

STICHER
SOZIAL
DIGITAL

GESCHÄFTSBERICHT 2019

4	Das Unternehmen
5	Kennzahlen im Überblick
6	Vorwort des Aufsichtsratsvorsitzenden

08 Wohnbau Stadt Lahr – Sicher. Sozial. Digital.

10	Bezahlbarer Wohnraum steht weiter im Fokus
12	Ortenaukreis, Stadt Lahr und Wohnbau finanzieren Fachstelle für Wohnungssicherung
14	Entwicklung des Lahrer Westens
16	Gemeinschaft steht im Mittelpunkt
18	Ein Dialog, der Früchte trägt
20	Mobil, effizient und anwenderfreundlich
22	Zweiter Sanierungsabschnitt im Wohnquartier Kanadaring
24	10 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten erstrahlen in neuem Glanz
26	Das Geschäftsjahr in Bildern
28	Zusammenhalt wird großgeschrieben

30 Jahresabschluss 2019 – Solides Fundament

32	Aktiva & Passiva
34	Gewinn- und Verlustrechnung
35	Anhang zum Jahresabschluss 2019
40	Entwicklung des Anlagevermögens
42	Fristigkeiten der Verbindlichkeiten
43	Lagebericht
50	Wiedervergabe des Bestätigungsvermerks
51	Bericht des Aufsichtsrats
52	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

Markus Ibert
Oberbürgermeister,
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Guido Schöneboom
Erster Bürgermeister,
stellvertretender Vorsitzender

Ilona Rempel
Rechtsanwältin

Jörg Uffelman
Rechtsanwalt

Roland Hirsch
Kriminalhauptkommissar a. D.

Dr. Walter Caroli
MdL a. D.

Annerose Deusch
Ortsvorsteherin

Hermann Kleinschmidt
Schulrektor a. D.

Rudolf Dörfler
Dachdeckermeister

Eberhard Roth
Dipl.-Verwaltungswirt

Sven Täubert
Dipl.-Kaufmann

Jürgen Trampert
Stadtverwaltungsdirektor (Stadtkämmerer)

Hermann Burger
Konditormeister i. R. (bis zum 21.07.2019)

Roland Wagenmann
Dipl.-Malermeister (bis zum 21.07.2019)

Miriam Waldmann
ev. Pfarrerin (ab dem 22.07.2019)

Christine Amann-Vogt
(ab dem 22.07.2019)

Kennzahlen im Überblick

Bilanzsumme

78.172.276,09 €

Anlagevermögen

71.858.516,83 €

Eigenkapital

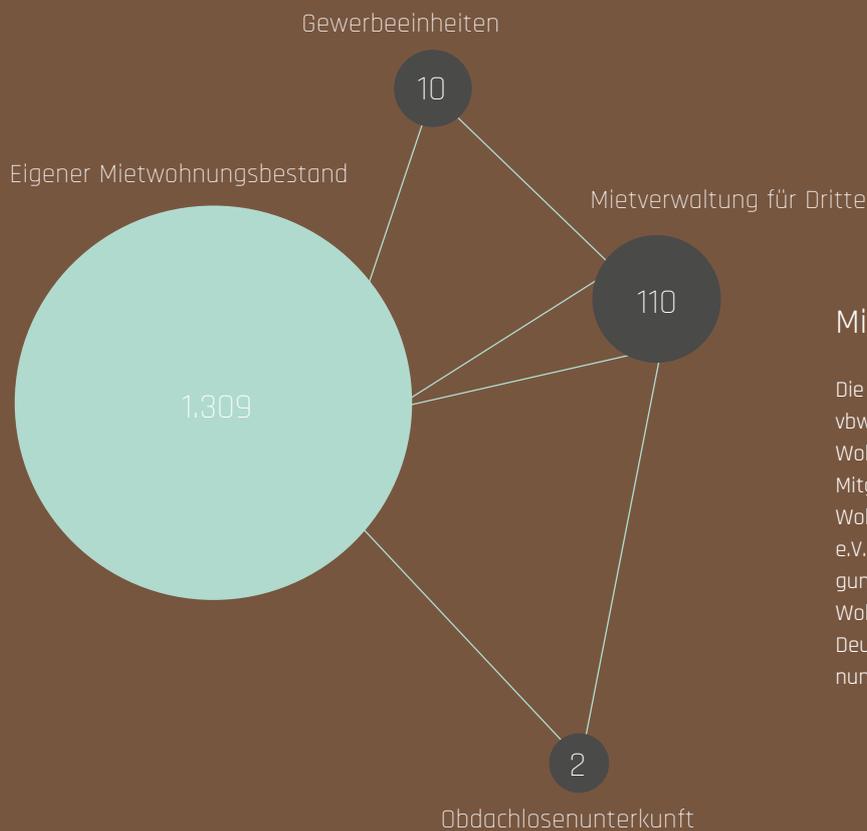
28.143.060,30 €

Umsatzerlöse

9.814.745,53 €

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



Als neuer Oberbürgermeister der Stadt Lahr und Aufsichtsratsvorsitzender unserer städtischen Wohnungsbaugesellschaft freut es mich, die wichtigen Themenfelder Wohnungsbau und Wohnraumvermittlung in den kommenden Jahren aktiv mitgestalten zu dürfen. Die Wohnbau Stadt Lahr feiert 2020 ihr 60-jähriges Bestehen und hat es sich seit Gründung zur Aufgabe gemacht, die Menschen in Lahr mit bezahlbarem und zukunftsfähigem Wohnraum zu versorgen. Das immense Fachwissen, das über diesen langen Zeitraum im Unternehmen besteht, ist mir besonders wertvoll und ich bin stolz darauf, dass wir über diesen langen Zeitraum mit Sachverstand im Wohnungsbau und in der Vermietung von Wohnungen tätig sind.

Es steht außer Frage: Mit ihren zukunftsweisenden Projekten trägt die Wohnbau maßgeblich zur Gestaltung der Stadt Lahr bei. Die energetische Sanierung und die Umsetzung von besonders innovativen Baumaßnahmen sind dabei genauso wichtig, wie das Kerngeschäft der Wohnbau, nämlich die Bewirtschaftung von rund 1.400 Wohnungen in Lahr. Der soziale Auftrag spielt seit Gründung des Unternehmens eine prägende Rolle in der Geschäftspolitik. Dazu zählen außer bezahlbaren Mietpreisen auch verschiedene kostenfreie Angebote, die allesamt einen Mehrwert für die Mieterinnen und Mieter darstellen. In diesem Zusammenhang möchte ich unter anderem die Quartiersfeste erwähnen, die jedes Jahr im Sommer veranstaltet werden und für die Bewohnerinnen und Bewohner längst zu einer festen Größe im Kalen-



der geworden sind. Genauso beispielhaft für das gelebte Miteinander in den Quartieren sind die regelmäßigen Zusammenkünfte in den Gemeinschaftsräumen, die die Wohnbau eingerichtet hat und den Menschen vor Ort zur kostenlosen Nutzung zur Verfügung stellt.

Neben ihrer Rolle als sozialer Dienstleister ist die Wohnbau gerade in den vergangenen Jahren aber auch zu einem unverzichtbaren Motor in der Stadtentwicklung geworden. So ist es in Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung gelungen, im Lahrer Westen bemerkenswerte Akzente zu setzen, die in naher Zukunft mit dem erweiterten Sanierungsgebiet im Kanadaring und der städtebaulichen Neuordnung des Quartiers an der Flugplatzstraße gekrönt werden. Nachdem nun der Siegerentwurf des städtebaulichen Wettbewerbs „Neues Quartier Lahr-West“ feststeht und damit die Grundlagen für einen umfassenden Umgestaltungsprozess geschaffen sind, in den die Anwohner von Beginn an eng eingebunden wurden, bin ich zuversichtlich, dass auch hier ein attraktives Umfeld entstehen wird, das den Anwohnern spürbar bessere Lebensbedingungen verspricht.

Klar ist: Die Agenda der Wohnbau Stadt Lahr deckt auch künftig vom sozialen Mietwohnungsbau über die Umnutzung von Bestandsimmobilien und maßvollen Nachverdichtungen bis hin zur nachhaltigen Bestandssanierung sämtliche marktrelevanten Bereiche ab. Bezahlbarer Wohnraum für alle Menschen und insbesondere auch für Familien

ist mir ein besonderes Anliegen. Die Wohnbau ist aber auch das Unternehmen in der Stadt, das sich besonders um Wohnraumvermittlung von Menschen in Not kümmert und hier, wo immer möglich, beratend und helfend tätig wird. Deshalb freut es mich besonders, dass wir demnächst im Rahmen eines Pilotprojekts unter Beteiligung von Landkreis, Stadt und Wohnbau erstmals eine Fachstelle für Wohnungssicherung schaffen können, um Betroffene künftig noch effektiver unterstützen zu können.



Ihr Markus Ibert

Oberbürgermeister -
Vorsitzender des Aufsichtsrats







Wohnbau Stadt Lahr

Sicher. Sozial. Digital.

Als kommunales Wohnungsunternehmen trägt die Wohnbau Stadt Lahr seit 60 Jahren mit zukunftsweisenden Projekten zur Gestaltung der Stadt Lahr bei und schafft dadurch bessere Rahmenbedingungen für die Menschen vor Ort. Neben der Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestands widmet sich das 20-köpfige Mitarbeitersteam auch intensiv der Entwicklung von innovativem, ökologischem Wohnraum, neuartiger Wohnkonzepte sowie neuen digitalen Service-Angeboten. Darüber hinaus spielt der soziale Auftrag eine prägende Rolle in der Geschäftspolitik.

Im Gespräch mit Oberbürgermeister Markus Ibert und Geschäftsführer Guido Echterbruch

Bezahlbarer Wohnraum steht weiter im Fokus

IN ZUSAMMENARBEIT MIT AUFSICHTSRAT UND STADTVERWALTUNG REALISIERT DIE WOHNBAU STADT LAHR AUCH IN DEN KOMMENDEN MONATEN UND JAHREN ZAHLREICHE PROJEKTE, UM DAS ANGEBOT AN BEZAHLBAREN WOHNUNGEN IN LAHR WEITER ZU STEIGERN. IM INTERVIEW BERICHTEN OBERBÜRGERMEISTER UND AUFSICHTSRATSVORSITZENDER MARKUS IBERT SOWIE WOHNBAU-GESCHÄFTSFÜHRER GUIDO ECHTERBRUCH ÜBER AKTUELLE MASSNAHMEN UND PLANUNGEN.

Herr Ibert, seit 1. November 2019 sind Sie Oberbürgermeister der Stadt Lahr und Aufsichtsratsvorsitzender der Wohnbau. Wie lautet Ihr erstes Zwischenfazit nach den ersten Monaten der Zusammenarbeit?

In den vergangenen Monaten habe ich einen umfassenden Einblick in das vielfältige Aufgabenportfolio unserer städtischen Wohnungsbau-gesellschaft erhalten. Den bisherigen Austausch mit den Aufsichtsratsmitgliedern und Geschäftsführung sowie Mitarbeitern der Wohnbau habe ich dabei als sehr offen und konstruktiv empfunden. Für mich steht fest, dass der eingeschlagene Weg mit aller Konsequenz und dem nötigen Weitblick fortgeführt werden muss, um den Erfordernissen des Wohnungsmarkts gerecht zu werden. Deshalb freue ich mich umso mehr, in den kommenden Jahren gemeinsam mit den Akteuren der Wohnbau eine ganze Reihe an spannenden Neubau- und Sanierungsmaßnahmen im Stadtgebiet begleiten zu dürfen.

Herr Echterbruch, seit jeher spielt der soziale Auftrag eine prägende Rolle in der Geschäftspolitik der Wohnbau. Welche konkreten Maßnahmen und Angebote sind dabei - abgesehen von Bestandssanierung und sozialem Wohnungsbau - aus Ihrer Sicht besonders wichtig?

Für uns ist es wichtig, dass es in unseren Wohnquartieren ein gutes Miteinander gibt. Um den Nachbarschaftsgedanken zu stärken, setzen wir auf verschiedene Instrumente. Unabhängig von regelmäßigen Service- und Freizeitangeboten wie unseren beliebten Quartiersfesten, der Bereitstellung von Gemeinschaftsräumen und Gästearrangementen sowie unserer kostenlosen Mieterzeitschrift spielen dabei unsere Hausmeister, die regelmäßig vor Ort sind, eine ganz wesentliche Rolle. Sie sind in der Regel die ersten Ansprechpartner unserer Mieter und sorgen dafür, dass persönliche Bedürfnisse der Bewohner den Weg in

unsere Geschäftsstelle finden. Ähnlich wichtig ist unser Mieterbeirat, dessen gewählte Mitglieder sich immer wieder engagiert einbringen und ebenfalls ein offenes Ohr für die Mieter in den einzelnen Quartieren haben. Darüber hinaus freuen wir uns, in Zusammenarbeit mit dem Alten- und Pflegeheim Spital in den Objekten in der Bismarckstraße und im Goldenen Winkel betreutes Wohnen anbieten zu können.

Herr Ibert, Sie sagen, dass Ihnen bezahlbarer Wohnraum - insbesondere für Familien - ein großes Anliegen ist. Wie sieht Ihre wohnungspolitische Agenda für die kommenden Jahre aus, um diese Vision gemeinsam mit der Wohnbau mit Leben zu füllen?

„Der eingeschlagene Weg muss mit aller Konsequenz fortgeführt werden, um den Erfordernissen des Wohnungsmarkts gerecht zu werden.“

Oberbürgermeister
Markus Ibert

Bereits heute befinden sich verschiedene Maßnahmen in Umsetzung, die das Angebot an bezahlbaren Mietwohnungen in naher Zukunft spürbar verbessern werden. So hat die Stadt der Wohnbau in der Leopoldstraße ein Grundstück zur Verfügung gestellt, auf dem derzeit ein neues Mehrfamilienhaus mit insgesamt elf öffentlich geförderten Wohneinheiten gebaut wird. Für die gleiche Zielgruppe ist das Neubaubauvorhaben im Kanadaring gedacht, bei dem direkt am Schutterufer ebenfalls öffentlich geförderter und gleichzeitig hochattraktiver Neubauwohnraum entsteht. Dank des nach

wie vor gültigen Aufsichtsratsbeschlusses, die Mieten nach Bestands-sanierungen zu deckeln, ist sichergestellt, dass die Wohnungen der Wohnbau auch in Zukunft bezahlbar bleiben. Da im Kanadaring bis 2024 weitere 120 Wohneinheiten saniert werden, sehen wir diese Regelung als wichtiges Instrument der Familienförderung. Und mit der Neugestaltung des Quartiers Lahr-West entlang der Flugplatzstraße steht bereits ein weiteres Großprojekt in den Startlöchern, bei dem rund 250 neue Wohnungen, viele davon ebenfalls mit öffentlicher Förderung, entstehen werden.

Herr Echterbruch, die vergangenen Jahre und auch die nähere Zukunft sind gerade in der öffentlichen Wahrnehmung stark von den großen Quartiersentwicklungen im Kanadaring und in der Flugplatzstraße geprägt. Wie gelingt es Ihnen und Ihrem Team diese Herausforderungen zu meistern, ohne das Tagesgeschäft aus dem Auge zu verlieren?

Wir verfügen in sämtlichen Fachbereichen über gut geschultes Personal, das von einer klaren Aufgabenteilung profitiert. Die Mitarbeiter, die für die Bewirtschaftung unserer Bestandsobjekte zuständig sind, verwalten beispielsweise ein eigenes Budget von jährlich rund 1,8 Millionen Euro, um die laufende Instandhaltung sowie Modernisierungsmaßnahmen bei Mieterwechsel voranzutreiben. Wenn Großprojekte anstehen, gibt es auch hierfür einen festen Mitarbeiterstamm, der sich um sämtliche Themen kümmert, die im Rahmen dieser Maßnahmen anfallen. Darüber hinaus haben wir eine Fünf-Jahres-Planung, die regelmäßig fortgeschrieben wird. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass wir den gesamten Bestand im Auge behalten und gleichzeitig unsere Neubauaktivitäten sinnvoll steuern können.

Herr Ibert, das Thema Bauland ist im Hinblick auf den Ausbau des Wohnraumangebots nicht nur in Lahr von hoher Bedeutung. Welche konkreten Ansätze sehen Sie, um künftig zusätzliche Flächen zu aktivieren?

Das Thema Bauland wird mit einem gewissen Automatismus schnell als Erweiterung der Siedlungsfläche auf der grünen Wiese verstanden. In Lahr verfügen wir über einen Schatz an Entwicklungsflächen im Bereich der bestehenden Quartiere, den wir seit Jahren heben und auch noch

weiter zu heben gedenken. Und wir haben Bauerwartungslandflächen, die entwickelt werden können, bevor wir bisher unbebaute Bereiche neu angehen müssen. Deshalb ist ein wichtiger Ansatz, bestandsorientierte Bauland-Aktivierung im Fokus zu behalten und das Thema Wachstum behutsam anzugehen. Bauland ist vor allem eine Frage der Qualität eines Gesamtpakets und bedeutet deshalb zum Beispiel konkret Sanierung und behutsame Nachverdichtung, aber auch attraktive Gestaltung des Umfelds wie im Bereich des Kanadarrings oder etwa im Neubaugebiet Hosenmatten II.

„Wir verfügen in sämtlichen Fachbereichen über gut geschultes Personal, das von einer klaren Aufgabenteilung profitiert.“

**Geschäftsführer
Guido Echterbruch**

Herr Echterbruch, die Wohnbau feiert 2020 ihr 60-jähriges Bestehen. Seit Gründung hat sich vieles verändert - gesetzlich, gesellschaftlich, vor allem aber auch technisch. Wie bereiten Sie das Unternehmen auf die Neuerungen vor, die der digitale Wandel mit sich bringt?

Wir sehen die Digitalisierung als große Chance, betriebsspezifische Prozesse transparenter zu machen und zeitaufwendige Dokumentationsarbeiten so gut es geht zu minimieren. Deshalb haben wir bereits 2018 damit begonnen, Mietinteressenten über ein digitales Formular zu erfassen. Ein weiterer wichtiger Schritt zur Erleichterung der täglichen Arbeit war die Einführung der mobilen Verbrauchsdatenerfassung. Einen ähnlichen Effekt versprechen wir uns von der mobilen Wohnungsübergabe, auf die wir künftig regelmäßig zurückgreifen werden. Unser oberstes Ziel ist dabei, alle Tätigkeiten zu vermeiden, die innerhalb eines Prozesses bislang mehrfach angefallen sind. Gleichzeitig wollen wir Mitarbeitern die Möglichkeit schaffen, standortunabhängig auf sämtliche Daten zuzugreifen, die sie zum Arbeiten benötigen. Wir sind überzeugt, dass dies ebenfalls ein wichtiger Punkt ist, um auch in Zukunft als attraktiver Arbeitgeber gesehen zu werden.



Im Gespräch mit Erstem Bürgermeister Guido Schöneboom und Sozialamtsleiterin Senja Töpfer

Ortenaukreis, Stadt Lahr und Wohnbau finanzieren Fachstelle für Wohnungssicherung

MIT DER EINRICHTUNG EINER FACHSTELLE FÜR WOHNUNGSSICHERUNG REALISIERT DIE STADT LAHR EIN ZUNÄCHST AUF ZWEI JAHRE ANGELEGTES PILOTPROJEKT, DAS MENSCHEN, DENEN DER VERLUST IHRER WOHNUNG DROHT, PRÄVENTIV UNTERSTÜTZT. FINANZIERT WIRD DAS VORHABEN ZU GLEICHEN TEILEN VOM ORTENAUKREIS, DER STADT SOWIE DER WOHNBAU STADT LAHR. GUIDO SCHÖNEBOOM, ERSTER BÜRGERMEISTER DER STADT LAHR, SOWIE SENJA TÖPFER, LEITERIN DES STÄDTISCHEN AMTS FÜR SOZIALES, SCHULEN UND SPORT, BERICHTEN IM INTERVIEW, WODURCH SICH DIESES NEUE HILFSANGEBOT AUSZEICHNET.

WELCHE KONKRETE AUFGABEN ÜBERNIMMT DIE FACHSTELLE WOHNUNGSSICHERUNG?

Schöneboom: Die neue Stelle soll vor allem präventiv und aufsuchend tätig sein. Bisher kann die Stadt erst aktiv werden, wenn die Wohnung verloren ist und wir für die Unterbringung sorgen müssen. Die Bürger kommen dann zu uns und wir suchen in einer Obdachlosenunterkunft einen Platz für sie. Nun möchten wir früher ansetzen: Wenn der Verlust des Wohnraums droht, können die Menschen sich an uns wenden und wir versuchen gemeinsam und vor allem zusammen mit bereits bestehenden Hilfesystemen, diesen abzuwenden.

Töpfer: Manchmal finden die Menschen den Weg in die sozialen Beratungsstellen nämlich nicht, obwohl es diese vor Ort gibt. Wenn Wohnraumverlust droht, hängen damit oft auch andere Problemlagen zusammen. Wir haben in Lahr ein breites Hilfeangebot im sozialen Bereich, dabei aber eine

Lücke - und das ist die aufsuchende Arbeit. Diese schließen wir nun. Wenn also zum Beispiel eine Familie Mietrückstände hat und die Kündigung angedroht ist, wäre dies ein Fall für die neue Fachstelle. Wir sprechen dann mit dem Vermieter, gehen gemeinsam zur Schuldnerberatung und versuchen eine Lösung zu finden, dass die Familie in ihrer Wohnung verbleiben kann.

WIE KAM ES ZU DEM PILOTPROJEKT?

Schöneboom: Wir sind in der Stadt sehr vernetzt und aus vielen unterschiedlichen Richtungen kamen immer wieder Hinweise, dass eine aufsuchende Sozialarbeit im Erwachsenenbereich in der Stadt fehlt. Zudem wird der Wohnungsmarkt immer angespannter. Wenn Kündigungen ins Haus stehen, finden einige Bürgerinnen und Bürger aus eigener Kraft keinen Ersatz mehr. Auch die Wohnungsbaugesellschaften haben uns rückgemeldet, dass es verstärkt schwierige Situationen mit



„Wenn Kündigungen
ins Haus stehen,
finden einige Bürgerinnen
und Bürger
aus eigener Kraft
keinen Ersatz mehr.“

Guido Schöneboom

Mietern gibt, in denen die Mitarbeiter ohne soziale Ausbildung an ihre Grenzen stoßen. Auch die Städtische Wohnungsbau berichtet immer wieder von solchen Situationen. Also war klar, dass wir aktiv werden müssen und so entwickelte das Amt für Soziales, Schulen und Sport die Projektidee und ging mit dieser auf die Kreisverwaltung mit der Bitte um Unterstützung zu.

Töpfer: Von dort erhielten wir dann sehr schnell positive Signale. Das Projekt ist zunächst auf eine Pilotphase von zwei Jahren ausgelegt, wird dann evaluiert und bei Erfolg verstetigt.

WIE WIRD DAS PROJEKT FINANZIERT?

Schöneboom: Die Stelle wird während der Pilotphase je zu einem Drittel von Kreisverwaltung, Städtischer Wohnbau und Stadtverwaltung finanziert. Darüber freuen wir uns sehr und möchten vor allem der Städtischen Wohnbau unseren Dank aussprechen.

WELCHE TEILAUFGABEN ÜBERNEHMEN DIE EINZELNEN PROJEKTPARTNER?

Schöneboom: Letztlich ist die Stadtverwaltung für die Umsetzung verantwortlich. Das Konzept wird in der Entstehungsphase mit der Kreisverwaltung und der Wohnbau abgestimmt, die Projektpartner

beteiligen sich bei der Finanzierung. Und sicherlich stehen wir auch während der Pilotphase in einem engen Austausch und ziehen am Ende ein gemeinsames Fazit.

WAS SIND DIE NÄCHSTEN SCHRITTE?

Töpfer: Nach dem positiven Votum des Kreistags und des Gemeinderats der Stadt Lahr muss die Stelle nun schnellstmöglich ausgeschrieben und besetzt werden. Hieran arbeiten wir aktuell. Wenn die neue Kollegin oder der neue Kollege gefunden ist, wird man zunächst das konkrete Vorgehen besprechen und abstimmen. Es gibt viele potenzielle Fälle in der Stadt, die nicht alle auf einmal gelöst werden können. Das heißt, wir müssen uns gemeinsam mit dem Stelleninhaber überlegen, wie wir am besten vorgehen und wie der Kontakt zu den Betroffenen hergestellt werden kann – insbesondere Hinblick auf datenschutzrechtliche Vorgaben. Natürlich haben wir schon ein Konzept, dieses möchten wir aber mit der Stelleninhaber diskutieren. Wichtig wird außerdem gleich zu Beginn der Aufbau eines Netzwerkes und die Nutzung von bestehenden Hilfesystemen sein. Denn in erster Linie sollen Betroffene an die richtigen Fachstellen wie zum Beispiel Schuldnerberatungen vermittelt und dort dann begleitet werden. Damit das funktioniert, müssen alle voneinander wissen und gut zusammenarbeiten.



„Nach dem positiven
Votum des Kreistags
und des Gemeinderats
muss die Stelle nun
schnellstmöglich
ausgeschrieben
und besetzt werden.“

Senja Töpfer

Im Gespräch mit Baubürgermeister Tilman Petters
und Stadtplanungsamtsleiterin Sabine Fink

Entwicklung des Lahrer Westens: „So macht Stadtplanung Spaß“

DASS SICH IN DEN VERGANGENEN JAHREN IM LAHRER WESTEN VIEL VERÄNDERT HAT, VERRATEN NICHT NUR DIE NEUBAUTEN, DIE IM RAHMEN DER LANDESGARTENSCHAU 2018 ENTSTANDEN SIND. VIELMEHR HATTEN STADTVERWALTUNG UND WOHNBAU DIESES GROSSEREIGNIS ZUM ANLASS GENOMMEN, EINEN GRUNDLEGENDEN STÄDTEBAULICHEN ENTWICKLUNGSPROZESS IN DIE WEGE ZU LEITEN, DER NUN MIT WEITEREN SANIERUNGS- UND NEUBAUMASSNAHMEN SOWIE EINER AUFWENDIGEN UMGESTALTUNG DES QUARTIERS LAHR-WEST AN DER FLUGPLATZSTRASSE FORTGESETZT WIRD. IM INTERVIEW BERICHTEN TILMAN PETTERS, BAUBÜRGERMEISTER DER STADT LAHR, UND SABINE FINK, LEITERIN DES STADTPLANUNGSAMTS, ÜBER DAS BISHER ERREICHTE SOWIE KÜNFTIGE PROJEKTE.



WIE BEWERTEN SIE DIE STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG DES LAHRER WESTENS IN DEN VERGANGENEN ZEHN JAHREN?

Fink: Zu Recht wurde hier ein Schwerpunkt der Arbeit gelegt: Landesgartenschau, Bahnhofsmodernisierung, Kanadaring und Kleinfeldpark mit Pflegeheim – eine insgesamt sehr erfolgreiche Bilanz.

Petters: Im Lahrer Westen wurde die Stadtstruktur verbessert und stadtgestalterische Mängel wurden

erfolgreich behoben. Die Wohnqualität wurde verbessert und fehlende Infrastruktur für die Quartiere geschaffen. Mit der Sporthalle+ und dem ZOB wurden Einrichtungen für die gesamte Stadt in beispielhaftem Umfang nachhaltig ausgebaut. Die Ortenau-Brücke verbindet jetzt Dinglingen, die Kernstadt und Mietersheim.

WELCHE KONKRETE MASSNAHME WAR AUS IHRER SICHT DER BISLANG GRÖSSTE MEILENSTEIN?

Fink: Die Landesgartenschau war der Motor, zahlreiche Projekte zeitgleich zu entwickeln und auf einen Zeitpunkt konzentriert fertigzustellen. So macht Stadtplanung Spaß. Häufig brauchen wir ein großes Durchhaltevermögen, bis unsere Ziele erreicht sind.

Petters: Der Meilenstein war die konzertierte Zusammenführung der LGS-Maßnahmen mit der Sanierung des Wohnquartiers Kanadaring im Rahmen des Förderprogramms „Soziale Stadt“, die durch ihr Zusammenspiel einen Qualitätsschub und eine Identitätsverbesserung erzeugt haben.

WIE GESTALTET SICH DIE ZUSAMMENARBEIT VON STADTVERWALTUNG UND WOHNBAUGESELLSCHAFT BEI DIESEM PROZESS?

Fink: Wir sind Partner. Die Stadt schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen, damit gebaut werden kann – vom Wettbewerb über den Bebauungsplan oder auch über ein Sanierungsgebiet, wie im Kanadaring, um öffentliche Fördermittel für die Umsetzung erhalten zu können. Die Wohnbau Stadt Lahr GmbH setzt als Tochtergesellschaft die geplanten Maßnahmen um, es gibt meist eine enge Abstimmung.



Petters: Die Zusammenarbeit ist geprägt von einer starken gegenseitigen Abhängigkeit. Durch das enge Mutter-Tochter-Verhältnis müssen sich die für eine Gesellschaft typischen Belange in einem viel stärkeren Maße den politisch motivierten Belangen der Stadt einem Wettbewerb aussetzen, der letztlich genau durch diese verdichtete Zusammenführung besonders fruchtbare Ergebnisse hervorbringt.

WIE GEHT ES IN DEN KOMMENDEN JAHREN IM KANADARING WEITER?

Petters: Die innere Erschließung und Gebäudesanierungen werden entsprechend des Plankonzepts abschließend umgesetzt.

WAS SIND DIE GRÖSSTEN HERAUSFORDERUNGEN BEI DER GESTALTUNG DES NEUEN QUARTIERS LAHR WEST?

Fink: Die größte Herausforderung liegt darin, den heutigen Bewohnerinnen und Bewohnern den Verbleib im Wohnquartier zu ermöglichen. Dies bedeutet, es muss in mehreren Bauabschnitten gearbeitet werden. Sind die ersten Bestandsgebäude

frei, werden sie abgebrochen und es kann neuer Wohnraum gebaut werden. Dies wird eine logistische Herausforderung, weil es sehr viel zu koordinieren gibt. Die Ver- und Entsorgung der Gebäude muss jederzeit funktionieren, für die Bestandsgebäude und für die Neubauten. Es wird also zeitweise zwei Systeme parallel geben. Auf alle Fälle ist dies keine Standardaufgabe und somit ein anspruchsvolles Projekt, das alle Beteiligten fordert.

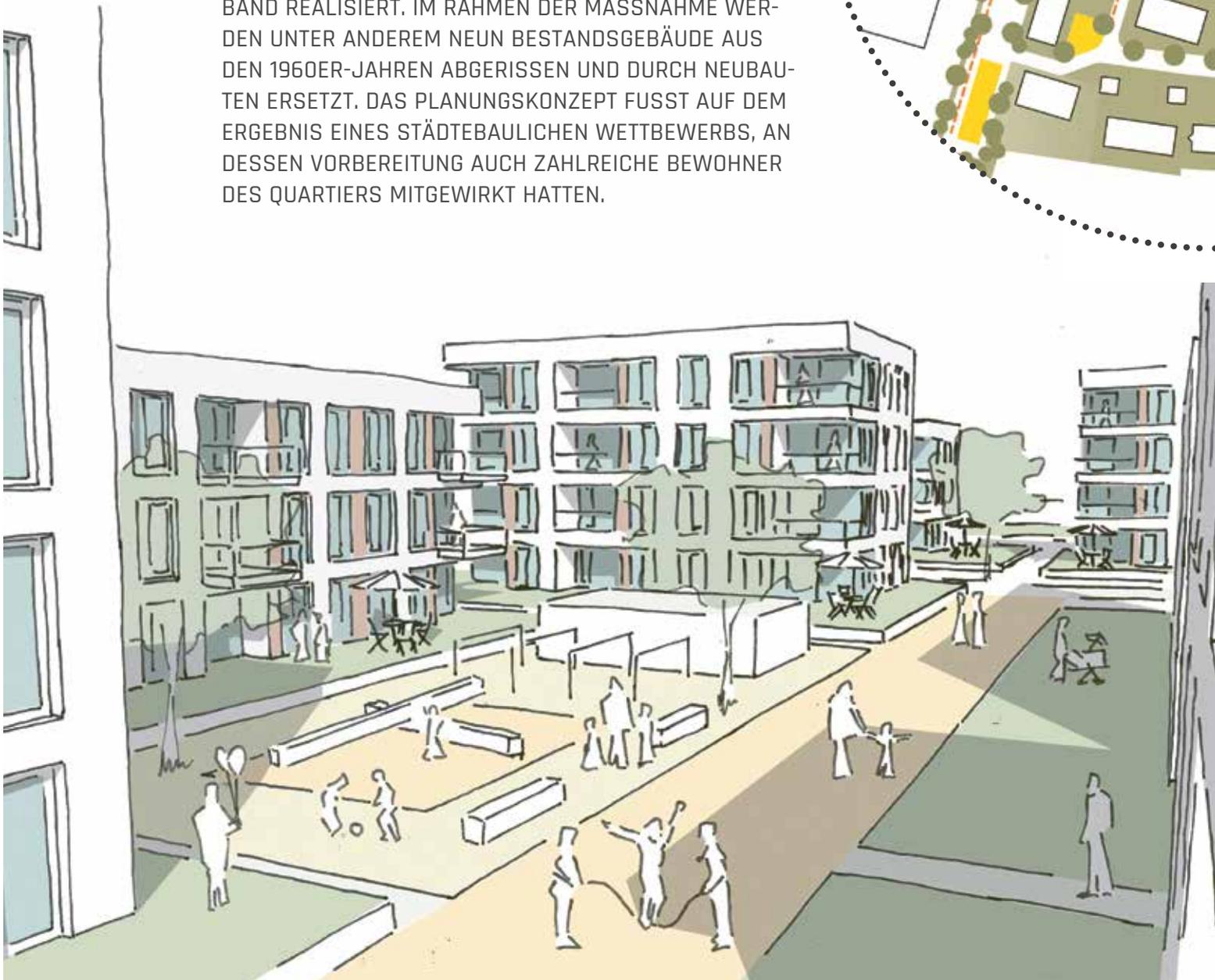
Petters: Liebgewonnene Lebensweisen, die aus dem „Arrangieren“ mit dem Vorhandenen erwachsen sind, müssen nun in völlig neuzeitliche Wohnformen transferiert werden. Zudem wird sich die Zusammensetzung des Quartiers durch die Zuziehenden, aber auch durch den demografischen Wandel der nächsten Jahre erheblich ändern.

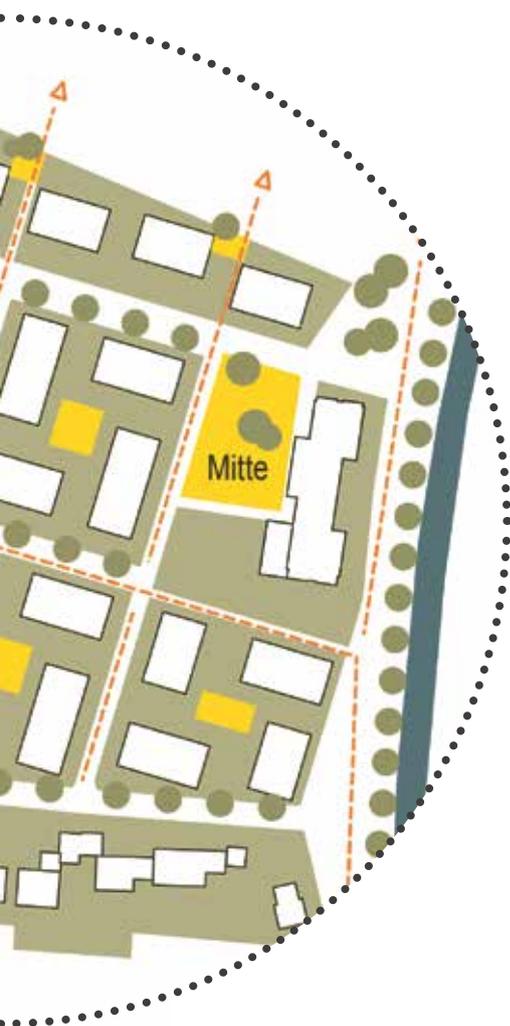


Neues Quartier Lahr-West

Gemeinschaft steht im Mittelpunkt

MIT DER NEUGESTALTUNG DES QUARTIERS LAHR-WEST STEHT EIN WEITERES STÄDTEBAULICHES GROSSPROJEKT IN DEN STARTLÖCHERN, DAS DIE WOHNBAU STADT LAHR IN ENGER ZUSAMMENARBEIT MIT DER STADTVERWALTUNG UND DEM CARITASVERBAND REALISIERT. IM RAHMEN 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.





Die Sitzung des Preisgerichts, dem unter anderem auch Bewohner des Quartiers angehörten, fand am 4. April 2019 statt. Den ersten Preis hat das Architektur- und Städtebaubüro K9 aus Freiburg gemeinsam mit dem Landschaftsarchitekturbüro faktorgruen, ebenfalls aus Freiburg, erhalten. Entscheidungskriterien waren die städtebauliche Qualität, soziale Ansprüche und die Wirtschaftlichkeit.

Die städtebauliche Struktur verspricht eine hohe Flexibilität für die stufenweise Entwicklung und bildet Chancen für attraktive gemeinschaftsorientierte Nachbarschaften im Quartier. Die Stadt Lahr und die Wohnbau haben in Kooperation mit dem Don-Bosco-Zentrum die Bewohner bereits seit 2018 durch umfangreiche Befragungen und Treffen in Arbeitsgruppen in die Projektentwicklung einbezogen. Ein Baubeginn für die ersten Neubauten könnte im ersten Halbjahr 2022 erfolgen, sodass 2023 für die Bestandsmieter eines ersten Teilschnitts der Umzug von den alten in die neuen Wohnungen möglich wäre.



Im Gespräch mit Marc Lösch und Manfred Piribauer

WELCHE KONKRETEN CHANCEN BIETET DAS VORHABEN AUS STÄDTEBAULICHER SICHT?

Lösch: Aus dem Wohnquartier mit sehr einfachen, in den 1960er-Jahren gebauten Mehrfamilienwohnhäusern soll ein sozial durchmischtes, zukunftsorientiertes Quartier mit einem attraktiven Wohnumfeld werden. Geplant ist ein Wohnungsmix aus geförderten, preisgünstigen und freifinanzierten Wohnungen. Die jetzigen Bewohner können somit integriert und zusätzlicher Bedarf an öffentlich geförderten Wohnraum in der Stadt geschaffen werden.

Piribauer: Es bietet sich die Möglichkeit, die geradlinige Struktur der Bebauung aufzubrechen und übersichtlichere Wohneinheiten aus längs- und querorientierten Gebäuden zu schaffen, mit kleineren Nachbarschaften, Höfen und verkehrsberuhigten Zonen.

WELCHE ZIELE STANDEN BEI IHREM PLANERISCHEN ANSATZ IM MITTELPUNKT?

Lösch: Unser Ziel war es dem Quartier eine Mitte zu geben, rund um den neuen Quartiersplatz beim bestehenden Stadtteilzentrum „Don Bosco“ und den drei neu geschaffenen Wohnhöfen.

Piribauer: Dazu wird es halböffentliche Wohnhöfe entlang der Spielstraße geben und begrünte Parkflächen am Rand des Quartiers, die eine Pufferzone zum gewerblich genutzten Nachbarschaftsgebiet bilden.

Lösch: Wichtig war uns auch, dass das Quartier stufenweise entwickelt werden kann, so dass die jetzigen Bewohner ihr Quartier nicht verlassen müssen.

INWIEFERN WIRD DIE NEUORDNUNG ZUR VERBESSERUNG DER LEBENSQUALITÄT BEITRAGEN?

Lösch: Die Anordnung der Gebäude um Höfe und halböffentliche Räume fördert das soziale Miteinander der Nachbarschaften, zudem bietet der neue Quartiersplatz einen zentralen Ort zum Treffen und Verweilen für alle Quartiersbewohner. Die verkehrsberuhigten Spielstraßen und die Pufferzone gegen den Gewerbelärm versprechen ein ruhiges Wohnen.

Piribauer: Die neuen Wohnungen werden nicht nur eine höhere Wohnqualität bieten, sondern auch mit einem hohen energetischen Standard realisiert werden.

WO LIEGT AUS IHRER SICHT DIE GRÖSSTE HERAUSFORDERUNG BEI DER UMSETZUNG?

Piribauer: Beim Quartiersmanagement und natürlich beim Umgang mit dem Umzug der jetzigen Bewohner in die neuen Häuser. Auch wenn es zwischendrin durch die Bauphasen etwas ungemütlicher im Quartier werden wird, hoffen wir sehr, dass alle Beteiligten das Ziel, ein zeitgemäßes Wohnquartier mit sozialverträglichen Mieten zu verwirklichen, nicht aus den Augen verlieren.

Bürgerbeteiligungsprozess im „Neuen Quartier Lahr-West“

Ein Dialog, der Früchte trägt

DIE STÄDTEBAULICHE NEUORDNUNG DES WOHNQUARTIERS AN DER FLUGPLATZSTRASSE BRINGT FÜR DESSEN BEWOHNER GROSSE VERÄNDERUNGEN MIT SICH: BESTANDSGEBÄUDE WERDEN ABGERISSEN, NEUBAUTEN ERRICHTET, AUSSERDEM ENTSTEHEN NEUE ÖFFENTLICHE BEGEGNUNGSFLÄCHEN. UM DIE HANDLUNGSFELDER BÜRGERBETEILIGUNG UND ENGAGEMENT WÄHREND DIESES PROZESSES GEZIELT ZU FÖRDERN, HAT DER CARITASVERBAND LAHR IN ABSTIMMUNG MIT DER STADTVERWALTUNG UND DER WOHNBAU STADT LAHR EIN UMFASSENDES BETEILIGUNGSKONZEPT ERSTELLT, FÜR DESSEN UMSETZUNG DIPLOM-SOZIALARBEITER (FH) THOMAS KAISER FEDERFÜHRENDVERANTWORTLICH ZEICHNET.

Langfristiges Ziel der Quartiersentwicklung in der Flugplatzstraße ist es, durch ein behutsames und stufenweises Vorgehen nicht nur den baulichen Standard zu verbessern, sondern auch einen lebendigen sozialen Raum mit bürgerschaftlichen Engagement entstehen zu lassen. Das Gesamtprojekt eröffnet zudem die Chance, das Zusammenleben der Generationen zu organisieren und dem steigenden Bedarf an Pflege- und Unterstützungsstrukturen gerecht zu werden. Finanziert wird der Bürgerbeteiligungsprozess durch ein Preisgeld in Höhe von 25.000 Euro, das die Stadt Lahr 2017 für ihren Beitrag zum landesweiten Ideenwettbewerb „Quartier 2020 – Gemeinsam. Gestalten“ für das Projekt „Quartiersentwicklung des Wohnquartiers Flugplatzstraße“ erhalten hatte.

„Ich kann mich noch gut an die gemeinsame Zugfahrt mit Baubürgermeister Tilman Petters nach Stuttgart erinnern, um dort im Landesministerium für Soziales und Integration die Urkunde entgegenzunehmen“, sagt Thomas Kaiser rückblickend. „Obwohl die Caritas zu diesem Zeitpunkt noch nicht offiziell den Auftrag zur Sicherstellung der Bürgerbeteiligung erhalten hatte, war dies dennoch eine Art Initialzündung für das, was folgte“, erinnert sich der Sozialpädagoge. Für Kaiser war

schnell klar, dass durch das Stadtteilzentrum Don Bosco, das die Caritas bereits seit vielen Jahren in der Flugplatzstraße betreibt, nicht nur eine räumliche Nähe existiert, sondern auch die inhaltliche Verbindung zum Projekt gegeben war. „Schließlich hatten wir durch unsere tägliche Arbeit eine besondere Vertrauensbeziehung zu den Bewohnern vor Ort aufgebaut.“

In der Vergangenheit hatte Kaiser bereits ein Stadtteilprojekt in Kehl geleitet, bei dem Wohnraum für obdachlose Menschen geschaffen wurde. Dank eines früheren Lehrauftrags an der Katholischen Hochschule Freiburg war es Kaiser außerdem gelungen, Professor Helmut Schwalb, als wissenschaftlichen Begleiter für das Projekt zu gewinnen. „Mir war wichtig, dass auch externe Expertise eingebracht wird, um einzelne Schritte genau zu bewerten und zu reflektieren.“

Im ersten Schritt etablierte Kaiser eine spezielle Bewohnersprechstunde, bei der die Bewohner jeden Montagabend die Möglichkeit hatten, ihre Befürchtungen, Ideen, Vorstellungen und Wünsche mitzuteilen. „Diese Sprechstunde war von Beginn an ein enorm wichtiges Instrument, weil sich unter den Bewohnern längst herumgesprochen hatte, dass sich

im Wohngebiet vieles verändern wird“, so Kaiser. „Aus diesem Grund herrschte eine gewisse Unruhe.“ Sämtliche Anregungen der Bewohner wurden daraufhin gesammelt und im Rahmen einer ersten großen Quartiersversammlung präsentiert. Gleichzeitig wurde die Veranstaltung genutzt, Mietervertreter zu gewinnen, die als Sprachrohr der gesamten Nachbarschaft fungieren und deren Interessen gegenüber Stadtverwaltung und Wohnbau geltend machen. „Die größte Herausforderung war dabei, dass Gremiumsarbeit für diese Menschen völlig neu war. Damit wurde quasi ein Prozess im Prozess angestoßen.“

Dies führte laut Kaiser allerdings auch zu einer wichtigen Erkenntnis: „Durch bürgerschaftliches Engagement können politische Entscheidungen so verändert werden, dass auch eigene Interessen zum Tragen kommen.“ Stadt und Wohnbau seien von den Bewohnern daraufhin nicht mehr als Gegner wahrgenommen worden, die einen über den Tisch ziehen wollen, sondern als Gesprächspartner, die einen ernst nehmen. Kaiser fungiert dabei als Bindeglied zwischen Bürgern und Verwaltung, er moderiert und vermittelt zwischen den Parteien. „Ein ganz wesentlicher Vorteil für alle Beteiligten ist meine Neutralität. Denn der Caritasverband vertritt bei dieser Quartiersentwicklung keine ureigenen Interessen, weshalb meine persönliche Meinung bei der

Entscheidungsfindung keine Rolle spielt. Das mag für manche Menschen schwer zu verstehen sein, ist aber gut so.“

Dank guter Vorbereitung und zahlreicher Arbeitsgruppensitzungen konnten schließlich gemeinsam konkrete Vorschläge entwickelt werden, die direkten Einfluss auf die Ausgestaltung des städtebaulichen Wettbewerbs hatten. In Zuge dessen wurden auch Bewohnersprecher gewählt, die dem Preisgericht angehörten. „Wohnbau, Stadt Lahr und Bewohner waren sich relativ schnell einig, wie der Wohnungsmix im neuen Quartier auszusehen hat. Die Hauptschwierigkeit lag dabei in der Definition der Wohnungsgrößen, da sich viele Menschen im Quartier von ihrem Einkommen keine große Wohnfläche leisten können, gleichzeitig aber eine Abhängigkeit von Transferleistungen vermeiden möchten“, betont Kaiser. Dies sei letztlich der Grund gewesen, warum so viele unterschiedliche Wohnungsgrößen realisiert und auch soziale Treffpunkte außerhalb der Wohnungen geschaffen werden sollen. Der Gemeinwesenarbeiter ist sich sicher: „Wenn die vorliegende Planung tatsächlich zur Ausführung kommt, wäre dies ein richtungsweisendes Vorbild für alle vergleichbaren Quartiersentwicklungen, auch in anderen Kommunen. Ich bin guter Dinge, dass hier im Lahrer Westen ein lebendiges und zukunftsfähiges Wohngebiet entsteht, in dem sich alle Menschen wohlfühlen.“



„Durch bürgerschaftliches Engagement können politische Entscheidungen so verändert werden, dass auch eigene Interessen zum Tragen kommen.“

Thomas Kaiser

Digitalisierungsprozesse in der Wohnungswirtschaft

Mobil, effizient und anwenderfreundlich

DIGITALISIERUNG IST FÜR DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT INZWISCHEN KEIN FREMDWORT MEHR. LÄNGST BESCHÄFTIGEN SICH VIELE UNTERNEHMEN MIT NEUEN TECHNOLOGIEN UND ORGANISATIONSSTRUKTUREN – SO AUCH DIE WOHNBAU STADT LAHR, DIE BEREITS HEUTE VIELE PROZESSE ONLINE STEUERT UND AUCH IN ZUKUNFT NEUE MOBILE SERVICEANGEBOTE ENTWICKELN WILL.

Eine Studie des Wirtschaftsprüfungsnetworks Ernst & Young zeigt, dass die Digitalisierung kein Nebenschauplatz mehr ist: Immer mehr Immobilienunternehmen investieren einen wesentlichen Anteil ihres Umsatzes in Digitalisierungsstrategien. Technische Neuerungen und dadurch ermöglichte neue Geschäftsmodelle verändern das Nutzerverhalten von Kunden. Neue Anforderungen breiten sich in der digitalen Netzwerkökonomie wie Wellen aus. Computerdokumente statt Aktenordner, Kommunikation mit Mietern und Kunden via App und eine

moderne Buchhaltungssoftware – wenn es um Digitalisierung geht, wird in erster Linie über Technik und IT geredet. Ein weiteres wichtiges Thema ist die richtige Zukunftsstrategie. Denn die Digitalisierung ist kein Projekt mit Anfangs- und Endpunkt, sondern eine kontinuierliche Veränderung. Für die Einführung neuer Technologien braucht es jedoch auch die anhaltende Unterstützung aller Mitarbeiter, wie Prokurist Klaus Birkner und Eva Schuler, Digitalisierungsbeauftragte im Bereich Vermietung, im Interview berichten.

Im Gespräch mit **Klaus Birkner & Eva Schuler,** Wohnbau Stadt Lahr GmbH

WELCHE DIGITALEN LÖSUNGEN HABEN SICH BISLANG IN IHREM ARBEITSALLTAG BEWÄHRT?

Schuler: Mit der Einführung unseres onlinebasierten Interessentenformulars und der automatischen Erstellung von Immobilienexposés über unsere Verwaltungssoftware haben wir bereits zwei ganz wesentliche Neuerungen erfolgreich eingeführt, die uns die Arbeit spürbar erleichtern und gleichzeitig einen Mehrwert für unsere Kunden darstellen. Sämtliche Kommunikationsprozesse können bis zum ersten persönlichen Kennenlernen mobil und effizient gesteuert werden. Darüber hinaus ermöglicht es unsere neue Software, Schriftstücke und Mietverträge vollautomatisch zu erstellen. Eine zusätzliche Neuerung ist das sogenannte Mieterhöhungsmodul, mit dem ortsübliche Vergleichsmieten festgesetzt und per Suchlauf Mieterhöhungspro-

zentiale im Bestand ermittelt werden können. Auch die neue, höhere Miete kann durch dieses Modul berechnet werden. Die errechneten Werte können dann per Knopfdruck eingebucht werden, womit eine bisher sehr zeitintensive Tätigkeit optimiert wird, die bisher mehrere Mitarbeiter gebunden hat.

Birkner: Für uns ist das Zusammenspiel von digitalen Prozessen und mobilen Anwendungen wichtig. So aktualisiert unser Team inzwischen alle relevanten Bestandsdaten zu unseren Wohngebäuden mobil, das heißt vor Ort per Tablet. Diese Werte werden direkt in unser System eingespeist und liefern einen genauen Überblick, wann und in welchem Umfang Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen nötig sind. Die entsprechenden Bauteile werden mit Baukostenangaben hinterlegt, sodass auf diese Weise Wirtschaftspläne entwickelt werden können. Ein weiterer Baustein sind mobile Wohnungsabnahmen und -übergaben. Diese werden auch genutzt, um den Zustand der einzelnen Wohnungen in Gänze zu erfassen. Des Weiteren sind bei uns Schadensmeldungen, Auftragserteilungen und Rechnungsprüfungen der laufenden Instandhaltung digitalisierte Prozesse. Aufträge können in den Wohnungsbeständen vor Ort in das digitale System eingestellt und von den Handwerksfirmen via



Internet im Vergabeportal abgerufen werden. Ebenfalls zeitsparend und komfortabel sind die Verbrauchsdatenerfassung über Funk und die Fernwartung von Rauchwarnmeldern. Die Daten fließen direkt in digitale Betriebskostenabrechnung ein, sodass auf diesbezügliche Wohnungsbegehungen verzichtet werden kann.

WELCHE NEUERUNGEN HABEN SIE IN DER NAHEN ZUKUNFT GEPLANT?

Schuler: Wir treffen momentan erste Vorbereitungen, um im Lauf des Jahres 2020 ein eigenes Mieterportal zu entwickeln und im kommenden Jahr zu implementieren, wobei der genaue Funktionsumfang derzeit noch nicht feststeht. Denkbar ist beispielsweise, dass Mieter dort selbstständig ihre Vertragsdokumente abrufen, den Kontostand einsehen und einfache Anfragen sowie digitale Schadensmeldungen platzieren können. Diverse Formulare werden dort zum Download bereitgestellt und auch Änderungen, die bisher der Papierform bedurften, können Mieter dann direkt über das Portal erledigen - beispielsweise die Änderung von Bankdaten. Ob auch eine App für Smartphones sinnvoll ist und umgesetzt wird, muss im Rahmen der Implementierung des Portals überprüft werden.

Birkner: Es ist für uns wichtig, eine Reihe von weiteren Digitalisierungsprozessen in der Wohnungswirtschaft zu beobachten und Erkenntnisse aus den Erfahrungen anderer Unternehmen zu gewinnen. So beschäftigen wir uns zum Beispiel derzeit in einer Arbeitsgruppe mit der Thematik von digitalen Zugangsberechtigungen in Kombination mit mobilen Transpondern vor Ort. Generell ermöglicht die Digitalisierung insbesondere auch im Bereich der Datenverarbeitung ungeahnte Wertschöpfungspotenziale, die heutzutage noch nicht umfänglich genutzt werden. Gerade bei der Bewirtschaftung unserer Objekte kann der vorhandene Datenschatz mithilfe geeigneter Techniken als Basis dienen, um Maßnahmen zu steuern und unternehmerische Strategien zu entwickeln.

WORAUF KOMMT ES IHRER MEINUNG NACH BEI DER EINFÜHRUNG NEUER DIGITALISIERUNGSANGEBOTEN IM WESENTLICHEN AN?

Schuler und Birkner: Wichtig ist vor allem, dass bei der Einführung neuer onlinebasierter Angebote die Akzeptanz der Anwender vorhanden ist und die Vorteile erkennbar sind. Bei allen Vorzügen, die technische Lösungen mit sich bringen, darf die Automatisierung nicht überhandnehmen. Deshalb legen wir Wert darauf, dass bei uns alle wesentlichen Prozesse bewusst durch die entsprechenden Akteure gesteuert werden.



Zweiter Sanierungsabschnitt im Wohnquartier Kanadaring

Bis 2024 werden weitere 120 Wohnungen modernisiert

IM KANADARING ENTSTEHT EIN ATTRAKTIVES WOHNGEBIET. MEHR ALS 24 MILLI-
ONEN EURO HAT DIE WOHNBAU STADT LAHR BISHER IM RAHMEN DES STADTENT-
WICKLUNGSPROGRAMMS „SOZIALE STADT“ IN DIE MODERNISIERUNGSMASSNAHMEN
DES ERSTEN BAUABSCHNITTS INVESTIERT. MIT DER FERTIGSTELLUNG DER AUSSEN-
ANLAGEN SIND IM JULI 2019 DIE UMFANGREICHEN ARBEITEN PLANMÄSSIG ABGE-
SCHLOSSEN WORDEN. IN DEN KOMMENDEN VIER JAHREN WERDEN WEITERE 120
BESTANDSWOHNUNGEN FÜR DIE ZUKUNFT ERTÜCHTIGT UND ZWEI WEITERE MEHRFA-
MILIENHÄUSER AM SCHUTTERUFER ERRICHTET.



Ziel der Wohnbau ist es, diesen zweiten Sanierungsabschnitt, für den 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“, betont Geschäftsführer Guido Echterbruch. Die städtebauliche Neuordnung eröffnet die Perspektive, den Kanadaring als attraktives Quartier zu etablieren und auf diese Weise auch ein

Image zu schaffen, das seinen vielfältigen Qualitäten entspricht. Das größte Projekt der städtischen Tochterfirma, mit dessen Umsetzung 2015 begonnen wurde, nimmt damit immer mehr Gestalt an. 269 Wohnungen mit 16.000 Quadratmetern wurden im Kanadaring und gegenüber in der Schwarzwaldstraße bereits modernisiert. Zwischen die sanierten Wohnhäuser mischen sich Neubauten: So sind an der Schutter drei Stadthäuser mit insgesamt 36 Wohnungen entstanden, die das Wohnraumangebot im Quartier gezielt erweitern.



ZWEI NEUE MEHRFAMILIENHÄUSER MIT 26 ÖFFENTLICH GEFÖRDERTEN WOHNUNGEN

Nahezu übergangslos geht es nun mit dem zweiten Bauabschnitt weiter: Im nächsten Schritt wird die Wohnbau weitere 120 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von rund 10.000 Quadratmetern in zehn Bestandsgebäuden rechts vom neuen Kreisverkehr in Richtung Schutter modernisieren. Es ist vorgesehen, pro Jahr jeweils zwei der insgesamt zehn Bestandsgebäude zu sanieren.

Im Juni 2020 beginnen außerdem die Arbeiten für zwei neue Mehrfamilienhäuser. Auf der Fläche der ehemaligen Walter-Kolb-Halle entstehen insgesamt 26 öffentlich geförderte Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen, für deren Bau weitere fünf Millionen Euro investiert werden. Die Abstellräume befinden sich im Erdgeschoss, eine Unterkellerung ist nicht geplant. Fahrradstellplätze sind vor dem Hauseingang vorgesehen. Eine großzügige Grünanlage um die Gebäude verspricht hohe Aufenthaltsqualität. Für das passende Umfeld mit neuer Rad- und Fußwegeverbindung und Pavillon hat die Stadt bereits gesorgt.



Generalsanierung in der Friedrichstraße

10 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten erstrahlen in neuem Glanz

AUF BESCHLUSS DES AUFSICHTSRATS WIRD DIE WOHNBAU STADT LAHR IN DEN KOMMENDEN JAHREN RUND 16 MILLIONEN EURO FÜR DIE ERTÜCHTIGUNG VON ACHT BESTANDSGEBÄUDEN INVESTIEREN. IN DER FRIEDRICHSTRASSE 68/70 WURDE IM FRÜHJAHR 2019 MIT DEN ARBEITEN AM ERSTEN TEILPROJEKT BEGONNEN, DAS IM RAHMEN DIESER GESAMTSTRATEGIE AUF NEUZEITLICHE STANDARDS GEBRACHT WIRD. DIE FERTIGSTELLUNG EINSCHLIESSLICH AUSSENANLAGEN IST FÜR DAS SPÄTJAHR 2020 GEPLANT.



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 des 1955 erbauten Gebäudes bereits Ende 2018 abgeschlossen werden konnte, sind die ersten Wohnungen in der Friedrichstraße seit Februar 2020 wieder bezogen. Seit Mitte November 2019 laufen die Sanierungsarbeiten in der Friedrichstraße 70.

Im Zuge der Gesamtmaßnahme erhält der Gebäudekomplex unter anderem eine Wärmedämmung. Einen spürbar höheren Wohnkomfort versprechen darüber hinaus die von Grund auf modernisierten Bäder und die neue Fußbodenheizung. In Kombination mit neuen Wand-, Boden- und Deckenbelägen sowie Vorstellbalkonen dürfen sich die Mieter auf ein zeitgemäßes und ansprechend gestaltetes Wohnumfeld freuen. Teilweise wurde auch die Grundrissgeometrie verändert, da Drei-Zimmer- zu Vier-Zimmer-Wohnungen umgebaut werden.

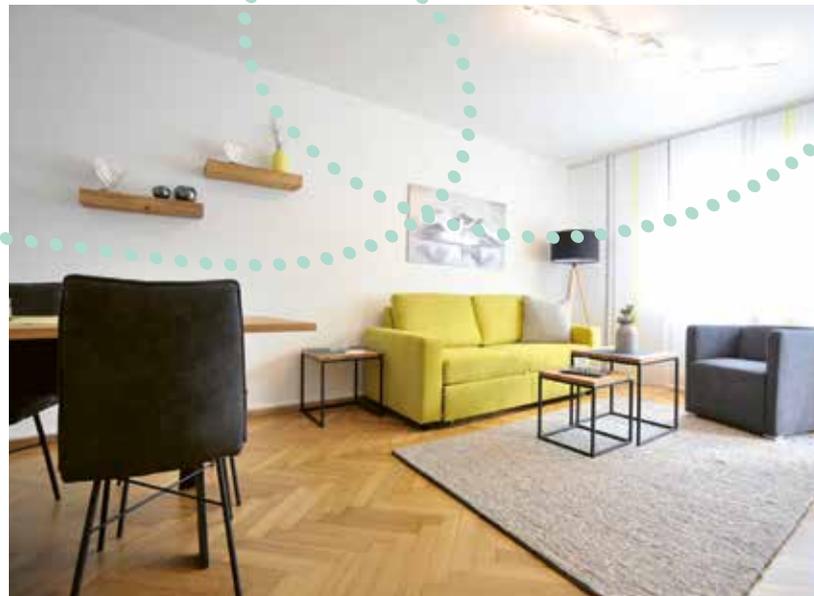


Wohnbau Stadt Lahr

Das Geschäftsjahr in Bildern

Neuer Aufsichtsrat der Wohnbau Stadt Lahr

Nach den Kommunalwahlen sind im Mai 2019 zwei langjährige Aufsichtsratsmitglieder ausgeschieden. Hermann Burger, der sich zusätzlich im Wohnungvergabeausschuss eingebracht hat, gehörte dem Gremium seit 2007, Roland Wagenmann, der überdies viele Jahre im Bauausschuss tätig war, seit 2001 an. Als neue Aufsichtsräte wurden Miriam Waldmann und Christine Amann-Vogt verpflichtet. Neuer Aufsichtsratsvorsitzender ist Oberbürgermeister Markus Ibert.



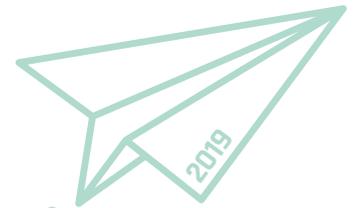
Einweihung des Quartierstreiffs im Kanadaring

Am 13. Mai 2019 ist der neue Quartierstreiff im Wohngebäude Kanadaring 24 durch Oberbürgermeister und Aufsichtsratsvorsitzenden Dr. Wolfgang G. Müller eingeweiht worden. In der 120 Quadratmeter großen Begegnungseinrichtung können Bewohner des Kanadaring sowie interessierte Bürger zusammenkommen. Angrenzend zum Quartierstreiff befindet sich ein Gästeappartement der Wohnbau Stadt Lahr.



Verabschiedung von Oberbürgermeister Müller

Die Wohnbau Stadt Lahr hat Oberbürgermeister Dr. Wolfgang G. Müller, der Kraft Amtes 22 Jahre lang Aufsichtsratsvorsitzender des städtischen Tochterunternehmens war, im Oktober 2019 in den Ruhestand verabschiedet. Wohnbau-Geschäftsführer Guido Echterbruch würdigte die Verdienste Müllers, der in seiner Dankesrede die Bedeutung der Wohnbau für die Entwicklung der Stadt hervorhob.



Quartiersfeste in den Wohngebieten

Zwanglose Begegnungen unter Nachbarn, die den sozialen Zusammenhalt und interkulturellen fördern – dieses Konzept hat sich für die Wohnbau Stadt Lahr seit langem bewährt: Die traditionellen Quartiersfeste an der Flugplatzstraße, der Albert-Schweitzer-Straße und im Kanadaring haben auch 2019 wieder zahlreiche Gäste angelockt. Ehrenamtliche Helfer sorgten gemeinsam mit den Organisatoren für das leibliche Wohl und ein abwechslungsreiches Programm.



Informationsabend in der Flugplatzstraße

Entlang der Flugplatzstraße wird in den kommenden Jahren ein neues Quartier im Lahrer Westen entstehen. Die Wohnbau Stadt Lahr, die Stadtverwaltung, die Caritas und die Architekten haben die Anwohner im Juli 2019 bei einer Versammlung im Don-Bosco-Zentrum informiert, wie die Zukunft dort aussehen wird. Im Beisein von Baubürgermeister Tilman Petters erklärte Manfred Piribauer vom Freiburger Architekturbüro „K9“ den etwa 100 Anwesenden, wie der unumgängliche Umzug gestaltet werden soll.

Wohnbau Stadt Lahr unterstützt örtliche Vereine und Institutionen

Zusammenhalt wird großgeschrieben

ALS KOMMUNALES WOHNUNGSUNTERNEHMEN MIT SOZIALEM AUFTRAG WEISS DIE WOHNBAU STADT LAHR UM DIE BEDEUTUNG DES ÖRTLICHEN VEREINSLEBENS. AUS DIESEM GRUND WURDEN AUCH IM GESCHÄFTSJAHR 2019 ZAHLREICHE VEREINE UND INSTITUTIONEN MIT FINANZIELLEN ZUWENDUNGEN BEDACHT, UM DEN MENSCHEN IN LAHR AUCH IN ZUKUNFT EIN MÖGLICHT VIELFÄLTIGES ANGEBOT AN SPORTLICHEN, KULTURELLEN UND GESELLSCHAFTLICHEN AKTIVITÄTEN ANBIETEN ZU KÖNNEN.



SPORTCLUB LAHR: JUGEND-STADT- MEISTERSCHAFT 2019

Unter Schirmherrschaft von Oberbürgermeister Dr. Wolfgang G. Müller hat der Sportclub Lahr vom 15. bis 17. Februar 2019 die 39. Lahrer Jugend-Stadtmeisterschaft ausgetragen. Rund 65 Jugendteams 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.

TURNVEREIN SULZ: TURNGERÄTE

Der Turnverein Sulz von 1908 betreut derzeit rund 150 junge Turner in allen Altersklassen. Um den heutigen Ansprüchen für Leistungssport gerecht werden zu können, muss der Verein einige neue Geräte anschaffen, deren Kosten nicht von Mitgliedsbeiträgen gedeckt werden können – darunter ein Mehrzweckbarren, ein Reck und eine Sprossenwand. Eine Investition zum Wohle des Nachwuchses, das die Wohnbau gerne unterstützt.

FC LAHR WEST: DACHSANIERUNG

Nach einer Betriebsdauer von rund 30 Jahren muss der FC Lahr West das Flachdach seines in Eigenleistung erbauten Dusch-, Umkleide- und Sanitärgebäudes neu abdichten. Aufgrund rückläufiger Einnahmen des Vereins hat sich die Wohnbau Stadt Lahr bereit erklärt, einen Teil der Materialkosten zu finanzieren, um die Ehrenamtlichen bei ihrem Vorhaben zu unterstützen.

BADMINTONCLUB LAHR: JUNIOREN-LÄNDERSPIEL

Die Spielgemeinschaft Lahr-Seelbach, bestehend aus dem Badmintonclub Lahr und dem Badmintonclub Seelbach hat am 5. November 2019 im Hallensportzentrum das EM-Vorbereitungsländerspiel der Badminton-Junioren von Deutschland und Frankreich ausgerichtet. Um dieses Engagement zu würdigen, hat sich die Wohnbau Stadt Lahr bereit erklärt, eine Spende zu tätigen.

KATHOLISCHE KINDERTAGESSTÄTTE DON BOSCO: SPIELGERÄTE

Um das pädagogische Angebot zu erweitern und den Betreuungsgruppen zusätzliche Spielmöglichkeiten zu bieten, hat die katholische Kindertages-

stätte Don Bosco im Geschäftsjahr 2019 mehrere Holzkästen mit Bausteinen sowie neue Sitzkissen angeschafft. Gerne erklärte sich die Wohnbau Stadt Lahr bereit, dieses Vorhaben finanziell zu unterstützen.

HOCKEY-CLUB LAHR: MOBILE AUSTRÜSTUNGSSCHRÄNKE

Der Hockey-Club Lahr hat Ende 2017 mit neuem Vorstand die Weichen gestellt, um den Traditionsverein mit angepasster Struktur wieder attraktiver für Kinder und Jugendliche zu machen. Um zwei mobile Ausrüstungsschränke sowie Ausstattung für die Jugendmannschaften anschaffen zu können, hat die Wohnbau Stadt Lahr ihre finanzielle Unterstützung zugesichert.

MAX-PLANCK-GYMNASIUM: KONZERTPROJEKT

Das Max-Planck-Gymnasium hat es sich zur Aufgabe gemacht, die Schüler im Rahmen eines pädagogisch-musikalischen Konzertprojekts zu fördern. So kam in der katholischen Kirche Sancta Maria am 22. Dezember 2019 das Weihnachtsoratorium von Johann Sebastian Bach zur Aufführung. Die Wohnbau Stadt Lahr hat dieses Vorhaben gerne mit einer Spende unterstützt.

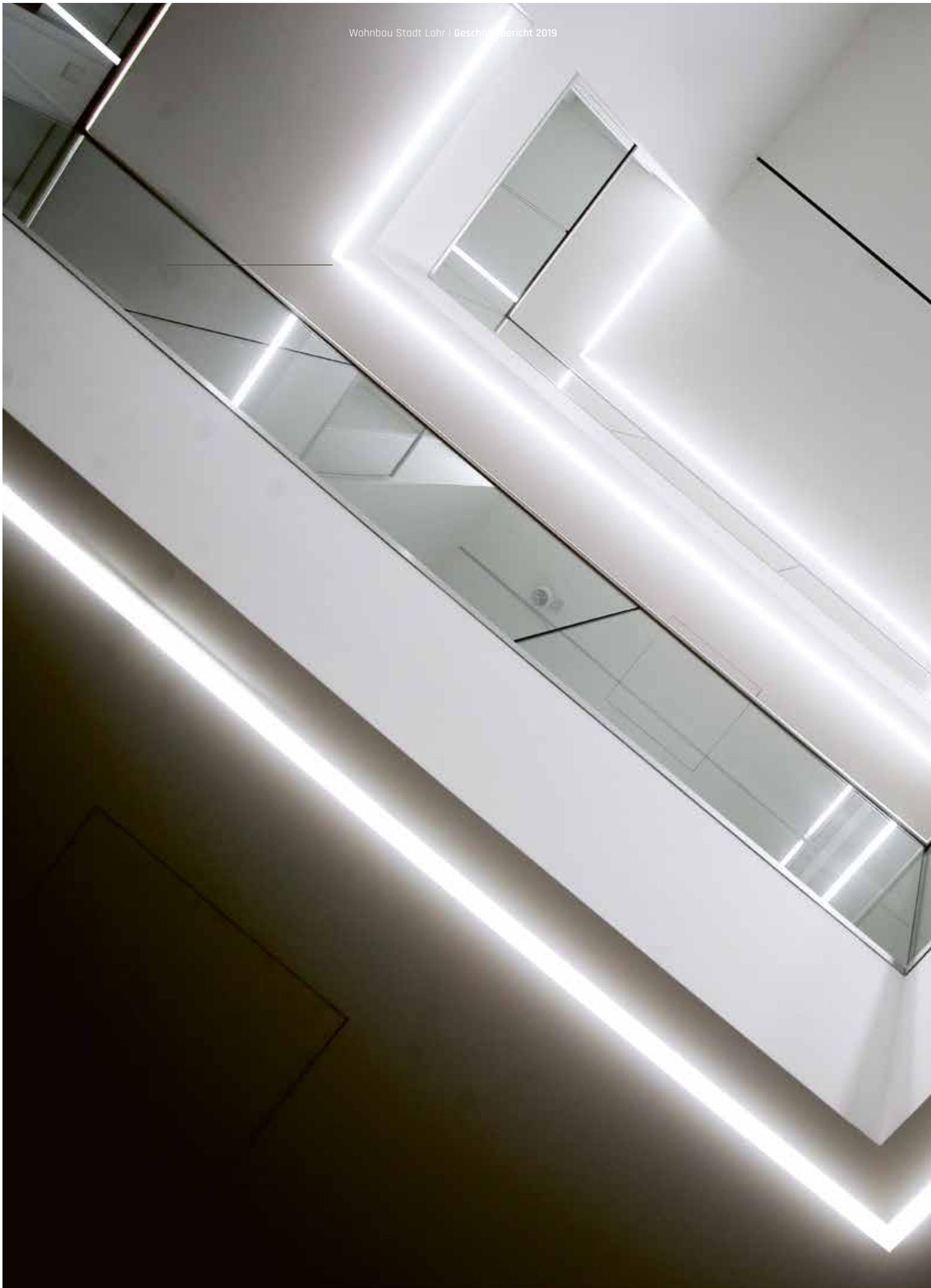
GESANG- UND SPORTVEREINIGUNG MIETERSHEIM: RENOVIERUNGSARBEITEN

Der GSV Mietersheim feiert in diesem Jahr sein 125-jähriges Bestehen. Dies nehmen die Mitglieder zum Anlass, einige wichtige Renovierungs- und Sanierungsarbeiten an der vereinseigenen Halle umzusetzen. Um die Fassade neu gestalten und den Fußboden erneuern zu können, hat sich die Wohnbau zu einer Spende bereiterklärt.

FÖRDERVEREIN GRUNDSCHULE MIETERSHEIM: WERKRAUM

2016 ist im Bildungsplan für Grundschulen in Baden-Württemberg das Fach Werken neu eingeführt worden. Deshalb wird in der Grundschule Mietersheim und Federführung des Fördervereins ein Werkraum eingerichtet, dessen Ausstattung nicht allein mit Mitteln aus dem Schuletat bezahlt werden können – ein Vorhaben, das die Wohnbau gerne unterstützt.





Jahresabschluss 2019

Solides Fundament

Mit ihren Bau- und Sanierungsmaßnahmen leistet die Wohnbau Stadt Lahr einen wichtigen Beitrag, dass die Stadt wohnungspolitisch für die Zukunft gewappnet ist. Um dies zu gewährleisten, hat das kommunale Unternehmen in den vergangenen Jahren konsequent neue Geschäftsfelder erschlossen und zahlreiche Großprojekte umgesetzt, dabei aber ihr eigentliches Kerngeschäft nie aus dem Blick verloren. Dank dieser Entwicklung ist die Wohnbau auch in Zukunft in der Lage, größere Investitionen zu tätigen, um Lahr noch lebenswerter zu machen.

Aktiva

zum 31. Dezember 2019

AKTIVA	Angaben in €	GESCHÄFTSJAHR	VORJAHR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		4.416,62	2.745,27
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	64.143.119,65		64.083.124,81
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.819.369,67		2.929.413,91
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.193.391,49		1.399.537,82
4. Technische Anlagen und Maschinen	44.879,03		45.426,40
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	251.410,90		319.428,17
6. Anlagen in Bau	1.275.735,44		1.070.360,34
7. Bauvorbereitungskosten	632.886,70	70.360.792,88	300.593,09
III. Finanzanlagen			
1. Sonstige Ausleihungen	1.493.057,33		1.759.403,97
2. Andere Finanzanlagen	250,00	1.493.307,33	250,00
Anlagevermögen insgesamt		71.858.516,83	71.910.283,78
B. Umlaufvermögen			
1. Unfertige Leistungen	2.550.204,86		2.319.435,94
2. Andere Vorräte	8.190,00		15.024,44
		2.558.394,86	2.334.460,38
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	73.235,25		62.386,05
2. Forderungen an Gesellschafter	732.598,60		38.230,09
3. Sonstige Vermögensgegenstände	480.684,57		396.590,97
		1.286.518,42	497.207,11
Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.156.999,98	2.951.800,78
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		1.311.846,00	1.424.381,89
Bilanzsumme		78.172.276,09	79.128.133,94

Passiva

zum 31. Dezember 2019

PASSIVA	Angaben in €	GESCHÄFTSJAHR	VORJAHR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		9.500.000,00	9.500.000,00
II. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	3.010.000,00		2.710.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	7.170.000,00		6.670.000,00
3. Freie Rücklage	7.770.000,00	17.950.000,00	7.070.000,00
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	139,75		2.078,71
2. Jahresüberschuss	1.492.920,55		1.363.061,04
3. Einstellungen in Rücklagen	- 800.000,00		- 665.000,00
Eigenkapital insgesamt		28.143.060,30	26.650.139,75
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	0,00		121.087,00
2. Sonstige Rückstellungen	1.728.694,64		2.340.596,77
		1.728.694,64	2.461.683,77
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	41.588.559,39		43.744.732,81
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.527.156,42		2.601.631,82
3. Erhaltene Anzahlungen	3.155.688,79		2.834.542,48
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	134.688,63		2.653,30
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	18.446,40		10.470,00
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	728.982,41		491.789,17
7. Sonstige Verbindlichkeiten	54.082,05		129.721,70
davon aus Steuern: 42.862,85 € (VJ: 39.534,13 €)		48.207.604,09	49.815.541,28
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
		92.917,06	200.769,14
Bilanzsumme		78.172.276,09	79.128.133,94

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019

	Angaben in €	GESCHÄFTSJAHR	VORJAHR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	9.766.163,53		9.441.685,44
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	8.577,94		31.440,48
d) Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	40.004,06		32.364,16
		9.814.745,53	9.505.490,08
2. Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen und Verkaufsgrundstücken		230.768,92	109.909,84
3. Sonstige betriebliche Erträge		1.395.780,89	1.019.283,44
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	4.616.518,57		4.304.037,08
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	6.067,00		7.764,67
c) Aufwand für andere Lieferungen und Leistungen	4.701,81	4.627.287,38	0,00
Rohergebnis		6.814.007,96	6.322.881,61
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.065.560,74		972.588,91
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	271.463,34		259.037,62
davon für Altersversorgung 71.849,35 € (VJ: 60.320,45 €)		1.337.024,08	1.231.626,53
6. Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens		1.846.743,05	1.672.876,73
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.029.127,33	766.459,11
8. Erträge aus sonstigen Ausleihungen		90.777,05	104.341,57
9. Zinsen und ähnliche Erträge		19.571,13	34.672,06
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		962.077,08	1.153.760,88
11. Steuern von Einkommen und Ertrag		38.745,58	45.809,00
12. Ergebnis nach Steuern		1.710.639,01	1.591.362,99
13. Sonstige Steuern		217.718,46	228.301,95
14. Jahresüberschuss		1.492.920,55	1.363.061,04
15. Gewinnvortrag		139,75	2.078,71
16. Einstellung in Ergebnisrücklagen		800.000,00	665.000,00
Bilanzgewinn		693.060,30	700.139,75

Anhang

zum Jahresabschluss 2019



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 Jah-

Anhang

zum Jahresabschluss 2019

ren abgeschrieben. Neu erstellte Mülleinhäusungen werden mit einer Nutzungsdauer von 20 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.

Seit dem 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 Wohnungsgemeinnützigkeitengesetz 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 einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank



veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst. Die Verbindlichkeiten werden zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt. Die Restlaufzeiten und die Besicherung der Verbindlichkeiten sind im als Anlage 1 beigefügten Verbindlichkeitspiegel dargestellt. Am Bilanzstichtag bestanden aus von Mietern einbezahlten Kautionszahlungen Verbindlichkeiten in Höhe von 1.649 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 2.385 T€ abgezogen. Ebenso in Abzug gebracht wurde die Förderung der Badenova für die „Netzerweiterung - Kanadaring“ in Höhe von rd. 48 T€ und ein Tilgungszuschuss der DZ-Bank von rd. 41 T€.

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 2.550 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. 733 T€. Die Forderung besteht mit rd. 699 T€ größtenteils aus Zuschüssen aus dem Förderprogramm „Soziale Stadt“.

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 Abschlusszahlung eines

Rücklagenspiegel			
	Bestand am Ende des Vorjahres	Veränderungen 2019	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	2.710.000 €	aus Jahresüberschuss 2019 300.000 €	3.010.000 €
Bauerneuerungsrücklage	6.670.000 €	aus Jahresüberschuss 2019 500.000 €	7.170.000 €
Freie Rücklage	7.070.000 €	aus Bilanzgewinn 2018 700.000 €	7.770.000 €

Es wurden im Wirtschaftsjahr 2019 Rückstellungen nach § 249 (1) S1 HGB für unterlassene Instandhaltungen, die im folgenden Geschäftsjahr innerhalb von 3 Monaten nachgeholt werden, in Höhe von 167 T€ gebildet.

Die Position „Sonstige Rückstellungen“ beinhaltet folgende Beträge:	
Rückstellung für Jahresabschlussprüfung	26.000,00 €
Rückstellung für Prozesskosten	6.000,00 €
Rückstellung für aufgelaufenen Urlaub	25.240,40 €
Rückstellung für Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	27.574,59 €
Rückstellung für Gestaltung Geschäftsbericht	15.600,00 €
Rückstellung für drohende Verluste	2.487,24 €
Rückstellungen für Gewährleistungen aus Bauträgermaßnahmen	64.892,69 €
Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen	166.513,86 €
Rückstellungen für Betriebskosten	18.673,72 €
Rückstellungen für öffentlich rechtliche Verpflichtungen	1.375.712,14 €

Baukostenzuschusses an einen Energieversorger für den Ausbau der Nahwärmeversorgung im Wohngebiet Kanadaring in Höhe von 1.304 T€ enthalten.

b.) Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Aus dem Verkauf von Wohnungen, Garagen und Grundstücken aus dem Anlagevermögen wurden sonstige betriebliche Erträge in Höhe von 660 T€ erzielt. Die Auflösung von Rückstellungen ergab Erträge in Höhe von 435 T€. Abschreibungen auf Forderungen aus Mietverträgen wurden im Umfang 41 T€ vorgenommen. In den sonstigen betriebli-

chen Aufwendungen sind Aufwendungen für den Abbruch des ehem. Kindergartens und der Walter-Kolb-Halle im Kanadaring in Höhe von insgesamt 158 T€ enthalten. Ebenso die Buchwertverluste des Kindergartens von 36 T€ und des „Investorengbietes D“ von 21 T€. Die erforderliche Umstellung der Hauptsoftware von GES zu Wodis inkl. der Migration aller Daten verursachte Aufwendungen in Höhe von 188 T€. In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind 1 T€ aus der Abzinsung von Rückstellungen enthalten. In den sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen sind 19 T€ aus der Abzinsung von Rückstellungen enthalten.

Anhang

zum Jahresabschluss 2019

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 Kleinschmidt	Schulrektor a.D.
Rudolf Dörfler	Dachdeckermeister
Eberhard Roth	Hauptamtlicher Vorstand
Sven Täubert	Steuerberater
Jürgen Trampert	Stadtverwaltungsdirektor (Stadtkämmerer)
Hermann Burger	Konditormeister (bis zum 21.07.2019)
Roland Wagenmann	Dipl.-Malermeister (bis zum 21.07.2019)
Miriam Waldmann	ev. Pfarrerin (ab dem 22.07.2019)
Christine Amann-Vogt	(ab dem 22.07.2019)

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 11.500,00 €.
--





Bechäftigte

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

Kaufmännische Mitarbeiter	13
Technische Mitarbeiter	9
Geringfügig Beschäftigte	4
Gesamtzahl	26

Von den hier aufgeführten kaufmännischen Mitarbeitern ist eine Mitarbeiterin in Mutterschutz und 3 Mitarbeiterinnen in Teilzeit beschäftigt.

Haftungsverhältnisse / sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus im Geschäftsjahr abgeschlossenen Bauverträgen wurden zum Bilanzstichtag Bauleistungen in Höhe von 1.800 T€ noch nicht abgerechnet.

Es wurden Leasingverträge mit einer Restlaufzeit von 1 bis 7 Jahren abgeschlossen, aus denen sich zukünftig finanzielle Verpflichtungen i. H. v. 1.975 T€ ergeben.

Es bestehen Erbbaurechtsverträge mit Restlaufzeiten von 9 bis 87 Jahren aus denen sich zukünftige finanzielle Verpflichtungen i. H. v. 1.134 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 2019 693.000,00 € den Freien Rücklagen zuzuweisen und den verbliebenen Restbetrag von 60,30 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Lahr, 6. April 2020
Wohnbau Stadt Lahr GmbH

Guido Echterbruch

Entwicklung des Anlagevermögens

Anschaffungs- und Herstellungskosten							
Angaben in €	Stand zum 01.01.2019	Zugänge*	Abgänge	Umbuchungen Zugänge	Umbuchungen Abgänge	Zuschreibungen	Stand zum 31.12.2019
I. Immaterielle Vermögensgegenstände							
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	240.375,08	3.081,63	0,00	0,00	0,00	0,00	243.456,71
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	240.375,08	3.081,63	0,00	0,00	0,00	0,00	243.456,71
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	91.671.463,89	3.319.117,01	2.763.286,72	1.058.076,46	0,00	0,00	93.285.370,64
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	3.266.788,08	19.564,93	41.296,48	0,00	0,00	0,00	3.245.056,53
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.399.537,82	151.470,29	379.611,55	21.994,93	0,00	0,00	1.193.391,49
4. Technische Anlagen und Maschinen	84.185,06	4.818,31	0,00	0,00	0,00	0,00	89.003,37
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	753.736,44	20.551,91	0,00	0,00	0,00	0,00	774.288,35
6. Anlagen in Bau	1.070.360,34	1.220.038,61	0,00	48.007,45	1.062.670,96	0,00	1.275.735,44
7. Bauvorbereitungskosten	300.593,09	397.701,49	0,00	4.594,50	70.002,38	0,00	632.886,70
Summe Sachanlagen	98.546.664,72	5.133.262,55	3.184.194,75	1.132.673,34	1.132.673,34	0,00	100.495.732,52
Summe Immat. VG + Sachanlagen	98.787.039,80	5.136.344,18	3.184.194,75	1.132.673,34	1.132.673,34	0,00	100.739.189,23
III. Finanzanlagen							
1. Sonstige Ausleihungen	1.759.403,97	0,00	266.346,64	0,00	0,00	0,00	1.493.057,33
2. Andere Finanzanlagen	250,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	250,00
Summe Finanzanlagen	1.759.653,97	0,00	266.346,64	0,00	0,00	0,00	1.493.307,33
Anlagevermögen gesamt	100.546.693,77	5.136.344,18	3.450.541,39	1.132.673,34	1.132.673,34	0,00	102.232.496,56

(Kumulierte) Abschreibungen							Buchwert		
Stand zum 01.01.2019 (kumuliert)	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Abgänge	Umbuchungen Zugänge	Umbuchungen Abgänge	Zuschreibungen	Stand zum 31.12.2019 (kumuliert)	31.12.2019	31.12.2018	
237.629,81	1.410,28	0,00	0,00	0,00	0,00	239.040,09	4.416,62	2.745,27	
237.629,81	1.410,28	0,00	0,00	0,00	0,00	239.040,09	4.416,62	2.745,27	
27.588.339,08	1.663.085,23	109.173,32	0,00	0,00	0,00	29.142.250,99	64.143.119,65	64.083.124,81	
337.374,17	88.312,69	0,00	0,00	0,00	0,00	425.686,86	2.819.369,67	2.929.413,91	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.193.391,49	1.399.537,82	
38.758,66	5.365,68	0,00	0,00	0,00	0,00	44.124,34	44.879,03	45.426,40	
434.308,27	88.569,18	0,00	0,00	0,00	0,00	522.877,45	251.410,90	319.428,17	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.275.735,44	1.070.360,34	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	632.886,70	300.593,09	
28.398.780,18	1.845.332,78	109.173,32	0,00	952.054,00	0,00	30.134.939,64	70.360.792,88	70.147.884,54	
28.636.409,99	1.846.743,06	109.173,32	0,00	952.054,00	0,00	30.373.979,73	70.365.209,50	70.150.629,81	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.493.057,33	1.759.403,97	
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	1.493.307,33	1.759.653,97	
28.636.409,99	1.846.743,06	109.173,32	0,00	0,00	0,00	30.373.979,73	71.858.516,83	71.910.283,78	

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	41.588.559,39	2.149.195,68 (2.126.280,93)	8.518.841,29 (8.408.196,10)	30.920.522,42 (33.210.255,78)	37.400.434,82 4.188.124,57 (39.645.119,87) (4.400.000,00)	GPR* Bü** GPR* Bü**
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.527.156,42	123.681,11 (1.356.525,33)	464.055,22 (225.704,92)	1.939.420,09 (1.019.401,57)	2.527.156,42 (2.527.156,42)	GPR* GPR*
Erhaltene Anzahlungen	3.155.688,79	3.155.688,79 (2.834.542,48)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	134.688,63	134.688,63 (2.653,30)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	18.446,40	18.446,40 (10.470,00)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	728.982,41	728.982,41 (491.789,17)	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	54.082,05	54.082,05 (129.721,70)	0,00	0,00	0,00	
Gesamtsumme						
lfd. Jahr	48.207.604,09	6.364.765,07	8.982.896,51	32.859.942,51	44.115.715,81	
Vorjahr	(49.815.541,28)	(6.951.982,91)	(8.633.901,02)	(34.229.657,35)	(46.346.364,63)	

* 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 Bauträgergeschäft und Mietverwaltung tätig, um Deckungsbeiträge für unsere Verwaltungskosten zu erwirtschaften.

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

B. WIRTSCHAFTSBERICHT

I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Nach dem vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg veröffentlichten Baupreisindex stiegen die Baupreise für Wohngebäude in Baden-Württemberg im 4. Quartal 2019 gegenüber dem Vorjahresquartal um 3 %, für Gas-, Wasser- und Entwässerungsanlagen innerhalb von Gebäuden sogar um 6,1 %. Die Preise für die Instandhaltung von Wohngebäuden stiegen im 4. Quartal 2019 um 3,2 % gegenüber dem Vorjahresquartal.

Wie im Vorjahr herrschten auch 2019 gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen), dennoch sank die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen von 34.394 (Januar bis Oktober 2018) auf 33.408 im Vergleichszeitraum des Jahres 2019.

Ende 2018 betrug die Einwohnerzahl Baden-Württembergs 11,07 Mio. Personen. Nach der

Prognose des statistischen Landesamts Baden-Württemberg soll die Bevölkerung bis zum Jahr 2030 auf 11,34 Mio. Personen anwachsen (+ 2,4 %). Der Anteil der Personen, die älter als 65 Jahre sind, soll sich von 2,23 Mio. Personen im Jahr 2018 auf 2,75 Mio. Personen im Jahr 2030 erhöhen (+ 23,3 %). Damit wird der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung von derzeit 20 % bis 2030 auf voraussichtlich 24 % ansteigen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es im Jahr 2017 fast 5,3 Mio. Privathaushalte in Baden-Württemberg. Nach der Vorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2045 um annähernd 300.000 auf knapp 5,6 Mio. ansteigen, erst danach wird ein leichter Rückgang erwartet. Die Haushaltszahl im Jahr 2050 könnte damit immer noch um fast 290.000 höher liegen als 2017.

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

II. Geschäftsverlauf

Die Wohnbau Stadt Lahr GmbH hat das Geschäftsjahr 2019 mit einem positiven Jahresüberschuss von 1.493 T€ (Vj. 1.363 T€) abgeschlossen. Der Geschäftsverlauf wurde dabei von folgenden Faktoren beeinflusst:

Die planerische und bauliche Weiterentwicklung des Wohngebietes „Kanadaring“ stand im Mittelpunkt der Geschäftstätigkeit des Un-

ternehmens im Wirtschaftsjahr 2019. Innerhalb des Stadtentwicklungsprogrammes „die soziale Stadt“ sind einzelne Maßnahmen förderfähig. Die Kosten der im Geschäftsjahr angefallenen Modernisierungsmaßnahmen im Wohngebiet Kanadaring werden innerhalb des Stadtentwicklungsprogrammes „die soziale Stadt“ bezuschusst.

Bautätigkeit

Innerhalb der städtebaulichen Umgestaltung des Wohngebietes Kanadaring wurde die im Geschäftsjahr 2017 begonnene Modernisierung der Gebäudezeilen Kanadaring 20 bis 24 und Kanadaring 79-91 im Geschäftsjahr 2019 beendet. In die Modernisierungsmaßnahme wurde zusätzlich zu den Gebäudemodernisierungen auch die Neugestaltung der Außenanlagen und Stellplätze mit einbezogen. Außerhalb des Wohngebietes Kanadaring wurde im Geschäftsjahr 2019 mit der Modernisierung der Liegenschaft Friedrichstr. 68-70 begonnen. Die Modernisierungsmaßnahme wird im Geschäftsjahr 2020 beendet sein. Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2019 Investitionen von rd. 6,6 Mio.€ in die Modernisierung und die Instandhaltung des gesamten Wohnungsbestandes getätigt.

Grundstücksentwicklung

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 „Stadthäuser 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 der Neubaumaßnahme „Leopoldstr.“ wird ebenfalls durch das Landeswohnraumprogramm Baden-Württemberg gefördert, ein Neubauobjekt mit insgesamt 11 Wohneinheiten entstehen. In der Planungsphase befindet sich die städtebauliche Neugestaltung des Wohngebietes Flugplatzstr. Mit den ersten Baumaßnahmen kann voraussichtlich

Lagebericht

B. Wirtschaftsbericht

im Geschäftsjahr 2021 begonnen werden. 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. 1,2 Mio. € welche als Eigenkapital zur Finanzierung der weiteren Modernisierung des Wohngebietes Kanadaring eingesetzt werden können, zufrieden.

III. Lage

1. Ertragslage

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

Die sonstigen betrieblichen Erträge trugen in Höhe von 1.396 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 660 T€ und durch Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen im Umfang von 435 T€.

Die bestandsorientierte Instandhaltungstätigkeit wurde im Berichtsjahr auf hohem Niveau fortgesetzt. Für die Instandhaltung des Wohnungsbestandes wurde im Wirtschaftsjahr 2019 ein Betrag von 1.497 T€ (Vj. 1.507 T€) aufgewendet.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen 1.029 T€. Die sonstigen betrieb-

gen. Die größten betrieblichen das Ergebnis mindernden Einzelposten innerhalb der sonstigen betrieblichen Aufwendungen ohne Einmaleffekte, waren im Geschäftsjahr 2019 die Abschreibungen auf Mietforderungen, Beratungskosten, Werbungs- und Repräsentationskosten und die anfallenden laufenden EDV-Kosten.

Die Kapitalkosten haben sich gegenüber dem Vorjahr um 192 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 Stadt Lahr GmbH ist bestrebt, auch zukünftig die Höhe der Kapitalkosten durch ein aktives Zinsmanagement positiv zu gestalten.

Die Abschreibungen auf Grundstücke und Bauten entwickelten sich planmäßig auf einen Betrag von 1.751 T€ (Vj. 1.572 T€). Der Anstieg der Abschreibungen gegenüber dem Vorjahr ist in der Aktivierung der Modernisierungsmaßnahmen der Gebäudezeilen im Wohngebiet Kanadaring begründet. Im Ergebnis aus der Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit sind die Erträge aus der Verwaltung von Wohnungen für fremde Dritte berücksichtigt. Da das Unternehmen zu Beginn des Geschäftsjahres 2019 das Geschäftsfeld WEG-Verwaltung einstellte reduzierten sich die Erlöse aus der Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit gegenüber dem Vorjahr um 22 T€.

Die Gesellschaft hat einen Jahresüberschuss von 1.493 T€ (Vorjahr 1.363 T€) erzielt. Die Ertragslage stellt sich vor dem Hintergrund des wirtschaftlichen Umfelds sowie der Zielsetzung der Gesellschaft weiter positiv dar.

Darstellung der Lage	2019	2018	Veränderungen
Die Ertragslage hat sich wie folgt entwickelt:	€	€	€
Betriebsleistungen			
Hausbewirtschaftung	2.073.000	2.126.000	- 53.000
Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit	7.000	24.000	- 17.000
Kapitalwirtschaft	- 7.000	- 14.000	7.000
Deckungsbeitrag	2.073.000	2.136.000	- 63.000
Gemeinkosten (Personal- und Sachaufwendungen)	1.772.000	1.713.000	59.000
Ordentliches Ergebnis	301.000	423.000	- 122.000
Sonstiges Ergebnis	1.231.000	986.000	245.000
Ergebnis vor Steuern	1.532.000	1.409.000	123.000
Steuern v. Ertrag	- 39.000	- 46.000	- 7.000
Jahresüberschuss	1.493.000	1.363.000	130.000

Die Ertragslage des Unternehmens stellte sich im Geschäftsjahr weiterhin positiv dar. Die Mieterlöse erhöhten sich im Geschäftsjahr um rd. 318 T€. Zum Anstieg der Mieten trugen neben den mit Mieterwechseln verbundenen Mieterhöhungen wesentlich die im Geschäftsjahr 2018 ausgesprochenen, im Geschäftsjahr 2019 erstmalig ganzjährig wirksamen, Mieterhöhungen im Zusammenhang mit den Modernisierungsmaßnahmen Kanadaring 79 bis 91, Kanadaring 20 - 24 und Kanadaring 47-53 bei.

lichen Aufwendungen wurden im Geschäftsjahr 2019 wesentlich durch einmalig anfallende Kosten wie die Aufwendungen für den Rückbau der Gebäude Kindergarten Kanadaring 45 und Vereinsheim TV Dinglingen in Höhe von 157 T€ sowie die Aufwendungen für die Einführung wohnungswirtschaftlichen Software Wodis Sigma in Höhe von 187 T€ geprägt. Ohne die genannten Einmaleffekte würden die sonstigen betrieblichen Aufwendungen 683 T€ betragen und unter dem Vorjahreswert in Höhe von 766 T€ lie-

Lagebericht

B. Wirtschaftsbericht

2. Finanzlage

Die Eigenkapitalquote beträgt 36,0 % (Vj. 33,7 %). Die Eigenkapitalrendite liegt bei 5,3 % (Vj. 5,1 %). Die Eigenkapitalquote wurde wesentlich durch die erzielten Erträge aus Immobilienverkäufen aus dem Anlage- und Umlaufvermögen des Unternehmens in Höhe von rd. 660 T€, gestärkt.

Die Finanzierung der umfangreichen Investitionen in Neubauprojekte und die Sanierung, Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes in Höhe von rd. 6,6 Mio. € konnte im Geschäftsjahr aus Eigenmitteln ohne die Neuaufnahme von Darlehen finanziert werden. Ein Darlehen in Höhe von rd. 1,3 Mio. € wurde zu günstigeren Konditionen umgeschuldet.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern der Wohnbau betragen am 31.12.2019 44.116 T€ (Vj. 46.346 T€) und sind damit um 2.230 T€ gesunken. Die Zahlungsfähigkeit der Wohnbau war im Jahr 2019 jederzeit gegeben. Die Gesellschaft verfügte zum Bilanzstichtag über liquide Mittel in Höhe von 1.157 T€.



Lagebericht

B. Wirtschaftsbericht

Kapitalflussrechnung

Die folgende Kapitalflussrechnung zeigt die Veränderung der liquiden Mittel im Geschäftsjahr 2019 in €

2019

Jahresüberschuss	1.024.400
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.846.700
Abnahme langfristiger Rückstellungen	- 121.100
Abschreibungen auf Forderungen	40.700
Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	- 611.900
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	- 602.800
Zunahme kurzfristiger Aktiva	192.700
Abnahme kurzfristiger Passiva	591.400
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	871.200
Ertragssteueraufwand	51.900
Ertragssteuerzahlung	- 139.200
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	3.144.000
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	- 3.100
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	1.204.300
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	- 5.133.400
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	266.300
Erhaltene Zinsen	90.900
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 3.575.000
Planmäßige Tilgungen	- 2.256.400
Gezahlte Zinsen	- 962.100
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	- 1.373.800
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	- 1.804.800
Finanzmittelfonds zum 01.01.2019	2.961.800
Finanzmittelfonds zum 31.12.2019	1.157.000

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

Lagebericht

B. Wirtschaftsbericht

3. Vermögenslage

Vermögenslage	2019		2018		Veränderungen
Die Vermögenslage der Gesellschaft stellt sich zum 31.12.2019 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:	€	%	€	%	€
Anlagevermögen	71.859.000	92,5	71.910.000	90,9	- 51.000
Umlaufvermögen	5.001.000	5,8	5.794.000	7,3	- 793.000
Rechnungsabgrenzungsposten	1.312.000	1,7	1.424.000	1,8	- 113.000
Gesamtvermögen	78.172.000	100,0	79.128.000	100,0	- 956.000
Fremdmittel	50.029.000	64,4	52.478.000	66,3	- 2.449.000
Eigenkapital	28.143.000	36,0	26.650.000	33,7	1.493.000
Eigenkapital am Jahresanfang	26.650.000		25.587.000		1.363.000
Vermögenszuwachs	1.493.000	3,9	1.363.000	5,4	130.000

Das Anlagevermögen des Unternehmens hat sich gegenüber dem Vorjahr um 51 T€ vermindert. Den wesentlich in die Weiterentwicklung des Immobilienbestandes getätigten Investitionen in Höhe von rd. 5,1 Mio. € stehen die Anschaffungs- und Herstellungskosten mindernde im Rahmen der Weiterentwicklung des Wohngebietes Kanadaring erhaltene Zuschüsse in Höhe von 2,4 Mio. € sowie Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens in Umfang von rd. 1,8 Mio. € sowie Anlageabgänge aus dem Verkauf von Immobilien entgegen.

Die Abnahme des Umlaufvermögens wird durch die Abnahme der liquiden Mittel um rd. 1,8 Mio.€ und der Zunahme der Forderungen gegenüber Gesellschaftern im Umfang 695 T€ erklärt. Der Anstieg der Forderungen gegenüber Gesellschaftern wird wesentlich durch in städtebaulichen Verträgen für die

Weiterentwicklung des Wohngebietes Kanadaring zugesagte Zuschüsse bestimmt. Mit der Investitionstätigkeit des Unternehmens ging ein Rückgang der liquiden Mittel einher. In den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind für das kommende Wirtschaftsjahr vorausbezahlte Aufwendungen 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 und sonstigen Kreditgebern. Trotz der regen

Investitionstätigkeit auf die Neuvaluierung von Darlehen verzichtet werden. Die Verbindlichkeiten gegen Kreditinstitute und sonstige Kreditgeber, wurden um rd. 2,2 Mio. € reduziert.

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 Finanzinstrumen-

ten zu vermeiden. Die originären Finanzinstrumente auf der Aktivseite der Bilanz umfassen im Wesentlichen kurzfristige Forderungen und flüssige Mittel. Soweit bei den Vermögenswerten Ausfallrisiken erkennbar sind, werden diese durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Durch Streuung der angelegten Finanzmittel auf Geschäftsbanken und Sparkassen werden die verschiedenen Sicherungssysteme voll genutzt. Auf der Passivseite der Bilanz bestehen originäre Finanzinstrumente insbesondere in Form von Bankverbindlichkeiten, die nahezu ausschließlich Objektfinanzierungen betreffen. Wesentliche Risiken ergeben sich bezüglich der Bankverbindlichkeiten insbesondere aus Finanzierungsrisiken (Zinsanpassungsrisiken, Liquiditätsrisiken). Aufgrund festverzinslicher Darlehen ist die Gesellschaft für die Darlehenslaufzeit keinem Zinsänderungsrisiko ausgesetzt.

Für uns als Unternehmen mit hohem Fremdkapitaleinsatz bedeuten sinkende Zinsen eine Abnahme des Zinsaufwandes, während steigende Zinsen sich negativ auf unser Jahresergebnis auswirken. Das Unternehmen verfügt über ein aktives Zinsmanagement, die Zinsänderungsrisiken der Zukunft sind bekannt. Durch die Streuung der Zinsbindungsfristen sind diese Chancen und Risiken minimiert. Das Geschehen an den Kapitalmärkten wird aufmerksam verfolgt, um rechtzeitig von für das Unternehmen günstigen Entwicklungen profitieren zu können. Mittelfristig ist mit einem Anstieg der Kapitalkosten zu rechnen, da die geplanten Neubau- und Instandhaltungsprojekte

teilweise mit Fremdkapital finanziert werden. Aufgrund der langfristigen Finanzierung der Wohnimmobilien ist derzeit keine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unseres Unternehmens anzunehmen. Mittelfristig ist jedoch nicht auszuschließen, dass sich die Finanzierungsbedingungen ungünstig entwickeln können. Deshalb hat der Finanzierungsbereich große Bedeutung in unserem unternehmensinternen Risikomanagement, um rechtzeitig möglichen Liquiditätseingipfeln 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. Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (CO-



VID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

Prognosebericht

Für die Stadt Lahr wurde für den Zeitraum von 2015 bis 2030 ein Bevölkerungswachstum von 6,8 % prognostiziert. Mit dem Anstieg der Bevölkerungszahlen wird auch ein Anstieg der Haushaltszahlen einhergehen. Die Standortvorteile für Unternehmen, welche die Stadt Lahr aufgrund ihrer hervorragenden Verkehrslage und einer großen Anzahl von Industrie- und Gewerbeflächen anbieten kann, führen zu der Neuansiedlung vieler Unternehmen aus unterschiedlichen Branchen. Es kann daher aus demographischen als auch aus qualitativen Gründen in den kommenden Jahren von einem nachhaltigen Bedarf an neuen Wohnungen und insgesamt von einer starken Nachfrage nach

Wohnraum in Lahr ausgegangen werden. Im Rahmen der mittelfristigen Wirtschafts- und Finanzplanung für den Zeitraum zwischen 2020 bis 2023 wurde ein Investitionsvolumen von insgesamt 42 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 zukünftig 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 Immobilien-

portfolios durch Verkäufe aus dem Anlagevermögen nahezu abgeschlossen ist, kann mittelfristig von einem Rückgang der Erlöse von Verkäufen aus dem Anlagevermögen ausgegangen werden.

Im Wirtschaftsjahr 2020 wird die Wohnbau Stadt Lahr voraussichtlich einen Betrag von rd. 11,0 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“ Diese Maßnahmen sollen einen Jahresüberschuss von 0,5 Mio. € bis 0,7 Mio. € ermöglichen. Durch die ambitionierte Geschäftstätigkeit des Unternehmens werden auch in den zukünftigen Wirtschaftsjahren positive Jahresergebnisse erzielt werden.

Lahr, den 06.04.2020
Wohnbau Stadt Lahr GmbH

Guido Echterbruch

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 einschließlich des Lageberichts für das Jahr 2019 sind vom unabhängigen Abschlussprüfer vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V geprüft worden. Der Bestätigungsvermerk wurde unter dem Datum des 24. April 2020 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 fünf 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 2019 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 28. Mai 2020 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, 28. Mai 2020

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats

A handwritten signature in blue ink that reads "Markus Ibert".

Markus Ibert
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. 19, 23, 31), K9 Architekten (S. 16, 17), Stadt Lahr (S. 13, 14, 15), Thomas Kiehl (S. 6, 7, 8, 9, 11, 20, 21, 22, 23, 27, 28, 30, 31, 35, 36, 38, 42, 45, 48, 49, 50, 51), Wohnbau Stadt Lahr (S. 25, 26)

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