guido Schöneboom



Soziale Verantwortung

Gemeinsam Großes erreichen

In ihrer Rolle als kommunales Unternehmen hat die Städtische Wohnungsbaugesellschaft Lahr (STW) gegenüber den Menschen in und um Lahr eine hohe soziale Verantwortung. Dazu zählt neben der Beteiligung der Mieter an Projektentwicklungen und der Förderung lebendiger Nachbarschaftsbeziehungen in den Wohnquartieren auch die Unterstützung Hilfsbedürftiger.

Darüber hinaus fördert die STW regelmäßig örtliche Vereine und Institutionen, um auf diesem Weg den kulturellen Bereich zu stärken.



Stärkung der Gemeinschaft

Auf gute Nachbarschaft

Durch vielfältiges soziales Engagement und integrative Maßnahmen trägt die Städtische Wohnungsbaugesellschaft Lahr (STW) nachhaltig zur positiven Gestaltung des Zusammenlebens in den Nachbarschaften und zu einer deutlich gesteigerten Lebensqualität bei. Kommunikative Treffpunkte in den Wohnquartieren unterstützen bürgerschaftliches Engagement in Form verschiedener Projekte, die allesamt ein Ziel verfolgen: die Stärkung des sozialen Zusammenhalts.



Mit ihren alljährlichen Mieterfesten leistet die STW einen wesentlichen Beitrag zur Bildung von Nachbarschaften. Im Ernetpark, an der Flugplatzstraße, im Quartier Wohnen am Park und im Kanadaring organisieren die Bewohner ihre von der STW initiierten Quartiersfeste inzwischen weitgehend in Eigenregie. Dort begegnen sich alle sozialen Schichten, Altersgruppen und Nationalitäten zwanglos.

Vor diesem Hintergrund haben sich die jährlichen Mieterfeste inzwischen fest im Kalender etabliert, um bestehende Kontakte zu vertiefen und neue Bekanntschaften zu knüpfen. So kommen auch Anwohner aus unterschiedlichen Kulturen miteinander ins Gespräch. Auf diese Weise entsteht ein angenehmes Wir-Gefühl, das beweist, dass Mieter und STW eine Gemeinschaft bilden.

Zum Wohl der Allgemeinheit

Herausforderungen als Chance begreifen

Ausgewogene Wohn- und Dienstleistungsangebote sowie intakte Sozialstrukturen sind wesentliche Faktoren, die die Attraktivität einer modernen Stadt mitbestimmen. Aus diesem Grund arbeiten Stadtverwaltung und Städtische Wohnungsbaugesellschaft Lahr (STW) bei der Umsetzung gemeinsamer Ziele Hand in Hand. Welche Herausforderungen die Zukunft bereithält, erklärt Erster Bürgermeister Guido Schöneboom im Interview.

Herr Schöneboom, welche Erwartungen haben Sie persönlich an eine Stadt, in der soziale Gerechtigkeit gelebt wird?

Es sollten ausreichend öffentliche Einrichtungen in ausgewogener Menge vorhanden und für die Menschen zugänglich sein. Darüber hinaus muss die Stadt über eine funktionierende Bildungslandschaft verfügen. Auf diese Weise ist die Teilhabe am gesellschaftlichen Leben für alle Bevölkerungsgruppen sichergestellt.

Wie kann es gelingen, alle gesellschaftlichen Gruppen gleichermaßen mit passenden Angeboten zu versorgen?

Soziale Gerechtigkeit für alle zu schaffen, ist ein hehrer Anspruch. Dem können wir nur durch ein Zusammenwirken verschiedener Akteure gerecht werden. Dazu zähle ich freie Träger, Vereine, Institutionen und natürlich auch die Stadtverwaltung. Ziel muss es sein, durch vernetztes Arbeiten unterschiedliche Angebote bereitzuhalten, beispielsweise Unterstützung für Familien, Kurse zur Integration, aktuell auch Hilfe für Flüchtlinge. Und selbstredend ein starkes Angebot für die immer größer werdende Gruppe der Senioren. Abgerundet wird dies zum Beispiel durch ein vielfältiges Kulturprogramm, das alle Bürger gleichermaßen ansprechen soll.

Welche Rolle spielt dabei die Städtische Wohnungsbaugesellschaft?

Die STW ist der größte Wohnungseigentümer der Stadt. In dieser Rolle hat das Unternehmen natürlich eine Vorbildfunktion. Ich gehe deshalb davon aus, dass dieser Anspruch auch in Zukunft als Verpflichtung angesehen wird – besonders im Hinblick auf sozialverträgliche Mietpreise und altersgerechtes Wohnen. Hinzu kommt, dass der Gesellschaftszweck für große Teile der Lahrer Bevölkerung ein entscheidender Faktor ist, weil die Teilhabe am gesellschaftlichen Leben nur dann möglich ist, wenn der „Geldbeutel“ durch preisgünstige Mieten geschont wird. Davon abgesehen ist die Wohnbau für die Stadtverwaltung ein wichtiger Partner bei der Gemeinwesenarbeit und der weiteren Stadtentwicklung.

Die Umgestaltungsmaßnahmen im Kanadaring haben inzwischen begonnen. Was macht dieses Großprojekt aus Ihrer Sicht zur viel zitierten Jahrhundertchance für Lahr?

Die Zahl der Menschen über 60 Jahre wird in den kommenden 15 Jahren um 40 Prozent steigen. Gerade vor diesem Hintergrund ist der Umbau im Kanadaring mit dem Schwerpunkt Barrierefreiheit absolut notwendig. Außerdem wird sich das Viertel durch die Vielzahl der unterschiedlichen Maßnah-

Erster Bürgermeister Guido Schöneboom ist überzeugt, dass sich der Kanadaring durch die Vielzahl der unterschiedlichen Maßnahmen zu einem Vorzeigestadtteil entwickeln wird.



men zu einem Vorzeigestadtteil entwickeln, was die Lebensqualität der Menschen innerhalb des Quartiers enorm steigert und im Zusammenhang mit der Landesgartenschau 2018 die gesamte Stadt aufwerten wird.

Warum ist es bislang nicht gelungen, die Stigmatisierung dieses Wohngebiets abzubauen und einen Imagewandel einzuleiten?

Wir müssen uns bewusst machen, dass die Stadt wenig Einfluss auf die Wahrnehmung des Wohngebiets hat. Die Stigmatisierung, von der häufig gesprochen wird, ist ein Stempel, der dem Kanadaring mehr oder weniger von außen aufgedrückt wird. Wer aber bereit ist, sich die Situation vor Ort vorurteilsfrei anzusehen und wer sich mit Lahr intensiver beschäftigt, erkennt, dass sich in den vergangenen zehn Jah-

ren vieles verbessert hat. Die latente Abwertung des Quartiers sehe ich heute gelassener als früher. Viel mehr sollten wir uns von dieser Umklammerung selbstbewusst lösen. Zumal sich der Kanadaring in den kommenden Jahren dermaßen nach vorn entwickeln wird, dass er für einen breiten Querschnitt der Bevölkerung wesentlich an Qualität gewinnt.

Was ist Ihre Vision für Lahr im Jahr 2025?

Ich bin überzeugt, dass Lahr in zehn Jahren – auch im Ergebnis der Realisierung aller Teilprojekte rund um die Landesgartenschau und den Kanadaring – über eine hervorragende Infrastruktur verfügt. Die Stadt wird eine hohe Anziehungskraft besitzen und sich durch eine gewinnende Balance von guten Arbeitsmöglichkeiten, hoher Lebensqualität und attraktiver Freizeitangebote für alle Generationen auszeichnen.

Unterstützung für Vereine

Damit Lahr bunt bleibt

Die Städtische Wohnungsbaugesellschaft Lahr (STW) unterstützt regelmäßig örtliche Vereine und Institutionen in Form von finanziellen Zuwendungen. Auf diese Weise hat das kommunale Wohnungsunternehmen auch 2015 wieder dazu beigetragen, dass die Menschen in Lahr ein facettenreiches Angebot an sportlichen, kulturellen und gesellschaftlichen Aktivitäten nutzen können.

Verein für Heimatpflege und Ortsgeschichte Kippenheimweiler

Der Lahrer Stadtteil Kippenheimweiler feiert 2015 sein 650-jähriges Bestehen. Der Verein für Heimatpflege und Ortsgeschichte hat es sich zur Aufgabe gemacht, dieses Jubiläum in Form verschiedener Veranstaltungen zu feiern. Zusätzlich werden ein Jubiläumsbuch sowie ein Film über Kippenheimweiler erstellt. Das alles wird unter anderem durch eine Spende der STW ermöglicht.



Kampfsportverein Lahr

Der Kampfsportverein hat 2015 sein zehnjähriges Bestehen gefeiert und wurde mit dem Preis „Sterne des Sports“ im Bereich Jugendarbeit ausgezeichnet. Um dieses Engagement fortzuführen und seinen Nachwuchssportlern auch in Zukunft adäquate Trainingsmöglichkeiten bieten zu können, möchte der Verein neue Geräte anschaffen. Aus diesem Grund hat die STW entschieden, diesen Wunsch zu erfüllen.

Schwimmsportverein Lahr 1921

Der Schwimmsportverein Lahr ist einer der ältesten Sportvereine der Stadt und fördert neben dem Schwimmsport auch die allgemeine Schwimmfähigkeit junger Menschen. Zur Saison 2015/2016 sollen im Hallenbad Lahr neue, wettkampfgerechte Begrenzungsleinen installiert werden. Um diese Neanschaffung zu ermöglichen, gewährt die STW ein Sondersponsoring.



SG Lahr – Jugendabteilung SpVgg/Lahrer FV

Im Frühjahr 2015 fand im Hallensportzentrum Lahr unter der Schirmherrschaft von Oberbürgermeister Dr. Wolfgang G. Müller die 35. Lahrer Jugend-Stadtsmeisterschaft statt. Rund 750 Nachwuchsfußballer nahmen daran teil. Um dieses sportliche Großereignis mit zahlreichen ehrenamtlichen Helfern organisieren zu können, ist die STW auch in diesem Jahr als Sponsor aufgetreten.



Turnverein Dinglingen 1890

Seit nunmehr 125 Jahren existiert der Turnverein Dinglingen. Bestimmende Programmpunkte der Jubiläumsfeierlichkeiten waren ein Festakt am 24. April 2015 und ein Turnfest im Juli. Darüber hinaus wurde eine Festzeitschrift aufgelegt. Das Engagement der ehrenamtlichen Helfer hat die STW, auch in Sinne der erfolgreichen Jugendarbeit des Turnvereins Dinglingen, mit einer finanziellen Zuwendung belohnt.



Spital Vital

Der Verein Spital Vital unterstützt die Bewohner des Pflegeheims Spital und setzt sich in vielfältiger Weise für die Steigerung der Lebensqualität für Senioren in Lahr ein. Dazu zählt auch die Kooperation mit der Wohnanlage Im Goldenen Winkel. Zum Jahresprogramm gehört außerdem die Benefizveranstaltung „Spitalmahl“. Auch 2015 hat die Wohnbau die ehrenamtliche Arbeit des Vereins unterstützt.



Gesang- und Sportvereinigung Mietersheim – Abteilung Handball

Die Handballabteilung des GSV Mietersheim hat 2015 ihr 90-jähriges Bestehen gefeiert. Bereits seit einigen Jahren ist der GSV der einzige Lahrer Handballverein, der sowohl eine Herren- als auch eine Damenmannschaft zum Wettkampfsport meldet. Darüber hinaus leisten die Mietersheimer einen erheblichen Beitrag für die Jugendarbeit. Dieses Engagement hat die STW belohnt.



SV Solidarität Lahr

Der Sportverein Solidarität ist mit rund 100 Mitgliedern einer der kleineren Vereine Lahrs, führt aber bereits seit einigen Jahren mit mehr als 40 Läuferinnen eine Rollschuh-Revue mit wechselnden Themen auf. Die zahlreichen Kostüme und Requisiten fertigen die Vereinsmitglieder in Eigenleistung. Da sich die Kosten für Stoffe und Materialien von Jahr zu Jahr erhöhen, hat die STW finanzielle Unterstützung zugesagt.



Turnverein Lahr 1846 – Abteilung Dance

Die Abteilung Dance des Turnvereins Lahr ist erfolgreicher denn je: Die Wettkampfgruppe des größten Sportvereins in Lahr ist inzwischen auf insgesamt 33 junge Tänzerinnen angewachsen und hat sich zuletzt erstmals für das baden-württembergische Finale in Schrozberg qualifiziert. Um auch die Neuzugänge mit einheitlicher Trainings- und Wettkampfbekleidung auszustatten, hat die STW erneut gespendet.



Kindergarten Don Bosco

Die Kindertagesstätte Don Bosco liegt mitten im Wohngebiet Kanadaring und setzt unter anderem auf intensive Sprachförderung. Daneben spielt gesunde Ernährung eine bedeutende Rolle. Weil aber nicht alle Kinder zu Hause täglich frisches Obst erhalten, nimmt der Kindergarten am Schulfruchtprogramm teil. Dank der Spende der STW liefert nun regelmäßig ein Bio-Händler eine Obstkiste an.



Kegler-Verein Lahr

Der Kegler-Verein Lahr steht aufgrund rückläufiger Mitgliederzahlen vor einem finanziellen Kraftakt: Neben dem üblichen Trainingsbetrieb hat es sich die Vereinsspitze zur Aufgabe gemacht, junge Talente für den Kegelsport zu begeistern und aufzubauen. Aus diesem Grund hat die STW beschlossen, dem Verein die Anschaffung von Trikots und neuer Kugeln in Form eines Sondersponsorings zu ermöglichen.



Sportkegelclub Hugsweier 67

Seit September 2012 ist der Sportkegelclub Hugsweier in der zweithöchsten Spielklasse aktiv. Neben der sportlichen Herausforderung ist die Zugehörigkeit in diese Liga für den kleinen Verein mit großen finanziellen Belastungen verbunden. Aus diesem hat die STW erneut beschlossen, den SKC durch eine Spende bei seinem Spielbetrieb zu unterstützen.

Turn- und Sportverein Hugsweier 1919

Die weibliche B-Jugend-Handballmannschaft des TuS Hugsweier blickt auf eine erfolgreiche Spielzeit zurück: In der Oberliga Baden-Württemberg hat sie den zweiten Platz belegt und damit die Teilnahme an der Deutschen Meisterschaft der weiblichen B-Jugend erreicht. Um die langen Auswärtsfahrten zu finanzieren, die die Mädchen unter anderem nach Oldenburg führten, hat die STW Unterstützung zugesagt.



Tierheim & Tierschutzverein Lahr und Umgebung

Der Tierschutzverein ist seit 1938 der zuständige Ansprechpartner, wenn es um die Aufnahme von Fundtieren der Stadt Lahr geht. Die Instandhaltung des vereinseigenen Tierheims reißt jedoch regelmäßig ein Loch in die Kasse. Um den dringend erforderlichen Austausch zweier verrosteter Stahltüren im Katzenhaus zu ermöglichen, hat die STW – im Sinne von Mensch und Tier – ihre Unterstützung zugesagt.



Turnverein Sulz 1908

Die Turnabteilung des TV Sulz betreut 90 Kinder im Alter von eineinhalb bis 13 Jahre und 30 Mädchen im Wettkampfbereich im Alter von 6 bis 15 Jahre. Zusätzlich sind 25 Mädchen in der Gruppe „Dance“ aktiv. Um den Nachwuchs fachgerecht betreuen zu können, werden zahlreiche Übungsleiter und ehrenamtliche Betreuer benötigt, deren Engagement die STW in Form einer Spende honorieren möchte.

Exklusives Angebot für Mieter

Gästewohnungen mit Wohlfühlfaktor

Mit dem konsequenten Ausbau ihrer guten Serviceangebote steigert die Städtische Wohnungsbaugesellschaft (STW) die Mieterzufriedenheit stetig. Einen besonderen Mehrwert stellen die möblierten Gästewohnungen in der Lahrer Innenstadt dar. Dort können Mieter kurzzeitig auf eine preisgünstige Übernachtungsmöglichkeit für Familie und Freunde zugreifen. Und weil sich dieses Konzept bestens bewährt hat, werden bis 2018 zwei zusätzliche Appartements im Wohngebiet Kanadaring geschaffen.

Sehr gut angenommen werden bereits die beiden unterschiedlich großen Wohnungen (Ein- und Zwei-Zimmer-Appartement) in der Nordstadt, die sich in einem denkmalgeschützten Gebäudeensemble in der Kaiserstraße befinden und über eine komplette Ausstattung inklusive Küche verfügen. Durch den Aufzug und schwellenlose Zugänge sind die Wohnungen barrierefrei zugänglich und damit für Menschen jeden Alters geeignet.

Mit diesen Gästewohnungen hat die STW ihr ohnehin umfangreiches Serviceangebot noch einmal erweitert. Westlich des Alten Rathauses hatte ein Investor zwei denkmalgeschützte Häuser grundlegend saniert. Als Generalmieter der Gebäude vermietet die STW dort sieben Mietwohnungen sowie die beiden Gästeappartements. Da es heutzutage ist es immer seltener vorkommt, dass Freunde und Familien an einem Ort zusammen bleiben,

hat die Wohnbau mit dem exklusiven Angebot für Mieter auf diese gesellschaftliche Entwicklung reagiert. Die Gästewohnungen erleichtert vielen Mietern das Unterbringen von auswärtigen Freunden, Bekannten und Angehörigen. Entsprechend hoch ist die Nachfrage. Mit Angelika Hauser, die für die Betreuung der Gästewohnungen verantwortlich zeichnet, haben die Mieter eine persönliche Ansprechpartnerin.

Dieses erfolgreiche Konzept soll künftig auch im Kanadaring zum Tragen kommen und einen spürbaren Mehrwert für die Mieter in Lahrs größtem zusammenhängenden Wohngebiet schaffen. Im Gebäude Kanadaring 24 entstehen im Zuge der Modernisierungsmaßnahmen zwei zusätzliche Gästewohnungen in unmittelbarer Nähe zum neuen Quartiersplatz, die von den Mietern der Wohnbau Lahr exklusiv genutzt werden können.



Die Stimme der Mieter

Vertrauensvolle Zusammenarbeit

Der Dialog mit den Mietern hat für die Städtische Wohnungsbaugesellschaft Lahr (STW) einen hohen Stellenwert. Deshalb hat das kommunale Unternehmen einen Mieterbeirat installiert. Das siebenköpfige Gremium vertritt die Belange der Mieter und dient den Mitarbeitern der Wohnbau Lahr als Ansprechpartner.

Der Mieterbeirat hat als Vermittler eine wichtige Funktion inne: Im Rahmen einer ausgewählten Aufsichtsratssitzung der STW darf der Beiratsvorsitzende Georg Szkopiak einmal im Jahr die Belange seines Gremiums vortragen. Als Vertreter der Mieter macht er damit vom Recht auf Anhörung und Unterstützung bei Entscheidungsfindungen Gebrauch. „Wir sind die Schnittstelle zwischen Wohnbau und Mietern“, betont Szkopiak. „Neben der Vertretung der Belange der Bewohner unterstützen wir auch die Geschäftsführung dabei, die Mieter über wichtige wohnungswirtschaftliche und politische Sachverhalte zu informieren.“

In seinem Engagement fühlt sich der Mieterbeiratsvorsitzende jederzeit ernst genommen: „Die

Wohnbau gibt sich große Mühe, veranstaltet Mieterversammlungen und unterstützt Mieterfeste finanziell“, berichtet Szkopiak. Diese Einschätzung bestätigt auch Ulrich Glatt, Leiter des Finanz- und Rechnungswesens bei der STW, der bereits häufig an den regelmäßigen Zusammenkünften des Mieterbeirats teilgenommen hat. „Die Zusammenarbeit ist von gegenseitigem Vertrauen und Respekt geprägt“, betont Glatt. „Auf diese Weise haben alle Beteiligten die Möglichkeit, sich schnell und unkompliziert über verschiedenste Themen auszutauschen und lösungsorientiert auf die Belange der Mieter einzugehen.“ Neben dem Vorsitzenden Szkopiak (Dritter von rechts) gehören derzeit Günter Buchholz (von links), Hilda Beck, Hans Altfuldisch, Inge Postiglione, Renate Langner sowie Gabriele Thiele dem Gremium an.

{ 7 }

„Unser gesamtes Leistungsspektrum trägt dazu bei, zielorientiert in die Hausbewirtschaftung der Bestandsimmobilien zu investieren.“

Geschäftsführer Markus Schwamm



Bilanz

Gesundes Wachstum

Die Städtische Wohnungsbaugesellschaft Lahr hat in den vergangenen Jahren konsequent neue Geschäftsfelder erschlossen, aber dabei ihr eigentliches Kerngeschäft – die Bewirtschaftung von mehr als 1.300 Wohnungen – nie aus dem Blick verloren. So ist es dem kommunalen Unternehmen gelungen, das Eigenkapital zwischen 2003 und 2014 um 55 Prozent auf mehr als 19,3 Millionen Euro zu steigern. Dies ist die zentrale Voraussetzung, um auch in Zukunft Investitionen tätigen zu können.

Aktiva

zum 31. Dezember 2015

AKTIVA		Angaben in €	GESCHÄFTSJAHR	VORJAHR
A. Anlagevermögen				
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände	25.969,78		1.313,01
II.	Sachanlagen			
1.	Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	56.273.614,69		56.009.254,91
2.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	311.392,85		646.692,21
3.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	337.021,28		687.152,02
4.	Technische Anlagen und Maschinen	57.909,85		62.071,00
5.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	163.227,61		208.382,87
6.	Anlagen in Bau	2.210.691,05		0,00
7.	Bauvorbereitungskosten	517.232,68	59.871.090,01	246.050,61
III.	Finanzanlagen			
1.	Sonstige Ausleihungen	2.416.391,86		2.611.959,98
2.	Andere Finanzanlagen	250,00	2.416.641,86	250,00
Anlagevermögen insgesamt			62.313.701,65	60.473.126,61
B. Umlaufvermögen				
1.	Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	971.016,89		0,00
2.	Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	0,00		150.572,91
3.	Unfertige Leistungen	1.986.998,73		2.700.777,34
4.	Andere Vorräte	11.426,47		14.575,44
			2.969.442,09	2.865.925,69
	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1.	Forderungen aus Vermietung	161.910,57		169.944,74
2.	Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	347.111,83		4.807,83
3.	Forderungen an Gesellschafter	10.455,79		15.520,11
4.	Sonstige Vermögensgegenstände	269.643,18		482.625,30
			789.121,37	672.897,98
	Flüssige Mittel			
1.	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	957.304,19		3.164.453,46
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
1.	Andere Rechnungsabgrenzungsposten	52.786,08		53.936,38
Bilanzsumme			67.082.355,38	67.230.340,12

Passiva

zum 31. Dezember 2015

PASSIVA		Angaben in €	GESCHÄFTSJAHR	VORJAHR
A. Eigenkapital				
I.	Gezeichnetes Kapital	9.500.000,00		9.500.000,00
II.	Gewinnrücklagen			
1.	Gesellschaftsvertragliche Rücklage	2.010.000,00		1.610.000,00
2.	Bauerneuerungsrücklage	4.715.000,00		4.015.000,00
3.	Freie Rücklage	4.210.00,00	10.935.000,00	3.740.00,00
III.	Bilanzgewinn			
1.	Gewinnvortrag	5.404,95		2.526,82
2.	Jahresüberschuss	1.976.047,55		1.232.878,13
3.	Einstellungen in Rücklagen	- 1.100.000,00		- 760.000,00
Eigenkapital insgesamt			21.316.452,50	19.340.404,95
B. Rückstellungen				
1.	Rückstellung für Pension	28.612,38		28.376,32
2.	Steuerrückstellungen	87.200,00		0,00
3.	Sonstige Rückstellungen	4.012.596,92		2.164.393,34
			4.128.409,30	2.192.769,66
C. Verbindlichkeiten				
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	36.225.508,51		39.263.600,62
2.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.735.203,70		2.775.998,54
3.	Erhaltene Anzahlungen	2.292.963,62		3.236.367,57
4.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.653,30		3.222,75
5.	Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00		2.262,00
6.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	126.033,50		120.736,56
7.	Verbindlichkeiten gg. Gesellschaftern	0,00		8.726,11
8.	Sonstige Verbindlichkeiten	44.993,19		41.402,61
	davon aus Steuern: 33.852,87 € (VJ: 13.441,12 €)		41.427.355,82	45.452.316,76
D. Rechnungsabgrenzungsposten				
			210.137,76	244.848,75
Bilanzsumme			67.082.355,38	67.230.340,12

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar 2015 bis 31. Dezember 2015

Angaben in €		GESCHÄFTSJAHR	VORJAHR
1.	Umsatzerlöse		
	a) aus der Hausbewirtschaftung	9.799.867,00	8.489.690,43
	b) aus Verkauf von Grundstücken	175.000,00	4.343.779,48
	c) aus Betreuungstätigkeit	31.581,02	29.462,07
		10.006.448,02	
2.	Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen und Verkaufsgrundstücken	106.665,37	- 2.917.087,09
3.	Sonstige betriebliche Erträge	2.225.267,33	1.627.860,88
4.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
	a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	3.535.328,01	5.558.594,74
	b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	984.454,68	4.519.782,69
		4.519.782,69	321.466,91
	Rohergebnis	7.818.598,03	5.693.644,12
5.	Personalaufwand		
	a) Löhne und Gehälter	943.417,26	872.596,14
	b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	254.656,12	236.555,90
	davon für Altersversorgung 60.847,99 € (VJ: 60.661,43 €)	1.198.073,38	1.109.152,04
6.	Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens	1.479.495,37	1.353.766,30
7.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.685.464,23	523.743,77
8.	Erträge aus sonstigen Ausleihungen	141.642,32	152.407,05
9.	Zinsen und ähnliche Erträge	14,04	1.341,55
10.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.341.047,05	1.425.351,66
	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	2.256.174,36	1.435.378,95
11.	Steuern von Einkommen und Ertrag	87.200,00	0,00
12.	Sonstige Steuern	192.926,81	202.500,82
	Jahresüberschuss	1.976.047,55	1.232.878,13
13.	Gewinnvortrag	5.404,95	2.526,82
14.	Einstellung in Ergebnismrücklagen	1.100.000,00	760.000,00
	Bilanzgewinn	881.452,50	475.404,95

Anhang

zum Jahresabschluss 2015

A: Allgemeine Hinweise

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB 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 aufgestellt.

B: Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der vorliegende Jahresabschluss ist nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des Handelsgesetzbuches und den ergänzenden Vorschriften des GmbH-Gesetzes aufgestellt. Gemäß Art.67 Abs.8 EGHGB

sind die Grundsätze der Bewertungsstetigkeit und Ausweisstetigkeit sowie der Publizität von Stetigkeitsunterbrechungen nicht zu beachten. Im Jahresabschluss sind sämtliche Vermögensgegenstände, Schulden, Rechnungsabgrenzungsposten, Aufwendungen und Erträge enthalten, soweit gesetzlich nichts anderes bestimmt ist. Die Posten der Aktivseite sind nicht mit Posten der Passivseite, Aufwendungen nicht mit Erträgen verrechnet worden.

Die Wertansätze der Eröffnungsbilanz des Geschäftsjahres stimmen mit denen der Schlussbilanz des vorangegangenen Geschäftsjahres überein. Bei der Bewertung wurde von der Fortführung des Unternehmens ausgegangen. Die Vermögensgegen-

stände und Schulden wurden einzeln bewertet. Es ist vorsichtig bewertet worden, namentlich sind alle vorhersehbaren Risiken und Verluste, die bis zum Abschlussstichtag entstanden sind, berücksichtigt worden, selbst wenn diese erst zwischen Abschlussstichtag und der Aufstellung des Jahresabschlusses bekannt geworden sind. Gewinne sind nur berücksichtigt worden, wenn sie bis zum Abschlussstichtag realisiert wurden. Aufwendungen und Erträge des Geschäftsjahres sind unabhängig vom Zeitpunkt der Zahlung berücksichtigt worden.

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



Anhang

zum Jahresabschluss 2015

C: Anlagevermögen

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 nach der Restnutzungsdauermethode unter Zugrundelegung einer maximalen Restnutzungsdauer von 50 Jahren abgeschrieben. Ein 1989 erworbenes Erbbaurecht wird auf eine Restlaufzeit von 25 Jahren abgeschrieben. Das im Geschäftsjahr 2013 fertig gestellte Obdachlosenheim in der Biermannstr. 3 wird nach der Restnutzungsdauermethode unter Zugrundelegung einer maximalen 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 zugrundegelegt.

Die ehemals bundeseigenen Objekte werden mit 2 % abgeschrieben.

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten werden nach der Restnutzungsdauermethode 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 Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres in dem als Anlage 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 Bauvorbereitungskosten enthalten hauptsächlich die bisher angefallenen Kosten für die zukünftige Entwicklung des Wohngebietes Kanadaring.

D: Umlaufvermögen

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. Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.

Die Position „Unfertige Leistungen“ in Höhe von 1.986.998,73 € beinhaltet die noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten, die Fremdkosten und Eigenleistungen umfassen. Die Bilanzposition „Grundstücke- und grund-

stücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten“ enthält die bis zum Bilanzstichtag angefallenen Kosten für die Immobilien der Bauträgermaßnahme „Stadthäuser an der Schutter“.

E: Rückstellungen

Die Rückstellungen für Pensionen werden in steuerlich zulässiger Höhe ausgewiesen. Den nach versicherungsmathematischen Grundsätzen ermittelten Teilwerten gemäß § 6a EStG liegt unter Verwendung der Richttafeln 2005 G ein Rechnungszinsfuß von 6 % zugrunde. Aufgrund der Höhe der Pensionsrückstellung zum Bilanzstichtag 31.12.2015 (28.612,38 €) wurde auf eine Neubewertung der Rückstellung gemäß den Vorschriften des BilMoG verzichtet.

Die Bildung der sonstigen Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. 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. Eine Rückstellung für voraussichtlich zu zahlende Steuern vom Einkommen und Ertrag wurde im Umfang von 87.200 € gebildet. Es wurden im Wirtschaftsjahr 2015 Rückstellungen nach § 249 (1) S1 HGB für unterlassene Instandhaltungen, die im folgenden Geschäftsjahr innerhalb von 3 Monaten nachgeholt werden, in Höhe von rund 72 T€ gebildet. Für erbrachte Bauleistungen wurde eine Rückstellung im Umfang von 1.956 T€ neu gebildet.

F: Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt. Die Restlaufzeiten und die Besicherung der Verbindlichkeiten sind im als Anlage beigefügten Verbindlichkeitspiegel dargestellt. Am Bilanzstichtag bestanden aus von Mietern einbezahlten

Kautionszahlungen Verbindlichkeiten in Höhe von 1.495.577 €, welche nicht innerhalb der Bilanz ausgewiesen werden dürfen.

G: Forderungen

In den Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken sind die Forderungen an Immobilienkäufer mit einem Betrag von 347.112 € enthalten sowie Forderungen an Mieter aus aktuell bestehenden Mietverhältnissen im Umfang von 77.321 €. Ebenso sind Forderungen aus der Generalanmietung von Wohnungen in Höhe von 121.063 € in der Bilanzposition enthalten.

H: Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten die angefallenen Rückbaukosten der Liegenschaften Kanadaring 2,4 und 18 in Höhe von 339.136 € sowie Kosten für den Vertrieb von Immobilien aus dem Anlagevermögen im Umfang von 75.437 €. Ferner sind unter dieser Position Werbungs- und Repräsentationskosten in Höhe von 62.792 € und EDV-Kosten in Höhe von 79.126 € erfasst. Recht- und Beratungskosten sind mit einem Betrag von 26.703 € in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfasst.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind ertragswirksame Zuschüsse mit einem Betrag in Höhe 1.523.162 € enthalten.

Aus dem Verkauf von Wohnungen aus dem Anlagevermögen wurden Erträge in Höhe von 568.944 € erzielt.

Die Personalaufwendungen betragen im Geschäftsjahr 1.198.073,38 € und sind gegenüber dem Vorjahr um rund 8 % angestiegen.

Die Erträge aus sonstigen Ausleihungen in Höhe von 141.642 € (Vj.: 152.407 €) waren in den Vorjahren in der Position Zinsen und ähnliche Erträge dargestellt.

Die Position „Sonstige Rückstellungen“ beinhaltet folgende Beträge:	
Rückstellung für Jahresabschlussprüfung	25.000,00 €
Rückstellung für Prozesskosten	6.000,00 €
Rückstellung für aufgelaufenen Urlaub	32.043,23 €
Rückstellung für Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	15.578,00 €
Rückstellung für Gestaltung Geschäftsbericht	28.100,00 €
Rückstellung für Altersteilzeit	24.450,19 €
Rückstellung für Betriebskosten	17.000,00 €
Rückstellungen für Gewährleistungen aus Bauträgermaßnahmen	156.017,35 €
Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen	72.400,00 €
Rückstellungen für öffentlich rechtliche Verpflichtungen	1.680.340,53 €
Rückstellungen für erbrachte Bauleistungen	1.955.667,62 €

Die Abschreibungen des Geschäftsjahres teilen sich wie folgt auf:	
auf technische Anlagen	4.161 €
auf Betriebs- und Geschäftsausstattung	46.847 €
auf immaterielle Vermögensgegenstände	1.523 €
auf Wohn- und andere Gebäude	1.426.964 €

I: Sonstige Angaben

Forderungen gegenüber Gesellschaftern bestehen in Höhe von 10.455,79 €

Aus im Geschäftsjahr abgeschlossenen Bauverträgen wurden zum Bilanzstichtag Bauleistungen in Höhe von 10.706.570 € noch nicht abgerechnet.

Zwischen Handels- und Steuerbilanz bestehen folgende Abweichungen, die zu Steuerlatenzen führen:
Aktive Steuerlatenzen:

Der Ansatz der Immobilienbestände in der Steuerbilanz liegt über dem in der Handelsbilanz, weil in der steuerlichen Eröffnungs-

bilanz beim Übergang von der Steuerfreiheit nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz in die unbeschränkte Steuerpflicht die Immobilienbestände mit dem Teilwert angesetzt wurden.

Passive Steuerlatenzen:

Keine passiven Steuerlatenzen

Die aktiven Latenzen überwiegen die passiven Latenzen, von dem Aktivierungswahlrecht wird kein Gebrauch gemacht.

Anhang

zum Jahresabschluss 2015

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

K: Mitglieder der Geschäftsführung

Markus Schwamm	Dipl.-Immobilienwirt, Betriebswirt (DIA/VWA) Bachelor of Arts Real Estate
----------------	---

L: Gesamtbezüge der Geschäftsführung

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

M: Gesamtbezüge des Aufsichtsrats

Die Bezüge des Aufsichtsrat beliefen sich im Geschäftsjahr auf 17.990,00 €
--



N: Mitarbeiter	
Die durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres beschäftigten Mitarbeiter setzt sich wie folgt zusammen:	
Kaufmännische Mitarbeiter	8
Technische Mitarbeiter	10
Auszubildende	2
Geringfügig Beschäftigte	5
Gesamtzahl	25

Davon befindet sich eine Mitarbeiterin in der Freistellungsphase der Altersteilzeit (Blockmodell)

O: Haftungsverhältnisse

Als Sicherheit für die Erfüllung der Leistungsverpflichtungen aus Bauträgerverträgen bestehen insgesamt 5 Vertragserfüllungsbürgschaften in Höhe von 54.350,00 €.

P: Abschlussprüferhonorare

Das im Geschäftsjahr als Aufwand erfasste Honorar des Abschlussprüfers beträgt für die Abschlussprüfung 25.000 €.

Q: Leasingaufwendungen

Die Leasingaufwendungen für das an die Stadt Lahr weitervermietete Rathausgebäude betrugen 375.288 €. Die Leasingaufwendungen für einen Dienstwagen betrugen 9.125 €.

R: Verwendung Bilanzgewinn

Der Gesellschafterversammlung wird vorgeschlagen, vom Bilanzgewinn 2015 880.000 € den Freien Rücklagen zuzuweisen und den verbliebenen Restbetrag von 1.452,50 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Im nachfolgend aufgeführten Rücklagenspiegel wird die Entwicklung der einzelnen Rücklagen im Geschäftsjahr 2015 dargestellt.

S: Rücklagenspiegel			
	Bestand am Ende des Vorjahres	Veränderungen 2015	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	1.610.000 €	400.000 €	2.010.000 €
Bauerneuerungsrücklage	4.015.000 €	700.000 €	4.715.000 €
Freie Rücklage	3.740.000 €	470.000 €	4.210.000 €

Fristigkeiten der Verbindlichkeiten

sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon Restlaufzeit			gesichert	
Angaben in €		unter 1 Jahr (Vorjahr)	1–5 Jahre	über 5 Jahre	Euro	Art der Siche- rung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	36.225.508,51	1.206.169,76 (2.635.710,04)	5.131.028,31	29.888.310,44	31.475.993,33 4.749.515,18	GPR* Bü**
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.735.203,70	42.605,27 (40.794,87)	190.186,21	2.502.412,22	2.735.203,70	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	2.292.963,62	2.292.963,62 (3.236.367,57)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.653,30	2.653,30 (3.222,75)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00	0,00 (2.262,00)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	126.033,50	126.033,50 (120.736,56)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	0,00	0,00 (8.726,11)	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	44.993,19	44.993,19 (41.402,61)	0,00	0,00	0,00	
Gesamtsumme						
lfd. Jahr	41.427.355,82	3.715.418,64	5.321.214,52	32.390.722,66	38.960.712,21	
Vorjahr		(6.089.222,51)				

* GPR = Grundpfandrechte

** Bü = Bürgschaften der Stadt Lahr



Entwicklung des Anlagevermögens

Angaben in €	Anschaffungs- und Herstel- lungskosten	Zugänge	Abgänge	Um- buchungen	Abschreibung (kumuliert)	Buchwert am 31.12.2015	Abschreibung Geschäftsjahr
Immaterielle Vermögens- gegenstände	202.363,80	26.180,00	0,00	0,00	202.574,02	25.969,78	1.523,23
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	79.201.497,99	2.643.887,28	1.338.913,14*	- 69.161,22	24.163.696,22	56.273.614,69	1.404.821,04
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	1.082.649,91	0,00	513.326,53	0,00	257.930,53	311.392,85	22.142,87
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte ohne Bauten	687.152,02	13.317,86	102.326,46**	- 261.122,14	0,00	337.021,28	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	84.185,06	0,00	0,00	0,00	26.275,21	57.909,85	4.161,15
Betriebs- und Ge- schäftsausstattung	754.998,37	1.691,82	0,00	0,00	593.462,58	163.227,61	46.847,08
Anlagen in Bau	0,00	1.749.678,96	0,00	461.012,09	0,00	2.210.691,05	0,00
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauvorbereitungs- kosten	246.050,61	401.910,80	0,00	- 130.728,73	0,00	517.232,68	0,00
	82.056.533,96	4.810.486,72	1.954.566,13	0,00	25.041.364,54	59.871.090,01	1.479.495,37
Finanzanlagen							
Sonstige Ausleihungen	2.611.959,98	0,00	195.568,12	0,00	0,00	2.416.391,86	0,00
andere Finanzanlagen	250,00	0,00	0,00	0,00	0,00	250,00	0,00
	2.612.209,98	0,00	195.568,12	0,00	0,00	2.416.641,86	0,00
Anlagevermögen insgesamt							
	84.871.107,74	4.836.666,72	2.150.134,25	0,00	25.243.938,56	62.313.701,65	1.479.495,37

* davon betreffen 41.045,80 € Umgliederungen ins Umlaufvermögen

** davon betreffen 102.326,46 € Umgliederungen ins Umlaufvermögen

Lagebericht

1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

1.1. Geschäftsverlauf

Die Städtische Wohnungsbau GmbH Lahr hat das Geschäftsjahr 2015 mit einem positiven Ergebnis abgeschlossen. Der Geschäftsverlauf wurde dabei von folgenden Faktoren beeinflusst:

Die planerische und bauliche Weiterentwicklung des Wohngebietes „Kanadaring“ bildete den Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit des Unternehmens im Wirtschaftsjahr 2015. Die bauliche Weiterentwicklung des Wohngebietes wurde mit der Gebäudemodernisierung der Liegenschaft Schwarzwaldstr. 51-55 und dem Neubau von Mehrfamilienhäusern innerhalb des Projektes „Stadthäuser an der Schutter“ begonnen. Durch den Rückbau der Liegenschaften Kanadaring 2,4 und 18 wurden die Voraussetzungen für die Entstehung eines neuen Quartiersplatzes für das Wohngebiet und zusätzlich für die Entstehung von Wohnungsneubau, auch durch Investoren, geschaffen. Einzelne Baumaßnahmen der Weiterentwicklung des Wohngebietes „Kanadaring“ sind innerhalb des Stadtentwicklungsprogrammes „Soziale Stadt“ förderfähig. Innerhalb dieses Förderprogrammes wurden der Rückbau der Liegenschaften und die untergegangene Gebäudesubstanz mit finanziellen Mitteln im Umfang von rund 1,5 Mio. € gefördert.

Durch die erfolgreiche Vermarktung der letzten von insgesamt 22 Wohnungen der Bauträgermaßnahme „Im Goldenen Winkel“ und dem Verkauf von 4 Wohnungen aus dem Immobilienbestand des Unternehmens konnten aus dem Immobilienvertrieb Erträge im Umfang von rund 600 T€ generiert werden.

Der Rückbau der Liegenschaft Kanadaring 18, in welche auch die Hausmeisterwerksatt des Unternehmens integriert war, macht den Neubau einer Hausmeisterstation notwendig. Mit den Vorbereitungen für den Neubau einer Hausmeisterstation wie auch den Bauarbeiten für den Neubau einer Geschäftsstelle wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr begonnen.

Zur Finanzierung der umfangreichen Investitionen in Neubauprojekte und die Sanierung,

Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes in Höhe von 7,2 Mio. € hat das Unternehmen im abgelaufenen Wirtschaftsjahr 710 T€ Darlehenssumme neu valutiert.

Per 31.12.2015 hatte die Gesellschaft eine sehr geringe Leerstandsquote in Höhe von 0,2 % des verwalteten Wohnungsbestandes. Hier wirkt sich die gute Marktstellung durch die Erzielung einer Vielzahl von Mehrwerten für unsere Mieter aus. Die Fluktuationsrate beträgt im Berichtsjahr 2015 9,6 % (Vj. 10,8 %).

In der Hausbewirtschaftung erhöhten sich die Sollmieten um rund 247 T€. Begründet ist die

Zunahme der Sollmieten in der erstmaligen ganzjährigen Vermietung der im Geschäftsjahr 2014 fertiggestellten Neubauobjekte „Im Goldenen Winkel“ und „Bismarckstr./Doler Platz“ sowie die nach Abschluss der Modernisierung der Liegenschaft „Bergstr./Friedhofstr.“ ergebenden Mieterhöhungen.

Für Instandhaltungsmaßnahmen des Wohnungsbestandes wurden finanzielle Mittel im Umfang von 1.055 T€ (Vj. 2.241 T€) eingesetzt.

1.2. Wirtschaftliches Umfeld

Die Städt. Wohnungsbau GmbH Lahr zählt mit ihren rund 1300 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 Neubauwohnungen und bei der Wiedervermietung von Wohnungen sind in den vergangenen Wirtschaftsjahren kontinuierlich angestiegen. Ebenso war ein signifikanter Anstieg der Kaufpreise von Eigentumswohnungen im Ortenaukreis in den vergangenen Jahren zu beobachten. Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg hat für den Zeitraum von 2012 bis 2014 die Fertigstellung von insgesamt 515 Wohneinheiten in Lahr ermittelt. Im selben Zeitraum wurde für 594 Wohneinheiten in Lahr die Baugenehmi-

gung erteilt. Das zukünftige Marktniveau der Kaltmieten im Mietwohnungsneubau für das Geschäftsgebiet des Unternehmens wird im Bereich zwischen 8,00 bis 10,50 €/m² Wohnfläche prognostiziert.

Für die Stadt Lahr wird in den nächsten 15 Jahren ein Bevölkerungswachstum von 6,5 % 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 zukünftig von einem nachhaltigen Bedarf an neuen Wohnungen und insgesamt von einer starken Nachfrage nach Wohnraum in den kommenden Jahren in Lahr ausgegangen werden.



Lagebericht

1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Immobilienbestand	
Die STW Lahr bewirtschaftet im Geschäftsjahr nachfolgend aufgeführten Immobilienbestand:	
Wohnungen	
Bestand 31.12.2014	1.337
Abgang wegen Wohnungszusammenlegung	0
Zugang durch Kauf	0
Zugang durch Bautätigkeit	0
Abgang durch Verkauf	4
Abgang wegen Abbruch	11
Bestand 31.12.2015	1.322
Wohnungsbestand nach der Zimmeranzahl	
1-Zimmer-Wohnungen	104
2-Zimmer-Wohnungen	344
3-Zimmer-Wohnungen	593
4-Zimmer-Wohnungen	224
5-Zimmer-Wohnungen	48
6-Zimmer-Wohnungen	7
7-Zimmer-Wohnungen und größer	2
Bestand per 31.12.2015	1.322
Gewerblich genutzte Einheiten	
Läden	2
Ausstellungsraum / Versammlungsraum	2
Büros	3
Friseurgeschäft	1
Dienstleistungsbetrieb	1
Bestand 31.12.2015	9
Verwaltung	
Wohnungsverwaltung	1.322
Mietverwaltung für Dritte	101
Wohneigentumsverwaltung	123
Bestand 31.12.2015	1.546
Garagen	245
Stellplätze	546

1.3. Immobilienbestand

Von den 1.322 eigenen Wohnungen des Bestandes sind 12 % (162) preisgebunden und 88 % (1.160) nicht preisgebunden.

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

Per 31.12.2015 waren 3 der 1.422 verwalteten Wohnungen nicht vermietet. Das entspricht einer Leerstandquote von 0,2 %. Die Fluktuationsrate beträgt 9,6 % und ist gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 0,8 % gesunken.

Die Mietrückstände bewegen sich mit 0,1 % (Vj.1,5 %) der Sollmieten unter dem Niveau des Vorjahres. Zum Stichtag sind Forderungen aus Mieten im Umfang von 77.321 € (Vj. 104.308 €) ausgewiesen. Wenige Einzelfälle sowie die allgemeine Verschlechterung der Zahlungsmoral der Bevölkerung sind für die Höhe der Mietrückstände verantwortlich.

Im Geschäftsjahr 2014 mussten rund 1 T€ (Vj. 8,0 T€) Mietforderungen auf lfd. Mieten abgeschrieben werden. Wertberichtigungen auf Forderungen gegenüber ehemaligen Mietern wurden im Geschäftsjahr 2015 nicht vorgenommen.

Die Erlöse aus Sollmieten erhöhten sich im Geschäftsjahr 2015 um rund 247 T€. Die Steigerung der Sollmieten resultiert aus der erstmalig ganzjährigen Vermietung der im Geschäftsjahr 2014 fertiggestellten Neubauobjekte „Im Goldenen Winkel“ und „Bismarckstr./Doler Platz“ sowie die nach Abschluss der Modernisierung der Liegenschaft „Bergstr.-/Friedhofstr.“ ergebenden Mieterhöhungen. Die durch Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen erzielten Mieterhöhungen trugen zur

Kompensation der durch den Rückbau der Gebäude Kanadaring 2,4 und 18 verursachten Minderung der Erlöse aus Sollmieten bei. Zum Anstieg der Sollmieten trugen auch die mit Mieterwechseln verbundenen Mieterhöhungen bei. Damit erhöhten sich die aus der Bestandsbewirtschaftung resultierenden Mieterlöse auf rund 6,8 Mio. € (Vj. 6,5 Mio. €)

Die Investitionen in den eigenen Wohnungsbestand wurden weiterhin auf hohem Niveau im Umfang von 4,8 Mio. € fortgeführt.

1.4. Bautätigkeit

Im Geschäftsjahr 2015 wurde mit der Sanierung der Gebäude Schwarzwaldstr. 51 bis 55 begonnen. Die Sanierung der Gebäude wird im Jahr 2016 abgeschlossen werden. Ebenso begonnen wurde mit den Bauarbeiten der ersten 3 Gebäude der Neubaumaßnahme „Stadthäuser an der Schutter“. Die 3 Mehrfamilienhäuser mit jeweils 12 Wohnungen werden in Hybridbauweise entstehen und im Jahr 2016, einen verzögerungsfreien Bauablauf vorausgesetzt, bezugsfertig sein. Mit den Bauarbeiten für den Neubau einer Geschäftsstelle, welche zu einer weiteren Optimierung der kundenorientierten Unternehmensausrichtung beitragen soll, und einer neuen Hausmeisterwerkstatt als Ersatz für den Wegfall der bestehenden Hausmeisterstation im Zusammenhang mit der Weiterentwicklung des Wohngebietes Kanadaring, wurde ebenfalls begonnen.

1.5. Eigentumsvertrieb und Grundstücksentwicklung

Das Geschäftsfeld Eigentumsvertrieb konnte sich weiterhin als Baustein der aktiven Unter-

nehmensstrategie positiv weiterentwickeln.

Im Berichtsjahr wurden 4 Wohnungen aus dem Anlagevermögen des Unternehmens verkauft. Bei den Verkaufsobjekten handelte es sich um Wohnungen der Liegenschaft Turmstr. 6-10, welche zur Vermarktung vorgesehen ist. Die Gewinne aus den Verkäufen wurden in den Immobilienbestand des Unternehmens reinvestiert. Verkäufe von größeren Immobilienbeständen sind nicht geplant und mit der Unternehmensstrategie nicht vereinbar.

Die bereits im Wirtschaftsjahr 2012 begonnenen Vertriebsmaßnahmen für die Wohnungen der Bauträgermaßnahme „Im Goldenen Winkel“ wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr abgeschlossen. Die letzte der insgesamt 22 Wohnungen der Bauträgermaßnahme wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr an ihren Eigentümer übergeben. Im Wirtschaftsjahr 2015 wurde im Rahmen der städtebaulichen Neugestaltung des Wohngebietes Kanadaring das Bauträgerprojekt „Stadthäuser an der Schutter“ entwickelt. Innerhalb der Bauträgermaßnahme werden insgesamt 60

Wohnungen in Gebäuden in attraktiver Wohnlage auf dem regionalen Immobilienmarkt platziert werden. Die STW Lahr ist sich der Risiken einer Bauträgermaßnahme bewusst, ist aber optimistisch, sorgfältig ausgewählte Bauträgerobjekte auch zukünftig erfolgreich am Immobilienmarkt platzieren zu können.

1.6. Personal

Zum Stichtag 31.12.2015 hat sich die Zahl der in Vollzeit Beschäftigten im Vergleich zum Vorjahr um 2 Mitarbeiter erhöht.

Mit 1 Mitarbeiterin wurde eine Altersteilzeitvereinbarung im Blockmodell getroffen. Die Mitarbeiterin befindet sich seit dem 01.10.2013 in der Freistellungsphase der Altersteilzeit.

Die Personalaufwendungen sind im Geschäftsjahr um rund 8 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Weiterbildungsmaßnahmen fanden in 2015 schwerpunktmäßig in den Gebieten Wohnungswirtschaft, Vertrieb, Bautechnik und Informationsverarbeitung statt.

Die Mitarbeiterzahl stellt sich wie folgt dar:

Mitarbeiter	Vollzeit	Teilzeit (geringfügig Beschäftigte)
Kaufmännische	8	-
Technische	10	-
Auszubildende	2	-
Hauswarte (geringfügig)	-	5
Gesamt	20	5

Lagebericht

2. Ertragslage

Darstellung der Lage

Darstellung der Lage	2015	2014	Veränderungen
Die Ertragslage hat sich wie folgt entwickelt:	€	€	€
Betriebsleistungen			
Hausbewirtschaftung	2.556.000	442.000	2.114.000
Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit	43.000	671.000	- 628.000
Kapitalwirtschaft	- 11.000	- 12.000	1.000
Deckungsbeitrag	2.588.000	1.101.000	1.487.000
Gemeinkosten (Personal- und Sachaufwendungen)	1.611.000	1.463.000	148.000
Ordentliches Ergebnis	977.000	- 362.000	1.351.000
Sonstiges Ergebnis	1.086.000	1.595.000	- 509.000
Ergebnis vor Steuern	2.063.000	1.233.000	830.000
Steuern v. Ertrag	- 87.000	0	- 87.000
Jahresüberschuss	1.976.000	1.233.000	743.000

Die Ertragslage der STW stellte sich im Geschäftsjahr, beeinflusst durch die sonstigen betrieblichen Erträge, weiterhin positiv dar. Die sonstigen betrieblichen Erträge trugen in Höhe von 2.225 T€ zum Jahresergebnis bei. Wesentlich beeinflusst wurde die Höhe der sonstigen betrieblichen Erträge durch Erträge aus Verkäufen von Immobilien aus dem Anlagevermögen des Unternehmens in Höhe von 568 T€ und durch Zuschüsse der öffentlichen Hand im Zusammenhang mit dem Rückbau der Liegenschaften Kandaring 2,4 und 18 im Umfang von 1.523 T€ .

Die bestandsorientierte Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit wurde im Berichtsjahr auf hohem Niveau fortgesetzt. Für die Instandhaltung des Wohnungsbestandes wurde im Wirtschaftsjahr 2015 ein Betrag von 1.055 T€ (Vj. 2.241 T€) aufgewendet.Der Rückgang der Instandhaltungskosten gegenüber dem Vorjahr ist auf der Fokussierung des Unter-

nehmens im abgelaufenen Geschäftsjahr, eine Optimierung des Wohnungsbestandes durch aktivierungspflichtige Modernisierungstätigkeiten zu erreichen, begründet. Ebenso wurde in den höheren Instandhaltungsaufwendungen des Vorjahres durch die Bildung von Rückstellung zukünftige Instandhaltungskosten im Umfang von 823 T€ berücksichtigt.

Die Erhöhung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Geschäftsjahr 2015 wurde wesentlich durch die Abbruchkosten für die Liegenschaften Kanadaring 2, 4 und 18 beeinflusst. Für den Rückbau der Liegenschaften Kanadaring 2, 4 und 18 sind die angefallenen Sonderabschreibungen im Umfang von 686 T€ berücksichtigt.

Die größten, das Ergebnis mindernden Einzelposten innerhalb der sonstigen betrieblichen Aufwendungen waren im Geschäfts-

jahr 2014 Beratungskosten, Werbungs- und Repräsentationskosten und die anfallenden EDV-Kosten.

Die Kapitalkosten haben sich gegenüber dem Vorjahr um 84 T€ verringert. Die für Kreditnehmer günstige Entwicklung an den Kapitalmärkten und das aktive Zinsmanagement des Unternehmens wirkten sich positiv auf die Höhe der zu zahlenden Kreditzinsen aus. Die STW Lahr 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 1.427 T€ (Vj. 1.298 T€). Die Erhöhung der Abschreibung wird signifikant durch die erstmalige ganzjährige Abschreibung der Neubauobjekte „Im Goldenen Winkel“ und „Bismarckstr./Doler Platz“ und die Abschreibungen der im Vorjahr durchgeführten Modernisierung der Immobilie „Bergstr.-/Friedhofstr.“ beeinflusst.

Im Ergebnis aus der Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit sind die Erträge aus der Verwaltung von Wohnungen für fremde Dritte enthalten. Die im Geschäftsjahr 2015 an ihren Eigentümer übergebene letzte Wohnung der Bauträgermaßnahme „Im Goldenen Winkel“ wurde im vorliegenden Jahresabschluss erfolgswirksam berücksichtigt und trug wesentlich zum Ergebnis aus der Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit bei.

Die Gesellschaft hat einen Jahresüberschuss von 1.976 T€. erzielt (Vorjahr 1.233 T€). Die Ertragslage stellt sich vor dem Hintergrund des wirtschaftlichen Umfelds sowie der Zielsetzung der Gesellschaft weiter positiv dar.

Lagebericht

3. Finanzlage

Finanzlage

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern der STW betrugen am 31.12.2015 38.960.712,21 € (Vj. 42.039.599,16 €) und sind damit um 3.078.886,95 € gesunken. Die Zahlungsfähigkeit der STW Lahr war im Jahr 2015 jederzeit gegeben. Die Gesellschaft verfügt zum Bilanzstichtag über liquide Mittel in Höhe von 957.304,19 €. Um die Entschuldung des Unternehmens voranzutreiben, wurden Sondertilgungen im Umfang von 2.638 T€ durchgeführt.



Folgende Kennzahlen spiegeln die Entwicklung der Finanzlage der letzten sechs Jahre wider:						
Angaben in €	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Jahresüberschuss	489.253	493.002	932.644	317.447	1.232.878	1.976.048
Eigenkapital	16.364.435	16.857.437	17.790.080	18.107.527	19.340.405	21.316.453
Umsatz	9.075.799	12.808.197	10.373.781	8.536.205	12.862.932	10.006.448
Bilanzsumme	58.246.559	57.173.312	58.684.182	66.379.577	67.230.340	67.082.355
Zinsaufwand	1.679.778	1.551.410	1.594.291	1.389.897	1.425.352	1.341.047
Entwicklung der Sollmieten	5.964.400	6.117.272	6.185.336	6.321.567	7.185.375	7.432.546
Eigenkapitalquote	28,09 %	29,48 %	30,31 %	27,28 %	28,80 %	31,8 %
Eigenkapitalrentabilität	3,0 %	2,92 %	5,24 %	1,75 %	6,4 %	9,3 %
Cashflow	1.754.200	2.130.052	3.327.383	1.610.800	2.594.450,25	3.456.600
Umsatzrentabilität	5,39 %	3,85 %	8,99 %	3,72 %	9,6 %	19,8 %
Zinsaufwandsquote	15,37 %	13,95 %	17,14 %	12,38 %	14,6 %	13,3 %

Lagebericht

3. Finanzlage

Kapitalflussrechnung

Die folgende Kapitalflussrechnung zeigt die Veränderung der liquiden Mittel im Geschäftsjahr 2015 in €	
Jahresüberschuss	1.976.000
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.479.400
Zunahme langfristiger Rückstellungen	200
Abschreibungen auf Mietforderungen	1.000
Cashflow nach DVFA/SG	3.456.600
Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	1.848.200
Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	116.700
Zunahme Grundstücke des Umlaufvermögens	- 677.000
Abnahme kurzfristiger Aktiva	600.700
Abnahme kurzfristiger Passiva	- 988.000
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	1.185.600
Ertragssteueraufwand	87.200
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	5.630.000
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	- 26.200
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	1.061.000
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	- 4.810.500
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	195.600
Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	0
Erhaltene Zinsen	141.700
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 3.438.400
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	709.600
Planmäßige Tilgungen	- 1.137.800
Außerplanmäßige Tilgungen	- 2.643.300
Gezahlte Zinsen	- 1.327.300
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	- 4.398.800
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	- 2.207.200
Finanzmittelfonds zum 01.01.2015	3.164.500
Finanzmittelfonds zum 31.12.2015	957.300

Lagebericht

4. Vermögensstruktur

Vermögensstruktur

Vermögenslage	2015		2014		Veränderungen
Die Vermögenslage der Gesellschaft stellt sich zum 31.12.2015 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:	€	%	€	%	€
Anlagevermögen	62.314.000	93,0	60.473.000	90,0	1.841.000
Umlaufvermögen	4.715.000	6,9	6.706.000	9,9	- 1.991.000
Rechnungsabgrenzungsposten	53.000	0,1	54.000	0,1	- 1.000
Gesamtvermögen	67.082.000	100,0	67.230.000	100,0	- 148.000
Fremdmittel	45.765.000	68,2	47.893.000	71,2	1.872.000
Eigenkapital	21.317.000	31,8	19.340.000	28,8	
Eigenkapital am Jahresanfang	19.340.000		18.107.000		
Vermögenszuwachs	1.977.000	10,0	1.236.000	6,9	

Das Anlagevermögen hat sich trotz des Gebäuderückbaus der Liegenschaften Kanadaring 2, 4 und Kanadaring 18 und dem Verkauf von 4 Wohnungen aus dem Wohnungsbestandes des Unternehmens erhöht. Der Anstieg wurde wesentlich durch die im Wirtschaftsjahr getätigten Investitionen in die Sanierung der Gebäude „Schwarzwaldstr. 51-55“, den bisher angefallenen Baukosten für die Realisation von Mietwohnungsbau innerhalb von 2 Gebäuden des Projektes „Stadthäuser an der Schutter“ und die Investitionen in den Neubau einer Geschäftsstelle beeinflusst. Die angefallenen Bauvorbereitungskosten für die weitere Entwicklung des Wohngebietes „Kanadaring“ erhöhten ebenfalls das bilanzierte Anlagenvermögen.

Aus dem Umlaufvermögen wurde im Berichtsjahr die letzte von insgesamt 22 Wohnungen der Bauträgermaßnahme „Im Goldenen Winkel“ verkauft. Die im Umlaufvermögen enthaltenen Grundstücke und

grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten enthalten die bis zum Bilanzstichtag getätigten Investitionen in die neue Bauträgermaßnahme „Stadthäuser an der Schutter“, innerhalb welcher 5 Gebäude mit insgesamt 60 Wohnungen entstehen. Die ebenfalls im Umlaufvermögen enthaltenen liquiden Mittel verminderten sich gegenüber dem Vorjahr um rund 2,2 Mio. €. Der Rückgang der liquiden Mittel wird neben den Investitionen in das Unternehmen durch die Ausnutzung der soliden finanziellen Ausstattung des Unternehmens für die Sondertilgung und Umschuldung von Darlehen begründet. Dadurch konnten die in den Fremdmitteln enthaltenen Verbindlichkeiten gegen Kreditinstituten und anderen Kreditgebern um rund 3,1 Mio. € reduziert werden. Zur Finanzierung der umfangreichen Investitionstätigkeit des Unternehmens wurden die im Wirtschaftsjahr 2015 eingesetzten Eigenmittel mit Fremdkapital durch die Neuaufnahme von zinsgünstigen Darlehen im Umfang von rund 0,7 Mio.

€. ergänzt. In den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind im Wesentlichen für das kommende Wirtschaftsjahr vorausbezahlte Versicherungsbeiträge und Mieten für durch das Unternehmen generalangemietete Wohnungen enthalten.

Vorauszahlungen von Mietern für noch nicht abgerechnete Betriebskosten sind ebenso wie die zum Bilanzstichtag bestehenden aus der Investitionstätigkeit des Unternehmens resultierenden Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Bestandteil des ausgewiesenen Fremdkapitals.

Lagebericht

5. Nachtragsbericht & 6. Risikobericht

5. Nachtragsbericht

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

6. Risikobericht

Unser bestehendes internes Risikomanagementsystem entspricht den aktuellen Anforderungen an die Unternehmensgröße. Es stellt eine Identifizierung, Messung, Steuerung und Überwachung aller für das Unternehmen wesentlichen Risiken sicher. Wichtige Bestandteile des Systems sind regelmäßige Auswertungen zur Geschäftsentwicklung.

Für unsere Region wird ein Bevölkerungswachstum bis zum Jahr 2020 von 4,2 % vorausgesagt. Trotz der positiven Nachfrageaussichten bestehen Risiken darin, dass der Wohnungsbestand den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen nicht entsprechen könnte und deshalb nachhaltig nicht oder nur schwer zu vermieten wäre. Folge hiervon wären lange Leerstandszeiten, sinkende Mieten und ggf. Mietausfälle. Deshalb unternehmen wir große Anstrengungen, um den Wohnungsbestand den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen anzupassen. Dies erscheint umso wichtiger, weil ein Großteil unserer Mieter das 60. Lebensjahr überschritten hat.

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.

Für uns als Unternehmen mit hohem Fremdkapitaleinsatz bedeuten sinkende Zinsen eine Abnahme des Zinsaufwandes, während steigende Zinsen sich negativ auf unser Jahresergebnis auswirken. Zum Berichtszeitpunkt hatte die Städtische Wohnungsbau GmbH keine Schwierigkeiten, für die Finanzierung von Neubau- und Sanierungsprojekten Darlehen sicherzustellen.

Die Städtische Wohnungsbau GmbH Lahr verfügt über ein aktives Zinsmanagement, die Zinsänderungsrisiken der Zukunft sind bekannt. Durch die Streuung der Zinsbindungsfristen sind diese Chancen und Risiken minimiert. Das Geschehen an den Kapitalmärkten wird aufmerksam verfolgt, um rechtzeitig von für das Unternehmen günstigen Entwicklungen profitieren zu können. Mittelfristig ist mit einem Anstieg der Kapitalkosten zu rechnen, da die geplanten Neubau- und Instandhaltungsprojekte teilweise mit Fremdkapital finanziert werden. Im Geschäftsjahr wurden zur Finanzierung der Neubautätigkeit

im Wirtschaftsjahr 2015 Darlehen in Höhe von 0,7 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.

Die umfangreichen Investitionen in Neubaulprojekte 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.

Weitere Entwicklungen, die unsere Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nachhaltig und wesentlich beeinträchtigen könnten, sind zum Berichtszeitpunkt nicht erkennbar. Nach heutiger Einschätzung ist von einem weiter positiven Geschäftsverlauf auch in den Jahren 2016 und 2017 auszugehen.

Lagebericht

7. Prognoseübersicht



7. Prognosebericht

Zweck unseres Unternehmens ist die Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit Wohnraum. Zur Erreichung dieses Zielles erwerben, errichten und vermieten wir Wohnbauten, trennen uns aber auch zur Optimierung unseres Bestandes in sozialverträglicher Weise von Wohnungsbeständen. 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. Obwohl die Bevölkerung in Deutschland im Gesamten in den nächsten Jahren schrumpfen wird, ist prognostiziert, dass die Zahl der Haushalte weiter steigen wird.

Ziel unseres Unternehmens ist es, auch in den kommenden Geschäftsjahren ausgeglichene bzw. leicht positive Ergebnisse zu erzielen um den Wohnungsbestand des Un-

ternehmens nachhaltig weiter zu entwickeln und die langfristige Vermietbarkeit der Immobilien zu gewährleisten. Zur Absicherung der Vermietbarkeit sowie zur Entwicklung und Stabilisierung unserer Wohnquartiere wird auch zukünftig nachhaltig in die Verbesserung der Produktqualität investiert. Alle Investitionen sind dabei jeweils eingebettet in ganzheitliche Maßnahmenkonzepte.

Die Weiterentwicklung des Wohngebietes „Kanadaring“ auch im Rahmen der im Jahr 2018 in Lahr stattfindenden Landesgartenschau wird die Geschäftstätigkeit in den kommenden Wirtschaftsjahren signifikant beeinflussen.

Eine interdisziplinär besetzte Arbeitsgruppe hat ein Konzept zur Entwicklung des Wohngebietes erarbeitet, welches in den kommenden Wirtschaftsjahren umgesetzt werden soll.

Die wohnungswirtschaftliche Optimierung der rund 500 Wohnungen des Wohngebietes „Kanadaring“ wird bis zum Jahr 2018 Investitionen in Höhe von rund 40 Mio. € erforderlich machen. Die Lage des Wohngebietes in einem städtischen Sanierungsgebiet ermöglicht den Erhalt von Fördermitteln der öffentlichen Hand zur finanziellen Unterstützung der geplanten Investitionen. Der Erhalt dieser Fördermittel ist Voraussetzung, um eine solide Finanzierung sämtlicher wohnungswirtschaftlich sinnvollen Maßnahmen für eine nachhaltige wohnungswirtschaftliche Qualitätssteigerung des Wohngebietes zu gewährleisten.

Im Wirtschaftsjahr 2016 liegt der Fokus der Gesellschaft darauf, die geplante Umgestaltung des Wohngebietes „Kanadaring“ planerisch und baulich weiter voranzutreiben. Die erste bauliche Maßnahme zur Weiterentwick-

Lagebericht

7. Prognoseübersicht

lung des Wohngebietes „Kanadaring“ wird mit der Modernisierung der im Wohngebiet liegenden Häuserzeile Schwarzwaldstr. 51-55 abgeschlossen sein. Die Realisation des Neubauprojektes „Stadthäuser an der Schutter“ wird weiter fortschreiten. Die Bauarbeiten für den Neubau der Geschäftsstelle, welche zu einer weiteren Optimierung der innerbetrieblichen Abläufe des Unternehmens beitragen soll, werden im Jahr 2016 weiter vorangetrieben werden. Ebenso wird mit dem Neubau einer Hausmeisterwerkstatt und dem Bau eines multifunktionell nutzbaren Vereinsheimes für einen Lahrer Sportverein, welches in einem Tauschgeschäft für den Erhalt eines vereinseigenen Grundstückes, welches für das Projekt „Stadthäuser an der Schutter“ benötigt wird, begonnen werden. Die Realisation dieser Baumaßnahmen wird im Wirtschaftsjahr 2016 Investitionen in Höhe von rund 9,0 Mio. € auslösen. Die Aufwendungen für Instandhaltungen werden sich im Wirtschaftsjahr 2016 auf einem Niveau des Jahres 2015 im Umfang von 1,0 Mio. € verstetigen. Die Unternehmensplanung sieht vor, mittelfristig pro Jahr mindestens 5 Mio. € in Sanierungs- und Neubaumaßnahmen zu investieren.

Die Bestände der Städt. Wohnungsbau GmbH Lahr können durch die geplanten Investitionen zukunftsfähig gehalten und die langfristige Vermietbarkeit somit sichergestellt werden. Die Bautätigkeit in den zukünftigen Wirtschaftsjahren, welche nicht aus dem Cash-Flow des Unternehmens finanziert werden kann, wird durch die Neuaufnahme von Darlehen sichergestellt werden. Eine Steigerung des vom Unternehmen zu tragenden Zinsaufwandes wird mit der regen Bautätigkeit des Unternehmens einhergehen.

Zur Stärkung der Ertragskraft des Unternehmens wurden zum 01.01.2014 im gesamten Wohnungsbestand die von den Mietern zu zahlenden Sollmieten an die ortsübliche Vergleichsmiete angeglichen. Die nächste Mietanpassung ohne Berücksichtigung von Mieterhöhungen im Zuge von Modernisie-

rungsmaßnahmen und Neuvermietungen und von dieser Mieterhöhung ausgenommenen Mieten ist frühestens im Wirtschaftsjahr 2017 geplant.

Die durchschnittliche Kaltmiete im Wohnungsbestand des Unternehmens beträgt 5,53 €/m² Wohnfläche. Das Mietniveau liegt in den großen Wohngebieten „Im Ernet“ bei 5,10 €/m² Wohnfläche, in der Flugplatzstraße bei 4,81 €/m² Wohnfläche und im Gebiet Kanadaring bei 5,17 €/m² Wohnfläche. In Neubauwohnungen sind durchschnittliche Mieten in Höhe von 7,65 €/m² Wohnfläche zu bezahlen. In den folgenden Geschäftsjahren werden sich die Sollmieten bedingt durch moderate Mieterhöhungen bei Mieterwechsel und im Anschluss an Sanierungsmaßnahmen erhöhen.

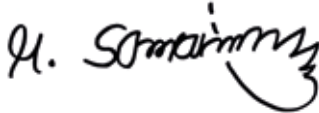
Weiterhin soll die Verkaufstätigkeit aus dem Umlaufvermögen durch die Projektierung neuer Bauträgerprojekte und in geringerem Umfang durch Wohnungsverkäufe aus dem Anlagevermögen zum Unternehmenserfolg beitragen.

Positive Hausbewirtschaftungsergebnisse sind weiterhin erforderlich, um aktuelle Marktanforderungen und die Wettbewerbsfähigkeit nachhaltig absichern zu können. Ganzheitliche zukunftsfähige Entwicklungen der einzelnen Wohnungsbestände, begleitet durch vielfältige Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen, stehen im Mittelpunkt der Geschäftstätigkeit in den nächsten Jahren. In den vergangenen Jahren hat sich der Einfluss auf die Immobilienwirtschaft und deren investiven Maßnahmen durch die Anzahl von neuen gesetzlichen Bestimmungen und der gleichzeitigen Verkürzung der Intervalle bei der Novellierung bestehender Gesetzgebung erheblich erhöht. Der Montagepflicht von Rauchmeldern in Bestandswohnungen ist die STW Lahr bereits 2010 freiwillig nachgekommen. Die vom Gesetzgeber vorgeschriebene Untersuchung auf Legionellen in Wasserleitungen führte zu fünfstelligen Vorbereitungskosten für die entsprechenden

Probeentnahmen. Die Kosten für die wie in der Energieeinsparverordnung (ENEV) 2014 geforderte Umrüstung bestehender Heizzentralen, die vor dem Jahr 1985 in Betrieb genommen wurden, sowie die Umsetzung in einer neuen Garagenordnung festgelegten brandschutztechnischen Auflagen und die sich für Immobilienbesitzer aus der Änderung des Wasserrechtes ergebende Verpflichtung, Undichtigkeiten in den Grundleitungen zu beseitigen, werden sich auf die finanzielle Situation des Unternehmens in den kommenden Jahren auswirken.

Im Wirtschaftsjahr 2016 werden die Erträge aus der Wohnungsvermarktung der Bauträgermaßnahme „Stadthäuser an der Schutter“ und die möglichen Erlöse aus dem Vertrieb von Wohnungen aus dem Anlagevermögen des Unternehmens sowie der geplante Verkauf von Grundstücken aus dem Unternehmensbestand, auch an externe Investoren, die Ertragskraft des Unternehmens signifikant stärken und damit einen Jahresüberschuss auf dem Niveau des Jahres 2015 von rund 1,9 Mio. € ermöglichen. Durch die ambitionierte Geschäftstätigkeit des Unternehmens werden auch in den zukünftigen Wirtschaftsjahren positive Jahresergebnisse erzielt werden.

Lahr, den 11.01.2016



Städtische Wohnungsbau GmbH Lahr
Markus Schwamm

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 Städtischen Wohnbaugesellschaft mit beschränkter Haftung Lahr für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages 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 gesetzli-



chen 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 entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages 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, vermit-

telt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Stuttgart, 22. Januar 2016

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

gez. Emme
Wirtschaftsprüfer

gez. Beck
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 sieben 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 2015 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 2. Februar 2016 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, den 2.2.2016

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats

Dr. Wolfgang G. Müller
Oberbürgermeister

Konzeption, Inhalt & Realisation
PresseCompany GmbH

Herstellung
Offizin Scheufele Druck und Medien GmbH & Co. KG

Hinweis
Unser Geschäftsbericht entstand mit freundlicher Unterstützung folgender Unternehmen, Institutionen und Personen:
Endrik Baublies (S. 14), Fotostudio Lahr (S. 47, 54, 55, 62, 63, 92), Fritz Medien (S. 47,103), Ganter Isenböck (Visualisierungen S. 32, 34, 35, 36, 37, 46, 48, 49, 56, 58, 68, 69,105), Gregor Schuster (S. 44, 45, 47,94,95), GSV Mietersheim (S. 77), Kampfsportverein Lahr (S. 77), Kegler-Verein Lahr (S. 79), Kindergarten Don Bosco (S. 78), Link 3D (Visualisierungen S. 24, 25, 26, 27, 46), Medienagentur Christine Breuer (S. 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 28, 29, 35, 38, 39, 40, 49, 57, 65, 66, 68, 72, 73, 75, 80, 81,90,91), PresseCompany (S. 8, 9, 10, 11, 55), SG Lahr (S. 76), SKC Hugsweier (S. 78), Spital Vital (S. 77), SSV Lahr (S. 76), Stadt Lahr (S. 6, 25, 106), SV Solidarität Lahr (S. 78), Thomas Kiehl (S. 14, 16, 17, 41, 59, 67, 87), Tierschutzverein Lahr und Umgebung (S. 78), TSV Hugsweier (S. 79), TV Dinglingen (S. 77), TV Lahr (S. 79), TV Sulz (S. 79), Verein für Heimatpflege und Ortsgeschichte Kippenheimweiler (S. 76).

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

