

NeuePerspektiven

GESCHÄFTSBERICHT 2018

4	Das Unternehmen
5	Kennzahlen im Überblick
6	Vorwort des Aufsichtsratsvorsitzenden

08 Wohnbau Stadt Lahr – Neue Perspektiven

10	Im Gespräch mit Geschäftsführer Guido Echterbruch
12	Neues Quartier Lahr-West
16	Kanadaring erfährt Imagewandel
22	Generalsanierungen in der Friedrichstraße und Oberen Bergstraße
24	Neubauprojekte in der Leopoldstraße und im Kanadaring
26	Digitalisierungsprozesse in der Wohnungswirtschaft
28	Unterstützung für örtliche Vereine und Institutionen
30	Quartiersfeste der Wohnbau Stadt Lahr

32 Jahresabschluss 2018 – Solide Basis für die Zukunft

34	Aktiva & Passiva
36	Gewinn- und Verlustrechnung
37	Anhang zum Jahresabschluss 2018
42	Entwicklung des Anlagevermögens
44	Fristigkeiten der Verbindlichkeiten
45	Lagebericht
56	Wiedervergabe des Bestätigungsvermerks
57	Bericht des Aufsichtsrats
58	Impressum Bildnachweise

Wohnbau Stadt Lahr GmbH

Sitz der Gesellschaft

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

Gesellschafter

Stadt Lahr
Rathausplatz 4
77933 Lahr

Geschäftsführung

Guido Echterbruch
Dipl. Betriebswirt (FH)

Aufsichtsrat

Dr. Wolfgang G. Müller
Oberbürgermeister,
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Guido Schöneboom
Erster Bürgermeister,
stellvertretender Vorsitzender

Hermann Burger
Konditormeister i. R.

Dr. Walter Caroli
MdL a. D.

Annerose Deusch
Ortsvorsteherin

Rudolf Dörfler
Dachdeckermeister

Hermann Kleinschmidt
Schulrektor a. D.

Roland Hirsch
Kriminalhauptkommissar a. D.

Ilona Rompel
Rechtsanwältin

Eberhard Roth
Dipl.-Verwaltungswirt

Sven Täubert
Dipl.-Kaufmann

Jürgen Trampert
Stadtverwaltungsdirektor (Stadtkämmerer)

Jörg Uffelmann
Rechtsanwalt

Roland Wagenmann
Dipl.-Malermeister

Kennzahlen im Überblick

Bilanzsumme

79.128.133,94 €

Anlagevermögen

71.910.283,78 €

Eigenkapital

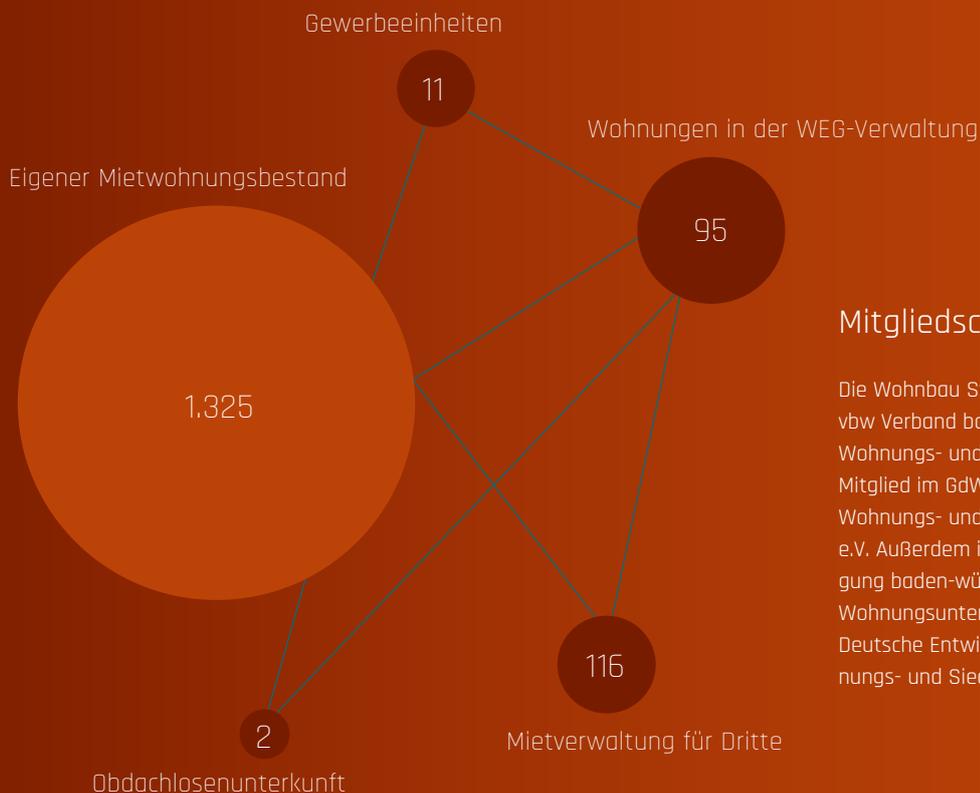
26.650.139,75 €

Umsatzerlöse

9.505.490,08 €

Bilanz

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



Mitgliedschaften

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

Vorwort des Aufsichtsratsvorsitzenden



Die Stadt Lahr und ihre knapp 47.000 Einwohner blicken auf ein ganz besonderes Jahr zurück, das zu großen Teilen von der Landesgartenschau und deren überregionaler Strahlkraft geprägt war. Hinter uns liegen einmalige Monate, in denen Lahr mehr denn je im Fokus der Öffentlichkeit stand. Auf die vielfältigen Errungenschaften, die uns diese Veranstaltung – insbesondere im Hinblick auf die städtebauliche Entwicklung – beschert hat, dürfen alle Beteiligten stolz sein. Rückblickend bleibt zwar eine gewisse Portion Wehmut, dass dieses bemerkenswerte Ereignis nach einer solch arbeitsreichen und intensiven Vorbereitung schon wieder vorüber ist. Dennoch überwiegt die Dankbarkeit dafür, dass die Landesgartenschau zu einem echten Erfolg geworden ist.

Das Projekt war von vornherein darauf ausgerichtet, mit neuen Naherholungsräumen und den Daueranlagen noch mehr Lebensqualität in die Stadt zu bringen. Entstanden sind auf 38 Hektar drei neue Parkbereiche mit einem Landschafts- und Badesee, diversen Sportmöglichkeiten, einer neuen Kindertagesstätte, Kleingärten und zahlreichen Bereichen für Erholung in der Natur. Auch viele der umfangreichen Begleitmaßnahmen, wie beispielsweise die Sanierung des Stadtteils Kanadaring, hätten ohne die Landesgartenschau nicht in dieser Form realisiert werden können.

Vor diesem Hintergrund gilt mein Dank der Wohnbau Stadt Lahr, die sich im Zuge dieses Prozesses einmal mehr als zuverlässiger



und weitsichtig agierender Partner erwiesen hat. Beim Blick auf die Entwicklung der Einwohnerzahl steht außer Frage, dass unsere kommunale Wohnungsbaugesellschaft auch künftig eine wichtige Rolle in der Stadtentwicklung einnehmen wird. Lahr ist in den vergangenen Jahren überdurchschnittlich gewachsen und wird infolge einer hohen Geburtenrate und des starken Zuzugs von außen noch länger und stärker wachsen als bisher angenommen. Das zeigt: Ein ausreichendes Angebot an zeitgemäßem Wohnraum ist wichtiger denn je, weshalb die Wohnbau in enger Zusammenarbeit mit Stadtverwaltung und Aufsichtsrat für die kommenden Jahre ein umfangreiches Maßnahmenpaket geschnürt hat, das neben der konsequenten Aufwertung des Immobilienbestands auch die Schaffung zusätzlicher öffentlich geförderter und frei finanzierter Mietwohnungen sowie Eigentumswohnungen beinhaltet.

Eines der größten und bedeutendsten Teilprojekte innerhalb dieser langfristig angelegten Gesamtstrategie ist die städtebauliche Neuordnung des Wohnquartiers entlang der Flugplatzstraße. Im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbs „Neues Quartier Lahr-West“ werden die Grundlagen für einen umfassenden Umgestaltungsprozess geschaffen, in den die Anwohner von Beginn an eng eingebunden sind. Ähnlich wie im Kanadaring wird auf diese Weise ein lebendiges Quartier entstehen, das den Menschen vor Ort spürbar bessere Lebensbedingungen verspricht. Einen ersten konkreten Ausblick liefert

der Siegerentwurf des städtebaulichen Wettbewerbs, bevor voraussichtlich ab 2021 mit den Baumaßnahmen begonnen werden kann.

Da ich zum 31. Oktober 2019 in den altersbedingten Ruhestand trete, werde ich diesen weiteren Meilenstein in der wohnungswirtschaftlichen Entwicklung nicht mehr aktiv begleiten können. Ich bin jedoch überzeugt, dass auch die neue Führungsspitze zusammen mit den Verantwortlichen der Wohnbau und den städtischen Gremien dieses Projekt in bewährter Manier erfolgreich abschließen wird. In diesem Sinne bedanke ich mich herzlich bei all meinen Mitstreitern für deren unermüdliches Engagement sowie das große Vertrauen, von dem das gemeinsame Wirken geprägt war. Ihnen allen wünsche ich gutes Gelingen bei der Erfüllung der anstehenden Herausforderungen.



Ihr Dr. Wolfgang G. Müller

Oberbürgermeister -
Vorsitzender des Aufsichtsrats



„Manche Fragen,
die das Teleskop stellt,
kann nur das Mikroskop
beantworten.“

Elmar Schenkel
Schriftsteller, Übersetzer, Maler

Leopoldstraße

Flugplatzstraße

Obere Bergstraße

Kanadaring



Friedrichstraße



Wohnbau Stadt Lahr

Neue Perspektiven

Gewachsen als Garnisons- und Industriestadt und eingebettet in weitläufige Wälder und Reblandschaften, bildet Lahr heute den Lebensmittelpunkt für knapp 47.000 Menschen. Knapp 31.000 davon wohnen in der Kernstadt und rund 16.000 in den sieben Stadtteilen Reichenbach, Kuhbach, Sulz, Mietersheim, Hugsweiler, Kippenheimweiler und Langenwinkel. Sie alle tragen zum großen Facettenreichtum Lahrs bei und sie alle eint der Wunsch nach einem adäquaten Zuhause, in dem sie sich rundum wohlfühlen können. Als Motor der Stadtentwicklung und sozialer Dienstleistung macht es sich die Wohnbau Stadt Lahr auch künftig zur Aufgabe, diesem Wunsch gerecht zu werden – durch die Bereitstellung zeitgemäßer Mietwohnungen, die kontinuierliche Pflege der Bestandsimmobilien, zukunftsweisende Neubauprojekte und nicht zuletzt zahlreiche Serviceangebote, die das Zusammenleben erleichtern und einen spürbaren Mehrwert für die Menschen vor Ort schaffen.

Im Gespräch mit Geschäftsführer Guido Echterbruch

„Wir wollen auch künftig zur Entlastung des Wohnungsmarkts beitragen“

AUCH KÜNFTIG STEHT DIE WOHNBAU STADT LAHR VOR DER HERAUSFORDERUNG, DEM STEIGENDEN BEDARF AN BEZAHLBAREM WOHNRAUM ZU BEGEGNEN. GESCHÄFTSFÜHRER GUIDO ECHTERBRUCH SETZT ZUSAMMEN MIT SEINEM TEAM AUF EINE STIMMIGE KOMBINATION VON BESTANDSSANIERUNGEN, NEUBAUMASSNAHMEN UND STÄDTEBAULICHEN ENTWICKLUNGSPROJEKTEN.



Herr Echterbruch, die Themen Bestandssanierung und sozialer Wohnraum spielen eine ganz zentrale Rolle in der Geschäftspolitik der Wohnbau Stadt Lahr. Durch welche Maßnahmen wollen Sie dieser Herausforderung in den kommenden Jahren gerecht werden?

Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum ist in Lahr – wie in vielen anderen Kommunen auch – sehr hoch. Von Wohnungsnot zu sprechen, wäre jedoch zu weit gegriffen, vielmehr haben wir es mit einer Wohnungsknappheit speziell im unteren Preissegment zu tun. Dieser Herausforderung wollen wir zum einen durch zielgerichtete Bestandssanierungen begegnen, indem wir jedes Jahr eines unserer Objekte auf einen zeitgemäßen energetischen Standard bringen und, falls nötig, auch die Bäder modernisieren. Dabei wird angestrebt, die Mieten nur moderat anzupassen, ohne die Sieben-Euro-Grenze zu überschreiten. Zum anderen müssen wir natürlich auch zusätzlichen neuen Wohnraum schaffen. Deshalb werden wir zeitnah zwei Neubauprojekte realisieren – ein Mehrfamilienhaus mit elf öffentlich geförderten Mietwohnungen in der Leopoldstraße und zwei weitere Stadthäuser am Schutterufer mit insgesamt 26 Mietwohnungen, ebenfalls nach Landeswohnraumförderprogramm. Unser Ziel ist es, mit diesen beiden Vorhaben auch künftig zur Entlastung des Marktes beizutragen.

Der erfolgreiche Abschluss des ersten Sanierungsgebiets im Wohngebiet Kanadaring markiert einen der größten Meilensteine der Unternehmensgeschichte. Wie bewerten Sie persönlich das bisher Erreichte und inwiefern macht sich der angestrebte Imagewandel bereits im Quartier bemerkbar?

Es ist offenkundig spürbar, dass sich das Quartier im Wandel befindet. Wenn man am Kanadaring vorbeifährt, nimmt man auf den ersten Blick wahr, dass viele Häuser nach der Sanierung von außen deutlich ansprechender wirken als zuvor. Dazu trägt auch die bessere Anmutung der Außenanlagen bei. Unter anderem werden die begrünten Innenhöfe sukzessive von Parkplätzen befreit, was ebenfalls ein ganz anderes Bild vermittelt. Gleichwohl wäre es sicher zu früh, von einem vollzogenen Imagewandel des Wohngebiets zu sprechen. Das ist ein Prozess, der aus meiner Sicht mehrere Jahre in Anspruch nimmt. Wir stellen allerdings fest, dass zahlreiche Mietinteressenten inzwischen auch Wohnungsangebote im Kanadaring in Betracht ziehen, was für eine deutlich positivere Wahrnehmung des Quartiers spricht, als das in der Vergangenheit der Fall war. In diesem Zusammenhang ein ganz wichtiges Signal war sicher auch der Beschluss des Gemeinderats, das Sanierungsgebiet zu erweitern und weitere 120 Wohnungen in das Programm „Soziale Stadt“ aufzunehmen. Auf diese Weise machen wir den Menschen deutlich, dass es im Kanadaring weitergeht. Darüber freuen sich nicht zuletzt die Bestandsmieter, deren Wohnungen bislang nicht saniert worden waren. Unser Ziel ist, diese Zusatzmaßnahme, für die in Summe nochmals 15,6 Millionen Euro investiert werden, bis 2024 abzuschließen. Dieser ambitionierte Zeitplan ist nur möglich, weil die Stadt Komplementärmittel von rund 2,5 Millionen Euro zur Verfügung stellt und die Wohnbau gleichzeitig durch eine Eigenkapitalerhöhung in Höhe von 1,8 Millionen Euro stärkt.

Mit dem Quartier Lahr-West steht bereits ein weiteres zukunftsweisendes Großprojekt in den Startlöchern, in dessen Rahmen das Wohngebiet an der Flugplatzstraße ein völlig neues Gesicht erhalten soll. Mit welchen wohnungswirtschaftlichen Zielen gehen Sie dieses Vorhaben an?

Das übergeordnete Ziel aller Beteiligten ist, das Quartier komplett neu aufzustellen. Derzeit finden sich dort ausschließlich sehr einfach ausgestattete Wohnungen mit zum Teil prekären Mietverhältnissen, wodurch der Ruf des Wohngebiets sicherlich nicht der beste ist. Deshalb wollen wir ein neues Quartier schaffen, das von einer stabilen sozialen Durchmischung geprägt ist. Um das zu erreichen, werden neben öffentlich geförderter Mietwohnungen auch frei finanzierte Mietwohnungen und Eigentumswohnungen entstehen. In der Gesamtplanung liegt unser Augenmerk natürlich auch auf den Bedürfnissen der Bestandsmieter, die dort bereits seit vielen Jahren leben und sich im Quartier sehr wohl fühlen. Deshalb gilt es auch in Zukunft, eine ausreichende Zahl kleiner preisgünstiger Wohnungen bereitzustellen und zu verhindern, dass eine Verdrängung stattfindet. Gerade darin liegt die größte Herausforderung für die Teilnehmer des städtebaulichen Wettbewerbs. Vor diesem Hintergrund ist es uns wichtig, einen Vertreter der Mieterschaft als stimmberechtigtes Mitglied des Preisgerichts dabei zu haben. Unterm Strich wünschen wir uns ein ganz normales urbanes Wohngebiet, in dem die Menschen aus Lahr gerne leben. Will heißen: Auch in der Flugplatzstraße soll ein Imagewandel forciert werden. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Ausgangssituation eine völlig andere ist als im Kanadaring, da die Bestandsgebäude in der Flugplatzstraße komplett abgerissen werden. Das eröffnet uns die Chance, städtebaulich etwas komplett Neues zu entwickeln.

Als sozialer Dienstleister arbeitet die Wohnbau Stadt Lahr kontinuierlich an der Optimierung ihres Kundenservices. Dazu zählen unter anderem das bereits bewährte Online-Interessentenformular für Wohnungssuchende und künftig auch ein mobiles Bestandsmanagement. Sehen Sie weitere Ansatzpunkte, wie Mieter und Mitarbeiter von der Digitalisierung profitieren können?

Der Markt der Möglichkeiten ist gigantisch, weshalb wir herausfiltern müssen, was für unsere Zwecke tatsächlich sinnvoll ist. Wir werden in jenen Bereichen in Digitalisierungsmaßnahmen investieren, in denen Arbeitserleichterungen für unsere Mitarbeiter und gleichzeitig ein Komfortgewinn erzielt werden können. Konkret sind wir aktuell damit beschäftigt, sämtliche Messeinrichtungen in den Wohnungen – von der Wasseruhr bis zum Wärmemengenzähler – auf digitale Funktechnologie umzurüsten. Für die Mieter bedeutet das, dass künftig niemand mehr in die Wohnungen kommen muss, um die Zähler abzulesen. Auch die Rauchwarnmelder werden in diesem Zuge auf Funktechnik umgestellt, wodurch der jährliche Wartungsdurchgang vor Ort entfällt. Unterm Strich entsteht so eine Win-Win-Situation für alle Beteiligten, da die erhobenen Daten mithilfe unserer Verwaltungssoftware direkt in eine integrierte Abrechnung einfließen, was letztlich nicht nur viel Zeit, sondern auch jede Menge Papier spart – ein Effekt, der durch die Einführung der mobilen Wohnungsabnahme im Jahr 2020 zusätzlich verstärkt wird. Darüber hinaus wollen wir mittelfristig ein Mieterportal einrichten, sodass Mieter ihren Mietvertrag und sämtliche Nebenkostenabrechnungen online abrufen können. Das ist allerdings noch Zukunftsmusik. Derartige Maßnahmen müssen wir zwangsläufig nach und nach umsetzen, da uns ansonsten die personellen Ressourcen für unser Kerngeschäft fehlen.





Neues Quartier Lahr-West



Planung mit Weitblick

MIT DER NEUGESTALTUNG DES WOHNGEBIETS AN DER FLUGPLATZSTRASSE STEHT EIN WEITERES STÄDTEBAULICHES GROSSPROJEKT IN DEN STARTLÖCHERN, DAS DIE WOHNBAU STADT LAHR IN ENGER ZUSAMMENARBEIT MIT DER STADTVERWALTUNG UND DEM CARITASVERBAND REALISIERT. IM ZUG DER MASSNAHME WERDEN UNTER ANDEREM NEUN BESTANDSGEBÄUDE AUS DEN 1960ER-JAHREN ABGERISSEN UND DURCH NEUBAUTEN ERSETZT. DAS PLANUNGSKONZEPT FUSST AUF DEM ERGEBNIS EINES STÄDTEBAULICHEN WETTBEWERBS, AN DESSEN VORBEREITUNG AUCH ZAHLREICHE BEWOHNER DES QUARTIERS MITGEWIRKT HATTEN. DER BAUBEGINN ERFOLGT VORAUSSICHTLICH 2020.



Ende 2017 hatte die Stadt bei dem vom Land Baden-Württemberg ausgeschriebenen Ideenwettbewerb „Quartier 2020“ ein Preisgeld in Höhe von 25.000 Euro gewonnen. Damals wurde das eingereichte Konzept zur Bürgerbeteiligung an der Quartiersentwicklung zwischen der Flugplatzstraße und dem Almweg prämiert. Das Projekt unter dem offiziellen Arbeitstitel „Neues Quartier Lahr-West“ startete am 23. April 2018 mit der Beteiligung der ansässigen Bewohner und dem ersten Informations- und Diskussionsabend.

Die Stadt Lahr hatte das Stadtteilzentrum „Don Bosco“ des Caritasverbands damit beauftragt, die Beteiligung der betroffenen Bürger zu koordinieren. Wie genau das in der Praxis funktioniert, haben Vertreter von Stadt, Wohnbau und Caritas sowie zwei Jugendgemeinderäte unter anderem bei einem Vor-Ort-Termin mit Staatssekretärin Bärbl Mielich (Grüne) aufgezeigt. In einem ersten Schritt wurden zunächst die Bewohner des zukünftigen

Entwicklungsgebiets in die Planungen einbezogen und Arbeitsgruppen zu den Themen Wohnen, Wohnumfeld sowie Infrastruktur gebildet.

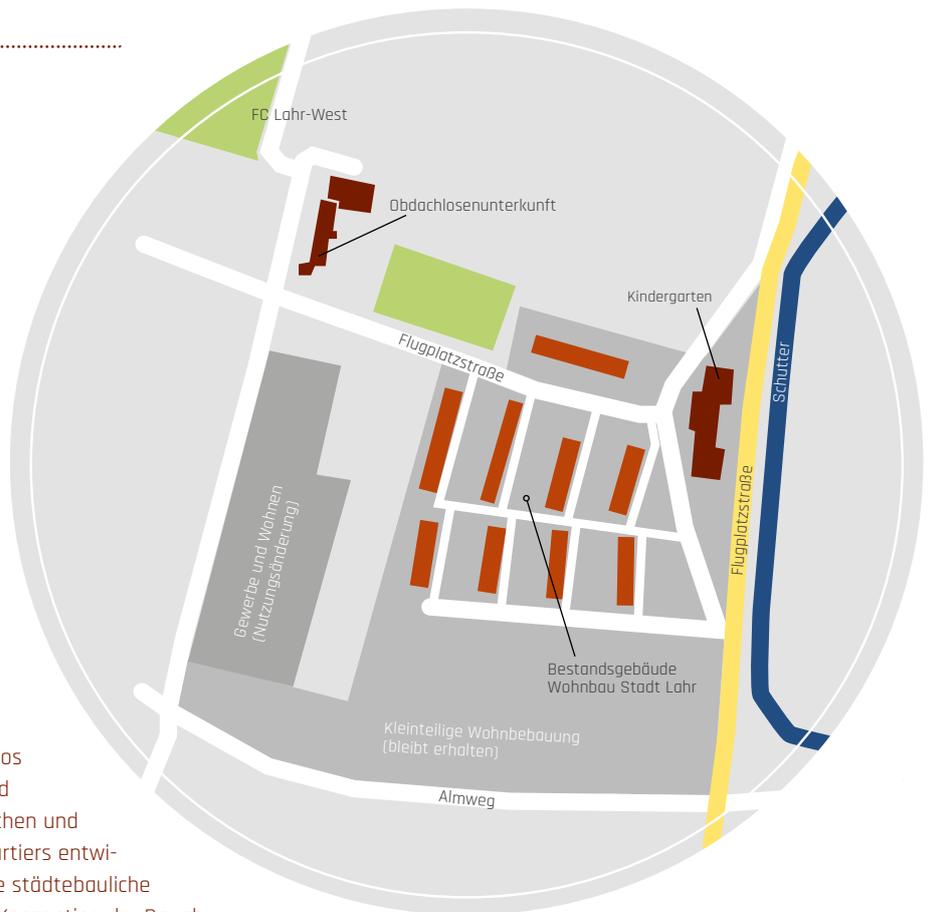
ZIEL: BESSERE BEDINGUNGEN FÜR DIE MENSCHEN VOR ORT

Das Wohngebiet an der Flugplatzstraße hat derzeit 365 Einwohner und liegt am westlichen Stadtrand Lahrs. Es grenzt im Westen an ein Gewerbegebiet und ist vier Kilometer von der Innenstadt entfernt. Auf einer Fläche von rund 6,3 Hektar finden sich dort Ein- und Mehrfamilienhäuser, Gewerbebetriebe, öffentliche Einrichtungen und neun in die Jahre gekommene Zeilengebäude, die Eigentum der Wohnbau Stadt Lahr sind. Die Wohnungen sind nicht barrierefrei, werden über Holzöfen beheizt, das Leitungssystem ist veraltet, die Bäder sind sehr eng. Da eine Sanierung aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht rentabel wäre, werden die Gebäude durch Neubauten ersetzt.



STÄDTE- BAULICHER WETT- BEWERB

Übergeordnete Ziele des städtebaulichen Planungswettbewerbs sind die Verbesserung der allgemeinen Lebensbedingungen im bestehenden Quartier „Im Eichert“ an der Flugplatzstraße sowie die Bereitstellung von zusätzlichem kostengünstigem Wohnraum. Die insgesamt 14 teilnehmenden Fachbüros haben auf dieser Grundlage Ideen und Vorschläge zur baulichen, gestalterischen und funktionalen Neuausrichtung des Quartiers entwickelt. Wettbewerbsgegenstand ist die städtebauliche und freiräumliche Planung sowie die Konzeption der Bauabschnittsplanung für das rund 6,3 Hektar große Areal. Der Siegerentwurf wird im Rahmen einer Preisgerichtssitzung am 4. April 2019 gekürt. Dieser stellt die Grundlage für den von der Stadt Lahr aufzustellenden Bebauungsplan dar. Die Wohnbau Stadt Lahr wird im Nachgang einen oder mehrere der Preisträger mit weiteren Leistungen der Bauwerksplanung beauftragen.



Aufgrund des günstigen Mietpreises sind die Wohnungen dennoch gefragt. Etwa 250 Menschen wohnen in den neun Gebäuden. Laut Stadt bezieht mehr als die Hälfte der Anwohner, von deren viele mit dem Quartier eng verwurzelt sind, Sozialleistungen. Insbesondere wegen dieser großen Verbundenheit wird angestrebt, die Menschen auf Basis des Ideenwettbewerbs „Quartier 2020“ möglichst stark in die Planungen einzubeziehen.

Der Abriss der Bestandsgebäude wird deshalb erst beginnen, wenn eine ausreichende Zahl an Ersatzwohnungen geschaffen wurde – voraussichtlich also nicht vor 2022. Das erklärte Ziel lautet, dass die Menschen während und auch nach Abschluss der

Baumaßnahmen im Quartier bleiben können, dort aber künftig bessere Bedingungen vorfinden. Um dies zu gewährleisten, arbeiten Stadt und Wohnbau mit großer Entschlossenheit darauf hin, dass die Mietpreise auch nach der Neugestaltung des Quartiers auf bezahlbarem Niveau bleiben. Weitere Ziele sind – ähnlich wie bereits im Wohngebiet Kanadaring erfolgreich angestoßen – die soziale Durchmischung und die Forcierung eines Imagewandels des Viertels.



Kanadaring erfährt Imagewandel

Attraktives Wohnquartier mit vielfältigen Qualitäten

Mehr als 24 Millionen Euro hat die Wohnbau Stadt Lahr im Rahmen des Stadtentwicklungsprogramms „Soziale Stadt“ in die Modernisierungsmassnahmen im Wohnquartier Kanadaring investiert. Die umfangreichen Arbeiten im ersten Sanierungsgebiet, das rund 16.000 Quadratmeter Wohnfläche umfasst, sind planmässig abgewickelt worden. Die Umgestaltung der Ausssenanlagen steht ebenfalls unmittelbar vor dem Abschluss. Im Zuge der städtebaulichen Neuordnung eröffnet sich nun die Perspektive, den Kanadaring als attraktives Quartier zu etablieren und auf diese Weise auch ein Image zu schaffen, das seinen vielfältigen Qualitäten entspricht.





**SCHMUCKSTÜCKE
IN BESTLAGE**

Direkt am Schutterufer
sind drei attraktive Mehr-
familienhäuser mit hohem
Wohnkomfort entstanden



Ein Wohngebiet im Wandel: Nachdem rechtzeitig zum Auftakt der Landesgartenschau drei Stadthäuser am Schutterufer mit insgesamt 36 Neubauwohnungen fertiggestellt und auch die umfangreichen Sanierungsmaßnahmen an den Gebäudezeilen Kanadaring 20 bis 24, 79 bis 91 und 47 bis 53 mit Nachdruck vorangetrieben worden waren, steht für das Jahr 2019 bereits die Erweiterung des Sanierungsgebiets auf dem Plan.

Die Finanzierung der bislang umgesetzten Maßnahmen erfolgt mit Eigenkapital der Wohnbau in Höhe von rund zehn Millionen Euro, Fördermitteln aus dem Programm „Soziale Stadt“ von rund acht Millionen Euro sowie Darlehen in Höhe von rund sieben Millionen Euro. Hinzu kommen die Aufwendungen für das neue Vereinsheim des Turnvereins Dinglingen beim Sportplatz im Mauerfeld, den Neubau der Hausmeisterwerkstatt am Quartiers-Entrée und die fertiggestellten Häuser an der Schutter, von denen zwei vollständig vermietet sind und eines verkauft wurde.

ERWEITERUNG DES SANIERUNGSGEBIETS IN VORBEREITUNG

In den kommenden Jahren will die Wohnbau in Summe weiter kräftig in die städtebauliche Weiterentwicklung des Kanadaring investieren. Im Rahmen des erweiterten Sanierungsgebiets werden zusätzliche zehn Bestandsgebäude mit insgesamt 120 Wohnungen zwischen der Straße Kanadaring und dem Fluss Schutter modernisiert und darüber hinaus vier weitere Stadthäuser am Schutterufer neu errichtet. Zwei davon werden im Rahmen des sozialen Mietwohnungsbaus realisiert. Rund 16 Millionen Euro werden dabei für die Sanierung der bestehenden Zeilenhäuser aufgewendet; weitere zehn Millionen Euro sind für die vier Neubauten vorgesehen.

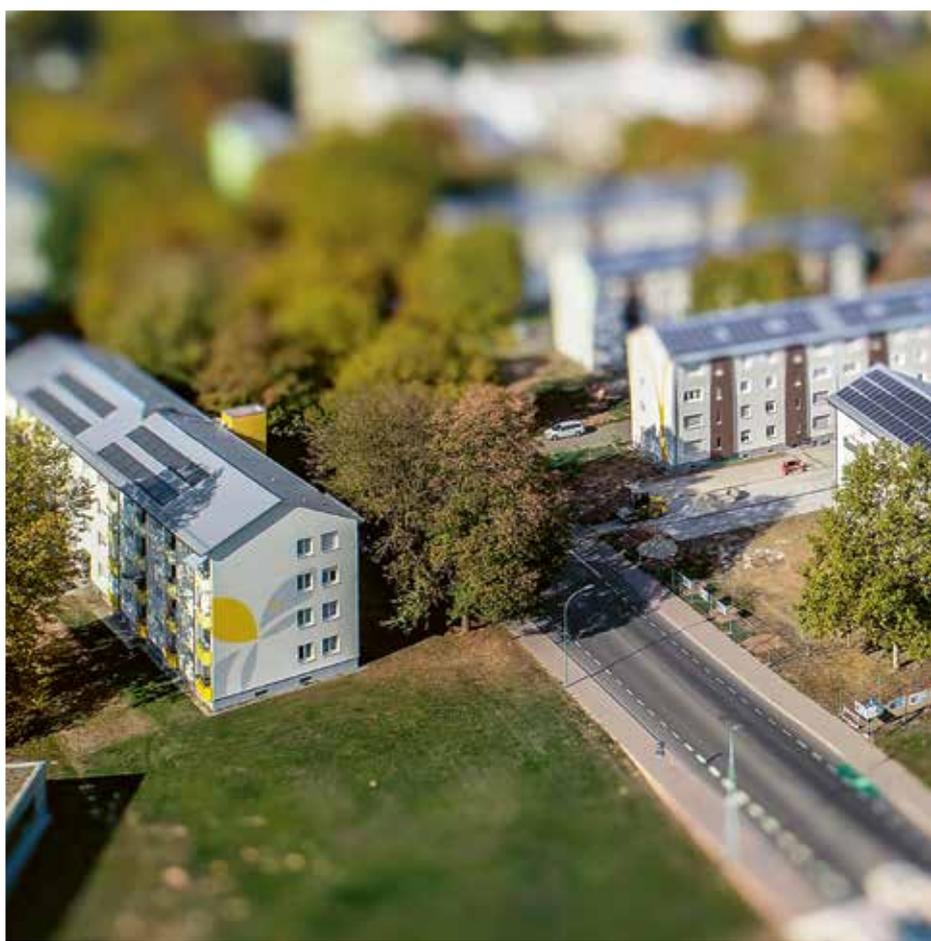
Dass sich im Kanadaring viel getan hat und auch in Zukunft noch tun wird, machten Vertreter der Wohnbau und der Stadt Lahr im September 2018 bei einem Rundgang durchs Wohngebiet deutlich. Geschäftsführer Guido Echterbruch und Prokurist Klaus Birkner führten Aufsichtsratsmitglieder und Pressevertreter durch verschiedene Wohnungen, darunter eine unsanierte Einheit, eine Wohnung, deren Sanierung fast fertiggestellt ist, sowie ein neues Penthaus in einem der Neubauten an der Schutter.

Auch im Bereich der Energieversorgung wurden neue Wege eingeschlagen: Inzwischen sind die meisten Häuser im Kanadaring ans Blockheizkraftwerk der Badenova im Mauerfeldpark angeschlossen. Dadurch werden jährlich rund 1.000 Tonnen CO₂ eingespart. Auch die Dachflächen werden zum Teil ans E-Werk Mittelbaden verpachtet, das darauf Photovoltaik-Anlagen montiert.

Um den Zusammenhalt der bisherigen und neuen Quartiersbewohner zu stärken, hat die Wohnbau Stadt Lahr obendrein zwei Zusatzangebote geschaffen, die für erhöhte Familienfreundlichkeit und bessere Chancen auf Teilhabe und Integration sorgen sollen. Dazu zählt neben einem Gästeparlament, das Mietern exklusiv zur Unterbringung ihrer Besucher zur Verfügung steht, auch der neue barrierefreie Quartierstreff im Erdgeschoss des Gebäudes Kanadaring 24. Die Räumlichkeiten in unmittelbarer Nähe des Quartiersplatzes werden von den Mitarbeitern des Bürgerzentrums verwaltet. Unter anderem werden die Quartiersmanager dort Sprechstunden anbieten. Im Gruppenraum mit kleiner Küche sind außerdem diverse Gemeinschaftsangebote geplant.



FÜR KLAUS BIRKNER, PROKURIST UND TECHNISCHER LEITER DER WOHNBAU STADT LAHR, IST NEBEN DER STEIGERUNG DES WOHNWERTS AUCH DAS NEUE ENERGIEVERSORGUNGSKONZEPT EIN ECHTER MEILENSTEIN.





AUS ALT MACH NEU:
IM ZUGE DER
MODERNISIERUNGS-
MASSNAHMEN
WURDEN DIE BÄDER
IN DEN BESTANDS-
WOHNUNGEN
SPÜRBAR GRÖßER
UND MODERNER.



GROSSZÜGIGE FREIFLÄCHEN UND NEUE
WEGEFÜHRUNG: DER AUFSICHTSRAT ZEIGT SICH
MIT DEM ERGEBNIS DER QUARTIERSERNEUERUNG
IM KANADARING ZUFRIEDEN.



Generalsanierungen in der Friedrichstraße und Oberen Bergstraße

Effizientere Technik, komfortablere Ausstattung

DIE WOHNBAU STADT LAHR WIRD IN DEN KOMMENDEN JAHREN RUND 16 MILLIONEN EURO IN DIE SANIERUNG IHRES IMMOBILIENBESTANDS INVESTIEREN. DIE ERSTEN BEIDEN OBJEKTE, DIE IM RAHMEN DER GESAMTSTRATEGIE FÜR DIE ZUKUNFT ER-TÜCHTIGT WERDEN, SIND DIE MEHRFAMILIENHÄUSER IN DER FRIEDRICHSTRASSE 68/70 SOWIE IN DER OBEREN BERGSTRASSE 7 UND 9.

GENERALSANIERUNGEN IN DER LAHRER INNENSTADT: DIE BEIDEN MEHRFAMILIENHÄUSER IN DER FRIEDRICHSTRASSE 68/70 (LINKS) SOWIE IN DER OBEREN BERGSTRASSE 7 UND 9 (RECHTS) WERDEN IN DEN KOMMENDEN MONATEN AUFWENDIG INSTANDGESETZT. DIE PROJEKTLEITUNG LIEGT DABEI IN HÄNDEN VON PROKURIST KLAUS BIRKNER UND ARCHITEKTIN UTA MAIER-KOCH.



Seit jeher legt die Wohnbau ihr besonderes Augenmerk auf den Zustand ihrer Bestandswohnungen. Denn Wohnraum muss zeitgemäß sein, wenn er langfristig vermietbar sein soll. Ein Beispiel dafür ist die Sanierung des Wohn- und Geschäftshauses in der Friedrichstraße – ein Vorhaben, das gleichzeitig als städtebauliche Fortführung der

neu gestalteten Achse vom Urteilsplatz her dient. Nachdem die Planungsphase zur Generalsanierung bereits Ende 2018 abgeschlossen werden konnten, beginnen die Arbeiten an dem 1955 errichteten Gebäude mit zehn Wohn- und zwei Gewerbeeinheiten im Frühsommer 2019 und werden voraussichtlich im Winter 2019/2020 abgeschlossen sein.



Im Zuge der Gesamtmaßnahme erhält der Gebäudekomplex unter anderem eine Wärmedämmung, ebenso werden Haustechnik und Heizung erneuert. Einen spürbar höheren Wohnkomfort versprechen darüber hinaus die von Grund auf modernisierten Bäder. Zusätzlich werden teilweise die Fenster und Türen ausgetauscht, was den Wärmeschutz verbessert. „Als flankierende Maßnahme zum Wohnungsneubau der Wohnbau Stadt Lahr ist die Generalsanierung des zentral gelegenen Wohn- und Geschäftshauses Friedrichstraße 68-70 eine sinnvolle Ergänzung“, ist Prokurist Klaus Birkner überzeugt, der gemeinsam mit seiner Kollegin Uta Maier-Koch für die Umsetzung des Vorhabens verantwortlich zeichnet.

Ebenfalls im Jahr 2019 beginnen die Planungsvorbereitungen für die energetische Sanierungsmaßnahme in der Oberen Bergstraße, deren Umsetzung für 2020 vorgesehen ist. Das 19-Familienhaus aus dem Jahr 1969 soll im Rahmen dieses Vorhabens ebenfalls für die Zukunft ertüchtigt werden.

Neubauprojekte in der Leopoldstraße und im Kanadaring

37 öffentlich geförderte Wohnungen im Lahrer Westen

AUFGRUND DES STARKEN BEVÖLKERUNGSZUWACHSES HABEN ES SICH STADTVERWALTUNG UND WOHNBAU ZUR AUFGABE GEMACHT, IN DEN KOMMENDEN JAHREN DEN SOZIALEN WOHNUNGSBAU IN LAHR ZU FORCIEREN. MIT DEM BAU VON ZWEI WEITEREN STADTHÄUSERN AN DER SCHUTTER UND EINEM MEHRFAMILIENHAUS IN DER LEOPOLDSTRASSE WIRD DIESER STRATEGIE RECHNUNG GETRAGEN.

Die Stadt Lahr erfährt seit Jahren einen starken Bevölkerungsanstieg. Seit der Volkszählung im Rahmen des Zensus 2011 wächst Lahr im Schnitt jedes Jahr um knapp 1,5 Prozent, das sind nahezu 600 Einwohner. Gleichzeitig sinkt jedoch die Anzahl der mietpreisgebundenen Wohnungen, deren Anteil am Gesamtwohnungsangebot derzeit bei ungefähr bei 2,5 Prozent liegt. Ziel der Stadtverwaltung ist es, den Bundesdurchschnitt von knapp vier Prozent zu erreichen. Innerhalb von fünf Jahren sollen etwa 250 Sozialwohnungen geschaffen beziehungsweise aus dem Leerbestand dem Wohnungsmarkt zugeführt werden. Großer Bedarf besteht in erster Linie bei kleinen, günstigen Wohnungen – was unter anderem die Zunahme der Anzahl der Wohnberechtigungsscheine um 37 Prozent in den Jahren 2014 bis 2018 widerspiegelt.

Vor diesem Hintergrund errichtet die Wohnbau Stadt Lahr auf einem 1.230 Quadratmeter großen Grundstück in der Leopoldstraße ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit Flachdach, das elf Wohneinheiten umfassen wird. Der Baubeginn ist im Lauf des Jahres 2019, nach positivem Abschluss der Denkmalgrabungen in diesem römischen Siedlungsgebiet, vorgesehen. Verteilt auf eine Gesamtwohnfläche von rund 670 Quadratmetern entstehen zwei 1,5-Zimmer-Wohnungen, sechs 2-Zimmer-Wohnungen

sowie drei 3-Zimmer-Wohnungen, die allesamt mit Terrasse beziehungsweise Balkon und ebenerdigen Duschen ausgestattet werden. Um die Baukosten und damit auch die Mietpreise niedrig halten zu können, wird auf eine Unterkellerung und eine Aufzugsanlage verzichtet. Die Erschließung der Wohnungen erfolgt über Laubengänge. Zwecks Schallschutz sind in den Aufenthaltsräumen keine Fenster in Richtung Bundesstraße 3 vorgesehen. Zum Parken stehen 14 oberirdische Stellplätze zur Verfügung. Die Kaltmiete wird voraussichtlich rund sechs Euro pro Quadratmeter betragen und liegt somit 33 Prozent unter dem üblichen Marktpreis.

Weitere 26 öffentlich geförderte Wohnungen entstehen im Kanadaring: Bereits seit 2017 laufen die Planungen zum Bau von zwei weiteren Stadthäusern an der Schutter, die auf dem Gelände des ehemaligen Vereinsheims des TV Dinglingen errichtet werden. Die beiden Wohngebäude bieten eine Gesamtwohnfläche von jeweils 900 Quadratmetern, verteilt auf vier Vollgeschosse und Dachgeschoss sowie 13 Wohneinheiten. Für das Projekt werden öffentliche Mittel gemäß Landeswohnraumförderungsgesetz in Anspruch genommen. Auch bei diesem Projekt wird auf eine Unterkellerung verzichtet. Zu den weiteren Ausstattungsmerkmalen zählen Personenaufzüge und bodengleiche Duschen.



DIE ERSTEN DREI STADTHÄUSER AN DER SCHUTTER STEHEN BEREITS (OBEN). NEUGESTALTETE GRÜNFLÄCHEN SORGEN FÜR HOHE AUFENTHALTSQUALITÄT. IN DEN KOMMENDEN JAHREN ERRICHTET DIE WOHNBAU VIER WEITERE MEHRFAMILIENHÄUSER DIREKT AM SCHUTTERUFER.



Digitalisierungsprozesse in der Wohnungswirtschaft

Neue Technik sorgt für Zeitersparnis und mehr Komfort

DIE DIGITALISIERUNG SCHREITET MIT HOHEM TEMPO VORAN UND HAT AUCH EINZUG IN DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT GEHALTEN. UM DEN ORGANISATORISCHEN AUFWAND RUND UM DIE WOHNUNGS- SUCHE FÜR ALLE BETEILIGTEN ZU MINIMIEREN, SETZT DIE WOHNBAU STADT LAHR BEWUSST AUF INTELLIGENTE SOFTWARELÖSUNGEN. SO VEREINEN EIN ONLINE-BASIERTES ANMELDEVERFAHREN FÜR WOHNUNGSSUCHENDE, DIE VERBRAUCHSDATENERFASSUNG PER FUNKTECHNIK SOWIE EIN MOBILES BESTANDSMANAGEMENT ZAHLREICHE VORTEILE, VON DENEN KUNDEN UND MITARBEITER KÜNFTIG GLEICHERMASSEN PROFITIEREN.

DANK MOBILER BESTANDSDATENPFLEGE LASSEN SICH ZAHLREICHE WICHTIGE INFORMATIONEN ÜBER EINZELNE WOHN- OBJEKTE VIA TABLET ODER SMARTPHONE DIREKT VOR ORT AUFNEHMEN, ABRUFEN ODER AKTUALISIEREN UND STEHEN SOFORT FÜR DIE WEITERVERARBEITUNG ZUR VERFÜGUNG.

Beim digitalen Vermietungsprozess hilft die Vielzahl der Informationen und deren Verknüpfung dabei, die Wohnwünsche zukünftiger Mieter mit der für sie passenden Nachbarschaft zusammenzubringen. Die Organisation der Vermietung wird damit spürbar einfacher. Zwar war die Immobilienverwaltung bereits in der Vergangenheit weit davon entfernt, eine analoge Branche zu sein. Etablierte Verwaltungsprogramme gibt es schon seit Jahrzehnten, zusätzlich werden Insellösungen für einzelne Aufgaben eingesetzt. Um aber das volle Potenzial der Digitalisierung zu nutzen, gilt es dennoch, notwendige Veränderungen zu forcieren.

Für die Wohnbau Stadt Lahr war die Einführung eines neuen Softwareprogramms ein erster wichtiger Schritt auf dem Weg zur Digitalisierung der Prozesse. Infolge dieser Umstellung hat sich im März 2018 auch das Anmeldeverfahren für Wohnungssuchende geändert: Statt einen Fragebogen in Papierform ausfüllen zu müssen, ist nun die Datenerfassung über eine eigens dafür entwickelte Schnittstelle auf der Unternehmens-Website möglich. Sobald diese Daten ins System eingespielt wurden, werden die Suchwünsche des Interessenten mit den Wohnungsdaten der freiwerdenden Wohnung abgegli-

chen. Somit wird gewährleistet, dass Interessenten gezielt Wohnungen angeboten bekommen, die ihren Vorstellungen entsprechen. Das neue Verfahren zeichnet sich besonders kundenfreundlich aus, da aufgrund der gezielten Interessentenauswahl zu den Besichtigungen nur kleine Gruppen, bestehend aus rund zehn Teilnehmern, eingeladen werden. Gleichzeitig werden lange Wartezeiten vermieden. Eine weitere Neuerung ist die Einführung einer Mess- und Zählertechnik über Fernauslese per Funk – ebenfalls eine sehr bewohnerfreundliche Lösung, weil die Räume zwecks Ablesung nicht mehr betreten werden müssen. Darüber hinaus ist auch die Fernwartung der Rauchwarnmelder auf diese Weise gewährleistet. Bei der Umsetzung setzt die Wohnbau auf die bewährten Partnerunternehmen Kalo, Ista und Qivalo.

Große Vorteile bei Objektpflege, Modernisierung und Vertrieb sehen die Verantwortlichen der Wohnbau überdies im mobilen Bestandsdatenmanagement. Dank mobiler Bestandsdatenpflege lassen sich die Informationen via Tablet oder Smartphone direkt vor Ort aufnehmen, abrufen oder aktualisieren und stehen sofort für die Weiterverarbeitung zur Verfügung. Die Daten werden an allen Ecken und Enden gebraucht: Im Rahmen der Verkehrssicherung müssen Prüfpflichten definiert sein, um Kontrollen durchführen und dokumentieren zu können. Bei der Abnahme oder Übergabe von Wohnungen sind Ausstattungseinheiten und Zustände zu beurteilen, ebenso bei anstehender Modernisierung. Mittelfristig fällt so kein Objekt, keine Wohnung, kein Bauteil mehr aus dem Raster, womit das Team der Wohnbau für künftige Herausforderungen im Rahmen der Digitalisierung bestens aufgestellt ist.



Unterstützung für örtliche Vereine und Institutionen

Investitionen in die Vielfalt

ALS KOMMUNALES WOHNUNGSUNTERNEHMEN MIT SOZIALEM AUFTRAG IST ES DER WOHNBAU STADT LAHR EIN BESONDERES ANLIEGEN, ÖRTLICHE VEREINE UND INSTITUTIONEN REGELMÄSSIG IN FORM VON FINANZIELLEN ZUWENDUNGEN ZU UNTERSTÜTZEN. AUF DIESE WEISE TRÄGT DIE WOHNBAU DAZU BEI, DASS DIE MENSCHEN IN LAHR EIN VIELFÄLTIGES ANGEBOT AN SPORTLICHEN, KULTURELLEN UND GESELLSCHAFTLICHEN AKTIVITÄTEN NUTZEN KÖNNEN.





**SPORTCLUB LAHR:
JUGEND-STADTMEISTERSCHAFT 2018**

Unter Schirmherrschaft von Oberbürgermeister Dr. Wolfgang G. Müller hat der Sportclub Lahr vom 2. bis 4. Februar 2018 die 38. Lahrer Jugend-Stadtmeisterschaft ausgetragen. Mehr als 800 junge Hobbysportler traten im Hallensportzentrum an, um den begehrten Titel des „Lahrer Stadtmeisters 2018“ auszuspielen. Wie in den Vorjahren ist die Wohnbau Stadt Lahr als Sponsor aufgetreten, um das Großereignis finanziell zu unterstützen.

**SPORTCLUB LAHR:
BREITENSPIEL UND INTEGRATION**

Der Sportclub Lahr wurde 2015 aus den Lahrer Traditionsvereinen Lahrer FV und SpVgg Lahr gegründet und zählt derzeit rund 750 Mitglieder. Allein der Jugendabteilung gehören derzeit mehr als 350 Kinder und Jugendliche im Alter von vier bis 18 Jahren an. Um beim Thema Integration neue Impulse setzen zu können, hat der Verein im September 2017 erneut eine Stelle im Rahmen des Bundesfreiwilligendienstes geschaffen – ein Projekt, das die Wohnbau gerne unterstützt.

**RINGERGEMEINSCHAFT LAHR:
NACHWUCHSFÖRDERUNG**

Die Ringergemeinschaft Lahr blickt auf eine sportlich erfolgreiche Zeit zurück, als deren Höhepunkt der Aufstieg in die Verbandsliga gelten darf. Um die Nachwuchsarbeit intensivieren zu können, mussten zuletzt Mannschaftsanzüge, Trikots, Hanteln und weitere Trainingsgeräte angeschafft werden. Zur nachhaltigen Förderung der Jugendarbeit hat die Wohnbau Stadt Lahr beschlossen, dem Verein mit einer Spende unter die Arme zu greifen.

**GEFLÜGELZUCHTVEREIN LAHR UND UMGEBUNG:
JUGENDARBEIT**

Der Geflügelzuchtverein Lahr und Umgebung besteht bereits seit 1903 und ist damit einer der ältesten Vereine im Stadtgebiet. Seit einigen Jahren

veranstaltet er eine Kükenschau sowie eine Lokalschau, jeweils ohne Eintrittsgebühren. Außerdem ist der GZV in der Jugendarbeit sehr aktiv. Um dieses Engagement zu würdigen und den Verein finanziell zu entlasten, hat sich die Wohnbau Stadt Lahr bereit erklärt, eine Spende zu tätigen.

**KATHOLISCHE KINDERTAGESSTÄTTE
ST. RAPHAEL: ERLEBNISWOCHE**

Um Kindern umfassende Einblicke in die Tierhaltung und Lebensmittelproduktion geben zu können, hat die katholische Kindertagesstätte St. Raphael eine Erlebniswoche auf dem Bauernhof der Familie Ehret in Niederschopfheim veranstaltet. Gerne erklärte sich die Wohnbau Stadt Lahr bereit, dieses Vorhaben zu unterstützen. Ein Teil der Spende wurde außerdem für die Anschaffung hochwertiger Ostheimer Figuren verwendet.

**MELANCHTONGEMEINDE LAHR-DINGLINGEN:
ARBEIT MIT KINDERN UND JUNGEN FAMILIEN**

Bereits seit vielen Jahren engagiert sich die Melanchton-Gemeinde Lahr-Dinglingen aktiv für Kinder und junge Familien. Zu den Angeboten zählen unter anderem eine wöchentliche Krabbelgruppe und ein offenes Eltern-Kind-Café. Um den dafür genutzten kleinen Veranstaltungsraum im Gemeindezentrum mit neuen Möbeln und Vorhängen ausstatten zu können, hat die Wohnbau Stadt Lahr ihre finanzielle Unterstützung zugesichert.

**THEODOR-HEUSS-SCHULE LAHR:
TRINKBRUNNEN**

Die Theodor-Heuss-Werkrealschule hat es sich zur Aufgabe gemacht, den Schulalltag für alle am Schulleben Beteiligten gesünder zu gestalten. Um dem übermäßigen Konsum von zuckerhaltigen Getränken entgegenzuwirken, wurde ein „Granderwasser“-Trinkbrunnen aufgestellt, der frei zugänglich ist. Die Wohnbau Stadt Lahr unterstützt diese gesundheitsfördernde Maßnahme gerne mit einer Spende.

**MUSIKVEREIN LAHR-REICHENBACH:
UNIFORMEN**

Der Musikverein Lahr-Reichenbach blickt auf eine mehr als 150-jährige Geschichte zurück. Das Hauptorchester besteht derzeit aus 45 aktiven Musikern und meistert neben dem bekannten Frühjahrskonzert zahlreiche weitere Auftritte im Umland. Um dabei ein einheitliches Bild abgeben zu können, werden neue Uniformen als Ersatz für die aktuellen, mittlerweile 45 Jahren alten Outfits benötigt. Die Wohnbau tritt hierfür gerne als Sponsor auf.

Quartiersfeste der Wohnbau Stadt Lahr

Eine starke Gemeinschaft

DIE TRADITIONELLEN QUARTIERSFESTE AN DER FLUGPLATZSTRASSE, DER ALBERT-SCHWEITZER-STRASSE UND IM KANADARING HABEN AUCH IM JAHR 2018 WIEDER ZAHLREICHE GÄSTE ANGELOCKT. 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.





Zwanglose Begegnungen unter Nachbarn, die den sozialen Zusammenhalt und interkulturellen fördern – dieses Konzept hat sich für die Wohnbau Stadt Lahr seit langem bewährt: Dank des unermüdlichen Engagements vieler ehrenamtlicher Helfer dürfen sich die Besucher der Quartiersfeste Jahr für Jahr auf eine reichhaltige Bewirtung, verschiedene Mitmachangebote sowie ein einfallsreiches Bühnenprogramm mit Tanzvorführungen und musikalischen Beiträgen freuen. Großen Zuspruchs erfreut sich

ebenfalls die alljährliche Tombola, die regelmäßig attraktive Preise für die Gewinner bereithält.

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

„Soziale Gerechtigkeit
und wirtschaftliche
Vernunft schließen
sich nicht aus.“

Guido Westerwelle (†)
ehemaliger Außenminister



The background of the page features an abstract graphic composed of several upward-pointing arrows of varying lengths and orientations, some solid and some dashed. Interspersed among these arrows are several circles of different sizes, some solid and some outlined. The overall composition suggests growth, progress, and a forward-looking perspective.

Jahresabschluss 2018

Solide Basis für die Zukunft

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

Aktiva

zum 31. Dezember 2018

AKTIVA		Angaben in €	GESCHÄFTSJAHR	VORJAHR
A. Anlagevermögen				
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände		2.745,27	10.974,44
II. Sachanlagen				
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	64.083.124,81		61.906.975,61
2.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.929.413,91		3.023.399,10
3.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.399.537,82		1.401.438,65
4.	Technische Anlagen und Maschinen	45.426,40		49.587,55
5.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	319.428,17		336.254,94
6.	Anlagen in Bau	1.070.360,34		240.886,00
7.	Bauvorbereitungskosten	300.593,09	70.147.884,54	271.879,61
III. Finanzanlagen				
1.	Sonstige Ausleihungen	1.759.403,97		1.971.779,59
2.	Andere Finanzanlagen	250,00	1.759.653,97	250,00
Anlagevermögen insgesamt			71.910.283,78	69.213.425,49
B. Umlaufvermögen				
1.	Unfertige Leistungen	2.319.435,94		2.209.526,10
2.	Andere Vorräte	15.024,44		9.072,61
			2.334.460,38	2.218.598,71
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1.	Forderungen aus Vermietung	62.386,05		91.784,55
2.	Forderungen an Gesellschafter	38.230,09		12.875,94
3.	Sonstige Vermögensgegenstände	396.590,97		406.285,02
			497.207,11	510.945,51
Flüssige Mittel				
1.	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.961.800,78	1.794.766,86
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
1.	Andere Rechnungsabgrenzungsposten		1.424.381,89	1.509.152,66
Bilanzsumme			79.128.133,94	75.246.889,23

Passiva

zum 31. Dezember 2018

PASSIVA	Angaben in €	GESCHÄFTSJAHR	VORJAHR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		9.500.000,00	9.500.000,00
II. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	2.710.000,00		2.560.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	6.670.000,00		6.155.000,00
3. Freie Rücklage	7.070.000,00	16.450.000,00	5.880.000,00
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	2.078,71		569,86
2. Jahresüberschuss	1.353.061,04		2.431.508,85
3. Einstellungen in Rücklagen	- 665.000,00		- 1.240.000,00
Eigenkapital insgesamt		26.650.139,75	25.287.078,71
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	121.087,00		140.259,77
2. Sonstige Rückstellungen	2.340.596,77		2.197.870,15
		2.461.683,77	2.338.129,92
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	43.744.732,81		41.130.088,91
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.601.631,82		2.648.102,47
3. Erhaltene Anzahlungen	2.834.542,48		2.549.476,84
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.653,30		2.653,30
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	10.470,00		6.805,68
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	491.789,17		996.083,42
7. Sonstige Verbindlichkeiten	129.721,70		78.890,09
davon aus Steuern: 39.534,13 € (VJ: 37.176,47 €)		49.815.541,28	47.412.100,71
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
		200.769,14	209.579,89
Bilanzsumme		79.128.133,94	75.246.889,23

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018

	Angaben in €	GESCHÄFTSJAHR	VORJAHR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	9.441.685,44		9.316.926,11
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		2.350.000,00
c) aus Betreuungstätigkeit	31.440,48		33.430,12
d) Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	32.364,16		31.702,31
		9.505.490,08	11.732.058,54
2. Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen und Verkaufsgrundstücken		109.909,84	- 1.571.506,87
3. Sonstige betriebliche Erträge		1.019.283,44	1.438.463,89
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	4.304.037,08		3.914.553,10
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	7.764,67	4.311.801,75	284.218,16
Rohergebnis		6.322.881,61	7.400.244,30
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	972.588,91		959.208,48
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	259.037,62		264.893,33
davon für Altersversorgung 60.320,45 € (VJ: 58.750,51 €)		1.231.626,53	1.224.101,81
6. Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens		1.672.876,73	1.567.842,55
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		766.459,11	786.161,08
8. Erträge aus sonstigen Ausleihungen		104.341,57	107.875,74
9. Zinsen und ähnliche Erträge (davon negative Zinserträge: - 442,39 €)		34.672,06	1.703,24
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.153.760,88	1.222.563,72
11. Steuern von Einkommen und Ertrag		45.809,00	80.392,18
12. Ergebnis nach Steuern		1.591.362,99	2.628.761,94
13. Sonstige Steuern		228.301,95	197.253,09
14. Jahresüberschuss		1.363.061,04	2.431.508,85
15. Gewinnvortrag		2.078,71	569,86
16. Einstellung in Ergebnisrücklagen		665.000,00	1.240.000,00
Bilanzgewinn		700.139,75	1.192.078,71

Anhang

zum Jahresabschluss 2018



A: ALLGEMEINE ANGABEN

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

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

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

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

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

B: ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

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

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und wird soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten werden unter Zugrundelegung einer Restnutzungsdauer von 50 Jahren abgeschrieben. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten werden nach Abschluss von Modernisierungsmaßnahmen unter Zugrundelegung einer Restnutzungsdauer von 40

Anhang

zum Jahresabschluss 2018

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

Bei erworbenen Altbauten wird eine Restnutzungsdauer von 5 bis 50 Jahren zugrunde gelegt.

Die ehemals bundeseigenen Objekte werden mit 2 % abgeschrieben.

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten werden unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 20 bis 33 Jahren abgeschrieben.

Die Anlagegüter der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden linear unter Zugrundelegung von Abschreibungssätzen von 4,0 % bis 33,3 % abgeschrieben. Technische Anlagen werden mit einem Abschreibungssatz von 5 % abgeschrieben.

Im Geschäftsjahr 2018 werden die Geringwertigen Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten von 250 € bis 1.000 € in Übereinstimmung mit § 6 Abs. 2a EStG in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben. In den Geschäftsjahren 2014 bis 2017 wurde für die Geringwertigen Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten von 150 € bis 1.000 € ein Sammelposten gebildet.

Bei den Finanzanlagen werden die Anteilsrechte zu Anschaffungskosten und die Ausleihungen grundsätzlich zum Nennwert angesetzt. Unter den unfertigen Leistungen sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten. Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

Die Reparaturmaterialien und Heizölvorräte wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

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

Das gezeichnete Kapital wird zum Nennwert bilanziert.

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 ei-



nem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst.

Die Verbindlichkeiten werden zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt. Die Restlaufzeiten und die Besicherung der Verbindlichkeiten sind im als Anlage 1 beigefügten Verbindlichkeitspiegel dargestellt. Am Bilanzstichtag bestanden aus von Mietern einbezahlten Kautionszahlungen Verbindlichkeiten in Höhe von 1.603 T€, welche nicht innerhalb der Bilanz ausgewiesen werden.

C: ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN -UND VERLUSTRECHNUNG

a.) Bilanz

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres im als Anlage 2 beigefügten Anlagespiegel dargestellt. In den aktivierten Modernisierungskosten des Sanierungsgebietes Kanadaring sind Zuschüsse der Stadt Lahr im Umfang von 1.483 T€ abgezogen.

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

Die Position „Unfertige Leistungen“ in Höhe von 2.319 T€ beinhaltet ausschließlich die noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten, die Fremdkosten und Eigenleistungen umfassen.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht. Es bestehen Forderungen gegenüber Gesellschafter i.H.v. 38 T€.

Als aktive Rechnungsabgrenzungsposten sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen. In der Position ist die Abschlagszahlung eines Baukostenzuschusses an einen Energieversorger für den Ausbau der Nahwärmeversorgung im Wohngebiet Kanadaring in Höhe von 1.377 T€ enthalten.

Rücklagenspiegel			
	Bestand am Ende des Vorjahres	Veränderungen 2018	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	2.560.000 €	aus Jahresüberschuss 2018 150.000 €	2.710.000 €
Bauerneuerungsrücklage	6.155.000 €	aus Jahresüberschuss 2018 515.000 €	6.670.000 €
Freie Rücklage	5.880.000 €	aus Bilanzgewinn 2017 1.190.000 €	7.070.000 €

Die Rückstellungen für voraussichtlich zu zahlende Steuern betragen 121 T€ und verminderten sich damit gegenüber dem Vorjahr um 19 T€. Es wurden im Wirtschaftsjahr 2018 Rückstellungen nach § 249 (1) S1 HGB für unterlassene Instandhaltungen, die im folgenden Geschäftsjahr innerhalb von 3 Monaten nachgeholt werden, in Höhe von 343 T€ gebildet. Für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften wurde eine Rückstellung in Höhe von 4 T€ gebildet. Für mögliche sich aus dem Geschäftsfeld Wohnungseigentumsverwaltung ergebende Verbindlichkeiten wurde eine Rückstellung für sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von 25 T€ gebildet.

Die Position „Sonstige Rückstellungen“ beinhaltet folgende Beträge:	
Rückstellung für Jahresabschlussprüfung	26.000,00 €
Rückstellung für Prozesskosten	7.000,00 €
Rückstellung für aufgelaufenen Urlaub	16.245,67 €
Rückstellung für Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	27.306,50 €
Rückstellung für Gestaltung Geschäftsbericht	15.100,00 €
Rückstellung für drohende Verluste	3.896,80 €
Rückstellungen für Gewährleistungen aus Bauträgermaßnahmen	198.646,94 €
Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen	342.612,99 €
Rückstellungen für Betriebskosten	7.500,00 €
Sonstige Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten	25.000,00 €
Rückstellungen für öffentlich rechtliche Verpflichtungen	1.671.287,87 €

b.) Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Aus dem Verkauf von Wohnungen aus dem Anlagevermögen wurden Erträge in Höhe von 887 T€ erzielt. Abschreibungen auf Forderungen aus Mietverträgen wurden im Umfang 62 T€ vorgenommen. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Aufwendungen für

die Erstellung von Energieausweisen und für die Digitalisierung von Wohnungsgrundrissen im Umfang von 82 T€ enthalten. In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind 1 T€ aus der Abzinsung von Rückstellungen enthalten. In den sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen sind 35 T€ aus der Abzinsung von Rückstellungen enthalten.

Anhang

zum Jahresabschluss 2018

D: SONSTIGE ANGABEN

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

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

Mitglieder der Geschäftsführung

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

Gesamtbezüge der Geschäftsführung

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

Gesamtbezüge des Aufsichtsrats

Die Bezüge des Aufsichtsrats beliefen sich im Geschäftsjahr auf 13.419,90 €.
--





Mitarbeiter

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

Kaufmännische Mitarbeiter	10
Technische Mitarbeiter	10
Geringfügig Beschäftigte	3
Gesamtzahl	23

Haftungsverhältnisse / sonstige finanzielle Verpflichtungen

Als Sicherheit für die Erfüllung der Leistungsverpflichtungen aus Bauträgerverträgen bestehen insgesamt 5 Vertragserfüllungsbürgschaften in Höhe von 54 T€.

Aus im Geschäftsjahr abgeschlossenen Bauverträgen wurden zum Bilanzstichtag Bauleistungen in Höhe von 3.900 T€ noch nicht abgerechnet. Es wurden Leasingverträge mit einer Laufzeit von 2 bis 7 Jahre abgeschlossen, aus denen sich zukünftig finanzielle Verpflichtungen i. H.v. 2.356 T€ ergeben. Es bestehen Erbbaurechtsverträge mit Restlaufzeiten von 10 bis 88 Jahren aus denen sich zukünftige finanzielle Verpflichtungen i. H.v. 1.156 T€ ergeben.

Abschlussprüferhonorare

Das im Geschäftsjahr als Aufwand erfasste Honorar des Abschlussprüfers beträgt für die Abschlussprüfung 26.000 €.

E: VERWENDUNG BILANZGEWINN

Der Gesellschafterversammlung wird vorgeschlagen vom Bilanzgewinn 2018 700.000,00 € den Freien Rücklagen zuzuweisen und den verbliebenen Restbetrag von 139,75 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Lahr, 8. März 2019
Wohnbau Stadt Lahr GmbH

Guido Echterbruch

Entwicklung des Anlagevermögens

Anschaffungs- und Herstellungskosten							
Angaben in €	Stand zum 01.01.2018	Zugänge*	Abgänge	Umbuchungen Zugänge	Umbuchungen Abgänge	Zuschreibungen	Stand zum 31.12.2018
I. Immaterielle Vermögensgegenstände							
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	237.468,80	2.906,28	0,00	0,00	0,00	0,00	240.375,08
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	237.468,80	2.906,28	0,00	0,00	0,00	0,00	240.375,08
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	88.167.954,42	4.265.921,23	955.324,73	192.912,97	0,00	0,00	91.671.453,89
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	3.284.724,28	26.411,60	44.347,80	0,00	0,00	0,00	3.266.788,08
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.401.438,65	90.413,18	92.314,01	0,00	0,00	0,00	1.399.537,82
4. Technische Anlagen und Maschinen	84.185,06	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	84.185,06
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	685.410,86	68.325,58	0,00	0,00	0,00	0,00	753.736,44
6. Anlagen in Bau	240.886,00	1.002.557,80	0,00	0,00	173.083,46	0,00	1.070.360,34
7. Bauvorbereitungskosten	271.879,61	48.542,99	0,00	0,00	19.829,51	0,00	300.593,09
Summe Sachanlagen	94.136.478,88	5.502.172,38	1.091.986,54	192.912,97	192.912,97	0,00	98.546.664,72
Summe Immat. VG + Sachanlagen	94.373.947,68	5.505.078,66	1.091.986,54	192.912,97	192.912,97	0,00	98.787.039,80
III. Finanzanlagen							
1. Sonstige Ausleihungen	1.971.779,59	0,00	212.375,62	0,00	0,00	0,00	1.759.403,97
2. Andere Finanzanlagen	250,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	250,00
Summe Finanzanlagen	1.972.029,59	0,00	212.375,62	0,00	0,00	0,00	1.759.653,97
Anlagevermögen gesamt	96.345.977,27	5.505.078,66	1.304.362,16	192.912,97	192.912,97	0,00	100.546.693,77

(Kumulierte) Abschreibungen						Buchwert		
Stand zum 01.01.2018 (kumuliert)	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Abgänge	Umbuchungen Zugänge	Umbuchungen Abgänge	Zuschreibungen	Stand zum 31.12.2018 (kumuliert)	31.12.2018	31.12.2017
226.494,36	11.135,45	0,00	0,00	0,00	0,00	237.629,81	2.745,27	10.974,44
226.494,36	11.135,45	0,00	0,00	0,00	0,00	237.629,81	2.745,27	10.974,44
26.260.978,81	1.484.731,79	157.371,52	0,00	0,00	0,00	27.588.339,08	64.083.124,81	61.906.975,61
261.355,18	87.695,99	11.677,00	0,00	0,00	0,00	337.374,17	2.929.413,91	3.023.399,10
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.399.537,82	1.401.438,65
34.597,51	4.161,15	0,00	0,00	0,00	0,00	38.758,66	45.426,40 0,00	49.587,55
349.155,92	85.152,35	0,00	0,00	0,00	0,00	434.308,27	319.428,17	336.254,94
952.054,00	0,00	0,00	0,00	952.054,00	0,00	0,00	1.070.360,34	240.886,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	300.593,09	271.879,61
27.858.141,42	1.661.741,28	169.048,52	0,00	952.054,00	0,00	28.398.780,18	70.147.884,54	67.230.421,46
28.084.635,78	1.672.876,73	169.048,52	0,00	952.054,00	0,00	28.636.409,99	70.150.629,81	67.241.395,90
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.759.403,97	1.971.779,59
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	250,00	250,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.759.653,97	1.972.029,59
28.084.635,78	1.672.876,73	169.048,52	0,00	952.054,00	0,00	28.636.409,99	71.910.283,78	69.213.425,49

Fristigkeiten der Verbindlichkeiten

sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon Restlaufzeit			gesichert	
		Angaben in €	unter 1 Jahr (Vorjahr)	1-5 Jahre (Vorjahr)	über 5 Jahre (Vorjahr)	Euro
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	43.744.732,81	2.126.280,93 (1.872.616,84)	8.408.196,10 (7.326.242,15)	33.210.255,78 (31.931.229,92)	39.344.732,81 4.400.000,00 (36.604.680,32) (4.525.408,59)	GPR* Bü** GPR* Bü**
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.601.631,82	1.355.525,33 (49.470,63)	225.704,92 (207.440,85)	1.019.401,57 (2.394.190,99)	2.601.631,82 (2.648.102,47)	GPR* GPR*
Erhaltene Anzahlungen	2.834.542,48	2.834.542,48 (2.549.476,84)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.653,30	2.653,30 (2.653,30)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	10.470,00	10.470,00 (6.805,88)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	491.789,17	491.789,17 (996.083,42)	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	129.721,70	129.721,70 (78.890,09)	0,00	0,00	0,00	
Gesamtsumme						
lfd. Jahr	49.815.541,28	6.951.982,91	8.633.901,02	34.229.657,35	46.346.364,63	
Vorjahr	(47.412.100,71)	(5.552.996,80)	(7.533.683,00)	(34.325.420,91)	(43.778.191,38)	

* GPR = Grundpfandrechte

** Bü = Bürgschaften der Stadt Lahr



Lagebericht

A. Grundlage des Unternehmens & B. Wirtschaftsbericht

A. GRUNDLAGE DES UNTERNEHMENS

Zweck unseres Unternehmens ist die Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit Wohnraum. Zur Erreichung dieses Zieles erwerben, errichten und vermieten wir Wohnbauten. Um Eigenmittel für die Bautätigkeit zu schaffen, sind wir im Bauträger-geschäft tätig und betreiben die WEG- und Mietverwaltung, um Deckungsbeiträge für unsere Verwaltungskosten zu erwirtschaften.

Ziel unseres Unternehmens ist es, auch in den kommenden Geschäftsjahren ausgeglichene bzw. leicht positive Ergebnisse zu erzielen um den Wohnungsbestand des Unternehmens nachhaltig weiter zu entwickeln und die langfristige Vermietbarkeit der Immobilien zu gewährleisten. Zur Absicherung der Vermietbarkeit sowie zur Entwicklung und Stabilisierung unserer Wohnquartiere wird auch zukünftig nachhaltig in die Verbesserung der Produktqualität investiert. Alle Investitionen sind dabei jeweils eingebettet in ganzheitliche Maßnahmenkonzepte.

B. WIRTSCHAFTSBERICHT

I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die Einwohnerzahl Baden-Württembergs lag am 30. September 2017 bei 11.010.202 Personen und hat damit erstmals die 11 Millionen-grenze überschritten. Seit der Gründung des Südweststaats im Jahr 1952 erhöhte sich die Einwohnerzahl um über 4 Millionen. Ursächlich für die dynamische Bevölkerungsentwicklung im Land war und ist vor allem der Zuzug; per Saldo waren dies seit 1952 rund 3 Millionen Menschen. Hinzu kam und kommt das relativ günstige zahlenmäßige Verhältnis von Geburten zu Sterbefällen. Seit der Gründung des Landes kamen in Baden-Württemberg etwa 1,4 Millionen Kinder mehr auf die Welt als Menschen gestorben sind. Vor allem die enorme Zuwanderung hat dazu geführt, dass die Alterung der Bevölkerung im Südwesten

langsamer als im Bundesdurchschnitt verlaufen ist. Baden-Württemberg hat unter den Flächenländern die jüngste Bevölkerung mit im Durchschnitt 43,3 Jahren.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach einer Veröffentlichung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg (12/2015) soll – ausgehend von den Ergebnissen der Bevölkerungsvorausrechnung – die Anzahl der Haushalte im Bundesland noch bis 2030 um 240.000 auf dann 5,28 Mio. Haushalte anwachsen (+4,7 %). Erst nach 2040 soll die Zahl der Haushalte zurückgehen. Die Angaben geben nur einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Wohnungsbedarf an; bei einer kleinräumigeren Betrachtung können sich deutliche regionale Unterschiede ergeben.

Die Wohnbau Stadt Lahr (Wohnbau) zählt mit ihren rund 1.300 eigenen Wohnungen zu den größten Vermietern in Lahr und im Ortenaukreis. Der Wohnungsmarkt im Ortenaukreis hat sich in den letzten Jahren stark verändert. Die Wohnungsmieten von Neubauwohnungen und bei der Wiedervermietung von Wohnungen sind in den vergangenen Wirtschaftsjahren kontinuierlich angestiegen. Ebenso war ein signifikanter Anstieg der Kaufpreise von Eigentumswohnungen im Ortenaukreis in den letzten Jahren zu beobachten. Die Kaltmieten im Mietwohnungsneubau für das Geschäftsgebiet des Unternehmens sind im Bereich zwischen 8,00 bis 10,50 €/m² Wohnfläche angesiedelt.

II. Geschäftsverlauf

Die Wohnbau hat das Geschäftsjahr 2018 mit einem positiven Jahresüberschuss von 1.363 T€ (Vj. 2.432 T€) abgeschlossen. Der Geschäftsverlauf wurde dabei von folgenden Faktoren beeinflusst:

Die planerische und bauliche Weiterentwicklung des Wohngebietes „Kanadaring“ stand im Mittelpunkt der Geschäftstätigkeit des Unternehmens im Wirtschaftsjahr 2018. Innerhalb des Stadtentwicklungsprogrammes „die soziale Stadt“ sind einzelne Maßnahmen förderfähig. Die Kosten der im Geschäftsjahr begonnenen Modernisierungsmaßnahmen Kanadaring 79 -91, Kanadaring 20-24 und Kanadaring 47-53 werden innerhalb des Stadtentwicklungsprogrammes bezuschusst.

Lagebericht

B. Wirtschaftsbericht

Bestandsübersicht	
Die Wohnbau Stadt Lehr bewirtschaftet im Geschäftsjahr nachfolgend aufgeführten Immobilienbestand:	
Wohnungen	
Bestand 31.12.2017	1.329
Abgang wegen Wohnungszusammenlegung	0
Zugang durch Kauf	0
Zugang durch Bautätigkeit	6
Abgang durch Verkauf	10
Abgang wegen Abbruch	0
Bestand 31.12.2018	1.325
Wohnungsbestand nach der Zimmeranzahl	
1-Zimmer-Wohnungen	107
2-Zimmer-Wohnungen	346
3-Zimmer-Wohnungen	592
4-Zimmer-Wohnungen	223
5-Zimmer-Wohnungen	48
6-Zimmer-Wohnungen	7
7-Zimmer-Wohnungen und größer	2
Bestand per 31.12.2018	1.325
Gewerblich genutzte Einheiten	
Bestand 31.12.2017	11
Läden	1
Ausstellungsraum / Versammlungsraum	3
Büros / Hausmeisterstützpunkt	5
Friseurgeschäft	1
Dienstleistungsbetrieb	1
Bestand 31.12.2018	11
Verwaltung	
Bestand 31.12.2017	1.539
Wohnungsverwaltung	1.325
Mietverwaltung für Dritte	116
Wohneigentumsverwaltung (ohne eigene Einheiten)	95
Bestand 31.12.2018	1.536
Garagen	
Bestand 31.12.2017	776
Garagen	220
Stellplätze	538
Bestand 31.12.2018	758

Immobilienbestand

Von den 1.325 eigenen Wohnungen sind 8,7 % (115) preisgebunden und 91,3 % (1.210) nicht preisgebunden.

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

Per 31.12.2018 waren 14 der 1.440 verwalteten Wohnungen nicht vermietet. Das entspricht einer Leerstandquote von 0,97 % (Vj. 1,24 %). Die Fluktuationsrate beträgt 8,5 % (Vj. 8,8 %) und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 0,3 % reduziert.

Die Investitionen in den eigenen Wohnungsbestand wurden weiterhin auf hohem Niveau im Umfang von rd. 7,0 Mio. € fortgeführt.

Lagebericht

B. Wirtschaftsbericht

Bautätigkeit

Innerhalb der städtebaulichen Umgestaltung des Wohngebietes Kanadaring ist die im Geschäftsjahr 2017 begonnene Modernisierung der Gebäudezeilen Kanadaring 20 bis 24 und Kanadaring 79-91 weiter fortgeschritten und wird im Geschäftsjahr 2019 beendet sein. Die ebenso im Geschäftsjahr 2017 begonnene Modernisierung der Gebäudezeilen Kanadaring 47-53 wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr abgeschlossen. Die bis zum Dezember 2017 als Geschäftsstelle genutzten Räumlichkeiten der Liegenschaften Turmstr. 6-12 wurde zu Wohnraum umgebaut. Es entstanden insgesamt 6 neue Wohnungen.

Eigentumsvertrieb und Grundstücksentwicklung

Das Geschäftsfeld Eigentumsvertrieb konnte sich weiterhin als Baustein der aktiven Unternehmensstrategie positiv weiterentwickeln.

Im Berichtsjahr wurden 10 Wohnungen aus dem Anlagevermögen des Unternehmens verkauft. Bei den Verkaufsobjekten handelte es sich um 2 Wohnungen der Liegenschaft Turmstr. 6-10, welche insgesamt zur Vermarktung vorgesehen ist sowie die Objekte Moltkestr. 26 mit 3 Wohnungen und Kaiserstr. 64 mit insgesamt 5 Wohnungen. Ebenfalls wurden 10 Tiefgaragenstellplätze, 5 Stellplätze und 3 Garagen aus dem Anlagevermögen des Unternehmens erfolgreich vermarktet. Die Gewinne aus den Verkäufen wurden in den Immobilienbestand des Unternehmens reinvestiert. Verkäufe von Immobilien aus dem Anlagevermögen dienen lediglich der Bestandsbereinigung. Verkäufe von größeren Immobilienbeständen sind nicht geplant und mit der Unternehmensstrategie nicht vereinbar.

Um auf dem regionalen Mietwohnungsmarkt das Angebot an preisgünstigen Wohnraum zu erhöhen plant das Unternehmen 2 Neubauprojekte. Im Rahmen der städtebaulichen Neugestaltung des Wohngebietes

Kanadaring wurde die Entwicklung der Neubaumaßnahme „Stadhäuser an der Schutter“ weiter vorangetrieben. Innerhalb der Neubaumaßnahme sollen 2 mit Fördermitteln aus dem Landeswohnraumprogramm Baden-Württemberg finanzierte Stadthäuser mit 13 Wohneinheiten je Haus entstehen. Im Rahmen Neubaumaßnahme „Leopoldstr.“ wird ebenfalls durch das Landeswohnraumprogramm Baden-Württemberg gefördert, ein Neubauobjekt mit insgesamt 11 Wohneinheiten entstehen unter der Voraussetzung das die Stadt Lahr das entsprechende Grundstück zur Bebauung zur Verfügung stellt.

Die Geschäftsführung der Wohnbau ist mit dem abgelaufenen Geschäftsjahr insbesondere aufgrund der mit aus dem Verkauf von Immobilien aus Anlagevermögen erzielten Umsätze in Höhe von rd. 1,1 Mio. € welche als Eigenkapital zur Finanzierung der weiteren Modernisierung des Wohngebietes Kanadaring eingesetzt werden können zum Bilanzstichtag zufrieden.



Lagebericht

B. Wirtschaftsbericht

III. Lage

Darstellung der Lage	2018	2017	Veränderungen
Die Ertragslage hat sich wie folgt entwickelt:	€	€	€
Betriebsleistungen			
Hausbewirtschaftung	2.126.000	2.512.000	- 386.000
Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit	32.000	326.000	- 294.000
Kapitalwirtschaft	- 14.000	- 8.000	- 6.000
Deckungsbeitrag	2.144.000	2.830.000	- 686.000
Gemeinkosten (Personal- und Sachaufwendungen)	1.713.000	1.574.000	139.000
Ordentliches Ergebnis	432.000	1.256.000	- 824.000
Sonstiges Ergebnis	977.000	1.256.000	- 279.000
Ergebnis vor Steuern	1.409.000	2.512.000	- 1.103.000
Steuern v. Ertrag	- 46.000	- 80.000	34.000
Jahresüberschuss	1.363.000	2.432.000	- 1.069.000

1. Ertragslage

Die Ertragslage wird auf Grundlage der internen Spartenrechnung dargestellt. Das Ergebnis der einzelnen Sparten enthält Aufwendungen und Erträge, die den einzelnen Sparten direkt zuordenbar sind

Die Ertragslage des Unternehmens stellte sich im Geschäftsjahr weiterhin positiv dar. Die Erlöse aus Mieten erhöhten sich im Geschäftsjahr 2018 um rd. 125 T€. Zum Anstieg der Mieten trugen neben den mit Mieterwechseln verbundenen Mieterhöhungen die im Zuge der Modernisierungsmaßnahmen Kanadaring 79 bis 91, Kanadaring 20-24 und Kanadaring 47-53 ausgesprochenen Mieterhöhungen bei. Im Rahmen der Modernisierungsmaßnahmen im Wohngebiet Kanadaring ausgesprochene Mietminderungen minderten das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung um 90 T€.

Die sonstigen betrieblichen Erträge trugen in Höhe von 1.019 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 887 T€. Durch die Erlöse aus den Verkäufen konnte die umfangreiche Investitionstätigkeit

des Unternehmens mit Eigenmitteln unterlegt werden.

Die bestandsorientierte Instandhaltungstätigkeit wurde im Berichtsjahr auf hohem Niveau fortgesetzt. Für die Instandhaltung des Wohnungsbestandes wurde im Wirtschaftsjahr 2018 ein Betrag von 1.507 T€ (Vj. 1.137 T€) aufgewendet. Der Anstieg der Instandhaltungsaufwendungen beeinflusst wesentlich den Rückgang des Ergebnisses aus der Hausbewirtschaftung gegenüber dem Vorjahr.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen verstetigten sich auf dem Niveau des Vorjahres und betragen 767 T€. Die größten, das Ergebnis mindernden Einzelposten innerhalb der sonstigen betrieblichen Aufwendungen, waren im Geschäftsjahr 2018 die Abschreibungen auf Mietforderungen, Beratungskosten, Werbungs- und Repräsentationskosten und die anfallenden EDV-Kosten. Im Geschäftsjahr 2018 wurden Wertberichtigungen auf Forderungen gegenüber ehemaligen Mietern in Höhe von 62 T€ (Vj. 111 T€) vorgenommen.

Die Mietrückstände bewegen sich mit 0,88 % der Sollmieten unter dem Niveau des Vorjahres. Zum Stichtag sind Forderungen aus Mieten im Umfang von 62 T€ (Vj. 92 T€) ausgewiesen.

Die Kapitalkosten haben sich gegenüber dem Vorjahr um 69 T€ reduziert. Der Rückgang der Kapitalkosten ist durch die derzeitige Niedrigzinsphase an den Kapitalmärkten und in dem sich im Zeitablauf verminderten Zinsanteil der Darlehensannuitäten begründet. Die Wohnbau ist bestrebt, auch zukünftig die Höhe der Kapitalkosten durch ein aktives Zinsmanagement positiv zu gestalten.

Die Abschreibungen auf Bauten entwickelten sich planmäßig auf einen Betrag von 1.572 T€ (Vj. 1.493 T€). Der Anstieg der Abschreibungen gegenüber dem Vorjahr ist in der Aktivierung der Modernisierungsmaßnahmen der Gebäudezeilen „Kanadaring 47-53“ begründet. Ebenfalls wirkte sich die erstmalige ganzjährige Abschreibung der im vergangenen Wirtschaftsjahr in Betrieb genommenen neuen Firmengeschäftsstelle und des neuen Hausmeisterstützpunktes auf die Höhe der Abschreibungen aus.

Im Ergebnis aus der Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit sind die Erträge aus der Verwaltung von Wohnungen für fremde Dritte berücksichtigt.

Die Gesellschaft hat einen Jahresüberschuss von 1.363 T€ (Vorjahr 2.432 T€) erzielt. Die Ertragslage stellt sich vor dem Hintergrund des wirtschaftlichen Umfelds sowie der Zielsetzung der Gesellschaft weiter positiv dar.

Lagebericht

B. Wirtschaftsbericht

2. Finanzlage

Die Eigenkapitalquote beträgt 33,7 % (Vj. 33,6 %). Die Eigenkapitalrendite liegt bei 5,1 % (Vj. 9,6 %). Die Eigenkapitalquote wurde wesentlich durch die erzielten Erträge aus Immobilienverkäufen aus dem Anlage- und Umlaufvermögen des Unternehmens in Höhe von rd. 1,4 Mio. gestärkt.

Zur Finanzierung der umfangreichen Investitionen in Neubauprojekte und die Sanierung, Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes in Höhe von rd. 7,0 Mio. € hat das Unternehmen im abgelaufenen Wirtschaftsjahr rd. 4,7 € Darlehensmittel neu valutiert. Darlehen in Höhe von 5,7 Mio. € zu günstigeren Konditionen umgeschuldet.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern der Wohnbau betragen am 31.12.2018 46.346 T€ (Vj. 43.778 T€) und sind damit um 2.568 T€ angestiegen. Die Zahlungsfähigkeit der Wohnbau war im Jahr 2018 jederzeit gegeben. Die Gesellschaft verfügte zum Bilanzstichtag über liquide Mittel in Höhe von 2.962 T€.



Folgende Kennzahlen spiegeln die Entwicklung der Finanzlage der letzten 5 Jahre wider:

Angaben in €	2014	2015	2016	2017	2018
Jahresüberschuss	1.233.000	1.976.000	1.539.000	2.432.000	1.363.000
Eigenkapital	19.340.000	21.317.000	22.586.000	25.287.000	26.650.000
Umsatz	12.863.000	10.007.000	9.128.000	11.732.000	9.506.000
Bilanzsumme	67.230.000	67.082.000	71.699.000	75.247.000	79.128.000
Zinsaufwand	1.425.000	1.341.000	1.384.000	1.223.000	1.154.000
Entwicklung der Sollmieten	7.185.000	7.433.000	7.445.000	7.826.000	7.948.000
Eigenkapitalquote	28,80 %	31,8 %	31,9 %	33,6 %	33,7 %
Eigenkapitalrentabilität	6,4 %	9,3 %	6,7 %	9,6 %	5,1 %
Umsatzrentabilität	9,6 %	19,8 %	16,9 %	20,7 %	14,3 %
Zinsaufwandsquote	14,6 %	13,3 %	13,1 %	12,0 %	12,0 %

Lagebericht

B. Wirtschaftsbericht

Kapitalflussrechnung

Die folgende Kapitalflussrechnung zeigt die Veränderung der liquiden Mittel im Geschäftsjahr 2018 in €		2018
Jahresüberschuss		1.363.100
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens		1.672.900
Abschreibungen auf Forderungen		62.000
Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen		130.600
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens		- 886.700
Zunahme kurzfristiger Aktiva		- 79.600
Abnahme kurzfristiger Passiva		- 179.500
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge		1.049.000
Ertragssteueraufwand		45.800
Ertragssteuerzahlung		- 52.900
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		3.124.700
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen		- 2.900
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens		1.809.700
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen (einschl. Baukostenzuschuss von 1.483.000 €)		- 5.502.100
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens		212.400
Erhaltene Zinsen		104.400
Cashflow aus Investitionstätigkeit		- 3.378.500
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen		4.700.000
Planmäßige Tilgungen		- 1.989.500
Außerplanmäßige Tilgungen		- 136.300
Gezahlte Zinsen		- 1.153.400
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		1.420.800
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds		1.167.000
Finanzmittelfonds zum 01.01.2018		1.794.800
Finanzmittelfonds zum 31.12.2018		2.961.800

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

Lagebericht

B. Wirtschaftsbericht

3. Vermögenslage

Vermögenslage	2018		2017		Veränderungen
Die Vermögenslage der Gesellschaft stellt sich zum 31.12.2018 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:	€	%	€	%	€
Anlagevermögen	71.910.000	90,9	69.213.000	92,0	2.697.000
Umlaufvermögen	5.794.000	7,3	4.525.000	6,0	1.269.000
Rechnungsabgrenzungsposten	1.424.000	1,8	1.509.000	2,0	- 85.000
Gesamtvermögen	79.128.000	100,0	75.247.000	100,0	3.881.000
Fremdmittel	52.478.000	66,3	49.960.000	66,4	2.518.000
Eigenkapital	26.650.000	33,7	25.287.000	33,6	1.363.000
Eigenkapital am Jahresanfang	25.287.000		22.856.000		2.431.000
Vermögenszuwachs	1.363.000	5,4	2.432.000	10,6	1.069.000

Das Anlagevermögen des Unternehmens hat sich gegenüber dem Vorjahr um 2.697 T€ erhöht. Der Anstieg ist im Wesentlichen durch die im Wirtschaftsjahr getätigten Investitionen in die Sanierung der Gebäudezeilen Kanadaring 20-24, Kanadaring 79-91, Kanadaring 47-53 begründet.

Die Zunahme des Umlaufvermögens wird im Wesentlichen durch die Zunahme der liquiden Mittel um 1.167 T€ erklärt. Mit der weiterhin ambitionierten Investitionstätigkeit des Unternehmens wird jedoch auch ein Rückgang der liquiden Mittel einhergehen. In den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind für das kommende Wirtschaftsjahr vorausbezahlte Versicherungsbeiträge, Mieten für durch das Unternehmen generalangemietete Wohnungen sowie die an einen

regionalen Energieversorger für den Aufbau der Nahwärmeversorgung des Wohngebietes Kanadaring gezahlten Baukostenzuschüsse enthalten.

Die wesentlichen Bestandteile des ausgewiesenen Fremdkapitals sind Vorauszahlungen von Mietern für noch nicht abgerechnete Betriebskosten, die zum Bilanzstichtag aus der Investitionstätigkeit des Unternehmens resultierenden Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie die Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditgebern.

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.



Lagebericht

C. Chancen-, Risiko- und Prognosebericht

C. CHANCEN-, RISIKO- UND PROGNOSEBERICHT

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

Nachfolgend werden die Risiken entsprechend ihrer Bedeutung aufgeführt, wobei die hohen Risiken zuerst genannt werden.

Für den Ortenaukreis wird ein Bevölkerungswachstum bis zum Jahr 2030 von 1,7 % vorausgesagt. Trotz der positiven Nachfrageaussichten bestehen Risiken darin, dass der Wohnungsbestand den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen nicht entsprechen könnte und deshalb nachhaltig nicht oder nur schwer zu vermieten wäre. Folge hiervon wären lange Leerstandszeiten, sinkende Mieten und ggf. Mietausfälle. Die Nachfrage nach Mietwohnungen – vor allem im preisgünstigen Segment – ist auf dem für die Gesellschaft relevanten Markt nach wie vor groß. Aufgrund der stetigen Modernisierung unseres Wohnungsbestandes und der momentanen Marktentwicklung sehen wir das Risiko als gering an.

Grundsätzlich zielt das Management darauf ab, Risiken aus der Verwendung von Finanzinstrumenten zu vermeiden. Die originären Finanzinstrumente auf der Aktivseite der Bilanz umfassen im Wesentlichen kurzfristige Forderungen und flüssige Mittel. Soweit bei den Vermögenswerten Ausfallrisiken erkennbar sind, werden diese durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Durch Streuung der angelegten Finanzmittel auf Geschäftsbanken und Sparkassen werden die verschiedenen Sicherungssysteme voll genutzt. Auf der Passivseite der Bilanz bestehen originäre Finanzinstrumente insbesondere in Form von Bankverbindlichkeiten, die nahezu ausschließlich Objektfinanzierungen betreffen.

Wesentliche Risiken ergeben sich bezüglich der Bankverbindlichkeiten insbesondere aus Finanzierungsrisiken (Zinsanpassungsrisiken, Liquiditätsrisiken). Aufgrund festverzinslicher Darlehen ist die Gesellschaft für die Darlehenslaufzeit keinem Zinsänderungsrisiko ausgesetzt.

Für uns als Unternehmen mit hohem Fremdkapitaleinsatz bedeuten sinkende Zinsen eine Abnahme des Zinsaufwandes, während steigende Zinsen sich negativ auf unser Jahresergebnis auswirken. Das Unternehmen verfügt über ein aktives Zinsmanagement, die Zinsänderungsrisiken der Zukunft sind bekannt. Durch die Streuung der Zinsbindungsfristen sind diese Chancen und Risiken minimiert. Das Geschehen an den Kapitalmärkten wird aufmerksam verfolgt, um rechtzeitig von für das Unternehmen günstigen Entwicklungen profitieren zu können. Mittelfristig ist mit einem Anstieg der Kapitalkosten zu rechnen, da die geplanten Neubau- und Instandhaltungsprojekte teilweise mit Fremdkapital finanziert werden. Im Geschäftsjahr wurden zur Finanzierung der Neubautätigkeit im Wirtschaftsjahr 2018 Darlehen in Höhe von rd. 4,7 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. Zur Vermeidung eines sogenannten „Klumpenrisikos“ verteilen sich die Darlehensverbindlichkeiten der Gesellschaft auf verschiedene Darlehensgeber mit unterschiedlichen Laufzeiten. Ein mögliches Zinsänderungsrisiko sehen wir aufgrund der nicht immer vorhersehbaren Entwicklungen an den Kapitalmärkten als mittel an.

Die umfangreichen Investitionen in Neubauprojekte erfordern die permanente Kontrolle der anfallenden Kosten um das Risiko von Baukostenüberschreitungen zu minimieren. Die Kostenkontrolle der durchgeführten Baumaßnahmen ist Bestandteil des unternehmensinternen Risikomanagementsystems und soll mögliche Budgetüberschreitungen frühzeitig identifizieren und rechtzeitige Gegenmaßnahmen ermöglichen. Das Risiko der Überschreitung der budgetierten Baukosten schätzen wir trotz zum Berichtszeitpunkt steigender Baukosten aufgrund der permanenten Kostenkontrolle der Bauprojekte als mittel ein.

Lagebericht

C. Chancen-, Risiko- und Prognosebericht



Prognosebericht

Für die Stadt Lahr wird in den nächsten 15 Jahren ein Bevölkerungswachstum von 6,8 % prognostiziert. Mit dem Anstieg der Bevölkerungszahlen wird auch ein Anstieg der Haushaltszahlen einhergehen. Die Standortvorteile für Unternehmen, welche die Stadt Lahr aufgrund ihrer hervorragenden Verkehrslage und einer großen Anzahl von Industrie- und Gewerbeflächen anbieten kann, führen zu der Neuansiedlung vieler Unternehmen aus unterschiedlichen Branchen. Es kann daher aus demografischen als auch aus qualitativen Gründen in den kommenden Jahren von einem nachhaltigen Bedarf an neuen Wohnungen und insgesamt von einer starken

Nachfrage nach Wohnraum in Lahr ausgegangen werden.

Im Rahmen einer Portfolioanalyse hat die Wohnbau ihren gesamten Wohnungsbestand untersucht. Im Zeitraum zwischen 2018 bis 2022 wurde ein Investitionsvolumen von insgesamt 43 Mio. € ermittelt.

Die Bestände der Wohnbau können durch die geplanten Investitionen zukunftsfähig gehalten und die langfristige Vermietbarkeit somit sichergestellt werden. Die Bautätigkeit und Modernisierungstätigkeit in den zukünftigen Wirtschaftsjahren, welche nicht aus dem

Cash-Flow des Unternehmens finanziert werden kann, wird durch die Neuaufnahme von Darlehen sichergestellt werden. Eine Steigerung des vom Unternehmen zu tragenden Zinsaufwandes wird mit der regen Bautätigkeit des Unternehmens einhergehen. Für die Investitionen in das Wohngebiet Kanadaring können 35 % des Investitionsvolumens durch Fördermittel abgedeckt werden.

In den folgenden Geschäftsjahren werden sich die Sollmieten bedingt durch moderate Mieterhöhungen bei Mieterwechsel und im Anschluss an Sanierungsmaßnahmen erhöhen. Weiterhin soll die Verkaufstätigkeit



aus dem Umlaufvermögen durch die Projektierung neuer Bauträgerprojekte zum Unternehmenserfolg beitragen. Das Unternehmen wird jedoch nur neue Bauträgermaßnahmen projektieren, wenn von einer auskömmlichen Rendite ausgegangen werden kann. Da die Bestandsbereinigung des Immobilienportfolios durch Verkäufe aus dem Anlagevermögen nahezu abgeschlossen ist, kann mittelfristig von einem Rückgang der Erlöse von Verkäufen aus dem Anlagevermögen ausgegangen werden.

Im Wirtschaftsjahr 2019 wird die Wohnbau Stadt Lahr voraussichtlich einen Betrag von

rd. 9,1 Mio. € in den Wohnungsbestand des Unternehmens investieren. Die möglichen Erlöse aus dem Verkauf von Wohnungen aus dem Anlagevermögen des Unternehmens sowie der geplante Verkauf von Grundstücken aus dem Unternehmensbestand an Investoren, werden die Ertragskraft und die Liquiditätsausstattung nachhaltig stärken. Zur Stärkung der Liquiditätsausstattung tragen auch die Fördermittel des Programmes „die soziale Stadt“ bei und die nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen im Wohngebiet Kanadaring angekündigten Mieterhöhungen. Diese Maßnahmen sollen einen Jahresüberschuss von 0,5 Mio. € bis 0,7 Mio. € ermög-

lichen. Durch die ambitionierte Geschäftstätigkeit des Unternehmens werden auch in den zukünftigen Wirtschaftsjahren positive Jahresergebnisse erzielt werden.

Lahr, 8. März 2019

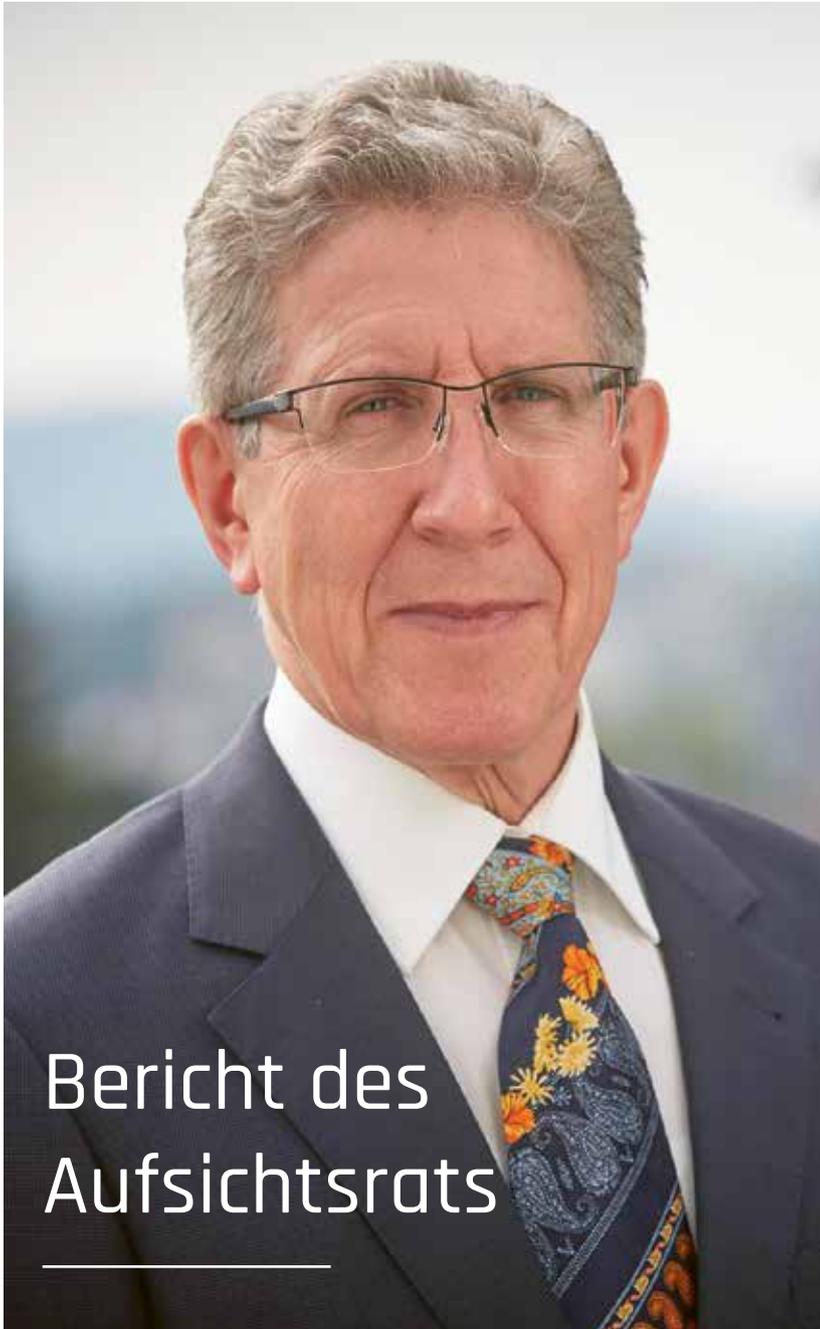
Wohnbau Stadt Lahr GmbH

Guido Echterbruch

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 einschließlich des Lageberichts für das Jahr 2018 sind vom unabhängigen Abschlussprüfer vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V geprüft worden. Der Bestätigungsvermerk wurde unter dem Datum des 22. März 2019 erteilt.





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 vier 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 2018 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. Mai 2019 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, 2. Mai 2019

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats

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

Dr. Wolfgang G. Müller
Oberbürgermeister

Konzeption, Inhalt & Realisation

PresseCompany GmbH | Stuttgart

Herstellung

Offizin Scheufele Druck und Medien GmbH & Co. KG

Hinweis

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

Endrik Baublies (S. 32, 33), Gregor Schuster (S. 54), iStock Photo (S. 34, 35), Christine Breuer (S. 16, 22, 23, 42, 43), Stadt Lahr (S. 8, 58),

Thomas Kiehl (S. 8, 9, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 39, 40, 46, 49, 51, 56, 57)

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



Wohnbau Stadt Lahr GmbH
Goethestraße 13
77933 Lahr

Tel.: 07821/9143-0

Fax: 07821/9143-10

E-Mail: mail@wohnbau-lahr.de