

Pressegespräch am 14. Juli 2006

Teilnehmer: OB Dr. Wolfgang G. Müller, Vorsitzender des Aufsichtsrats
Markus Schwamm, Geschäftsführer der Städt. Wohnungsbau
GmbH Lahr

Die Städtische Wohnungsbau GmbH Lahr ist erfolgreicher Dienstleister und Partner in der Stadtentwicklung

„Die Städt. Wohnungsbau ist ein wichtiger Partner in der Stadtentwicklung. Sie prägt die Baukultur in der Stadt durch Neubauten und Gebäudesanierungen mit. Sie trägt mit Nachbarschaftspflege und günstigen Mietpreisen zum guten sozialen Klima in der Stadt bei. Sie unterstützt das ökologische Profil der Stadt mit umfangreichen Maßnahmen zum Wärmeschutz und Heizungsmodernisierungen und gibt damit gleichzeitig dem regionalen Arbeitsmarkt einen wichtigen Impuls.“ So fasst Oberbürgermeister Dr. Wolfgang G. Müller bei einem Pressegespräch die Leistungsbilanz 2005 der Städtischen Wohnungsbau GmbH zusammen.

Dr. Müller weiter: „Während einige Städte ihre Wohnungsbaugesellschaften verkaufen, um den Haushalt zu sanieren, haben wir deren Eigenkapitalquote gesteigert. Die Wohnungsbau Lahr zeigt, wie wertvoll ein verbundenes Unternehmen sein kann – etwa für ein angenehmes Zusammenleben unterschiedlicher Kulturen. Sie wird mit weiterhin hoher Qualität in der Architektur das Gesicht der Stadt mitgestalten. Bei großen Sanierungsprojekten beispielsweise nehmen wir neue Wünsche auf und experimentieren mit aktuellen Wohnformen. So steht das aktuelle und bisher größte Sanierungsprojekt Albert-Schweitzer-Straße 6/8 und Fröbelstraße 4 unter dem Leitgedanken „Wohnen in allen Lebensphasen“. In enger Kooperation mit der Stadt entstehen hier im Rahmen des Förderprogramms „Soziale Stadt“ Mietwohnungen mit gemischten Wohnformen für jung und alt.

Erfolgsbilanz 2005

Geschäftsführer Markus Schwamm zum Jahresergebnis der Städtischen Wohnungsbau: Die Städt. Wohnungsbau GmbH Lahr arbeitete im Jahr 2005 erfolgreich und erwirtschaftete, trotz schwieriger Rahmenbedingungen, einen Jahresüberschuss von \approx 880.000 €. Wesentlich dazu beigetragen hat die vollständige Vermarktung des Projekts „Altmühlgasse“. Sämtliche 7 Einfamilien- und Doppelhäuser wurden im Jahresverlauf an die Käufer übergeben.

Der Verkauf von Wohnungen aus dem Anlagevermögen der Städtischen Wohnungsbau GmbH beeinflusste das Jahresergebnis des Unternehmens ebenfalls positiv. Um Ertragskraft und damit auch Investitionsfähigkeit zu stärken, wird das Unternehmen auch zukünftig ausgewählte Mietwohnungen verkaufen.

Das Ergebnis aus der Bewirtschaftung des Miethausbesitzes konnte 2005 durch maßvolle Mieterhöhungen und weitere Einsparungen verbessert werden, vor allem nach Modernisierungen.

Die Eigenkapitalquote stieg von 25 auf 27 Prozent. Die Bilanzsumme des Unternehmens stieg im Geschäftsjahr von 47,8 auf 49 Millionen Euro.

Trotz erheblicher Investitionen in unsere Wohnungen konnten die uns gewährten Kredite gegenüber dem Vorjahr um 417.000 € reduziert werden.

Das Sachanlagevermögen erhöhte sich durch Investitionen, vermindert um die jährlichen nutzungsbedingten Abschreibungen, im Jahr 2005 um 0,9 Mio. €.

Investitionen 2005

Im 2. Quartal des Geschäftsjahres 2005 konnte die Städtische Wohnungsbau GmbH Lahr in der Ernetstraße eine Liegenschaft mit 20 modernen, zeitgemäßen Wohnungen erwerben und ist somit in der Lage, in dem bei den Mietern sehr beliebten Wohngebiet (Ernetstraße/ Scheerbachfeld) zusätzlichen attraktiven Wohnraum anzubieten.

Mit der grundlegenden Sanierung der Häuser in der Bodelschwinghstraße 1-6 wurden unter Berücksichtigung energetischer Gesichtspunkte die ersten Maßnahmen des vom Unternehmen erstellten 10 Jahres-Investitionsplans umgesetzt. Die Häuser Bodelschwinghstraße 1, 2 und 4-6 präsentieren sich mit neuem Gesicht und spürbar verbesserter Wohnqualität. Durch die bauliche Sanierung können die Mieter Energieeinsparungen bis zu 50 % pro Jahr erzielen. Vor dem Hintergrund der derzeit geführten Diskussion um die Einführung eines Energiepasses für vermietete Wohnungen, sichert die Städtische Wohnungsbau GmbH somit langfristig die Vermietbarkeit ihrer Wohnungen durch eine Verbesserung der Energieeffizienz.

In die laufende Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes hat die Städtische Wohnungsbau GmbH wiederum erheblich investiert. Die Investitionen verdeutlichen die Haltung des Unternehmens, den baulichen Zustand des Mietwohnungsbestandes konsequent zu verbessern und zu erhalten. „Damit bieten wir ein sehr günstiges Preis-Leistungs-Verhältnis - zum Vorteil und zur Zufriedenheit unserer Mieter. Wir stärken gleichzeitig unsere Position auf dem Wohnungsmarkt, sorgen für stattliche Aufträge an die heimische Bauwirtschaft und geben dem Arbeitsmarkt einen zusätzlichen Impuls.“ sagt OB Dr. Müller.

Investitionen 2006

Die im 10-Jahres-Investitionsplan des Unternehmens festgelegten Sanierungsmaßnahmen werden auch 2006 fortgeführt. 2006 werden die Immobilien in der Albert-Förderer- Straße sowie in der Tramplerstraße 77/79 unter Berücksichtigung aktueller energetischer Erkenntnisse komplett saniert.

An beiden Objekten erhält die Fassade ein Wärmedämm- und Verbundsystem, Dämmungen erhalten ebenfalls die Kellerdecken und die Dächer. Neue Kunststofffenster mit Isolierverglasung sollen den Komfort der Wohnungen weiter verbessern. Zusätzlich werden die Dächer mit Solaranlagen ausgestattet.

Die Modernisierung der Elektrohausinstallationen, die Neugestaltung der Außenanlagen und die Verschönerung der Fassaden durch ein neues Farbkonzept runden die Sanierung ab. Einhergehend mit den Sanierungsarbeiten erhalten beide Häuser neue größere Balkone, die den Wohnkomfort für die Mieter weiter verbessern werden. Nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen erreichen sowohl die Gebäude in der Albert-Förderer-Straße als auch in der Tramplerstraße die Einstufung in die Energieeffizienzklasse A. In einer Zeit steigender Energiepreise können dann je nach

individuellem Verbraucherverhalten Energieeinsparungen von 65 % in der Albert-Förderer-Straße und bis 72 % in der Tramplerstraße pro Jahr erzielt werden.

Die energetische Gesamtanierung der beiden Wohnanlagen zeigt deutlich, dass die Städtische Wohnungsbau GmbH Lahr die Herausforderungen, denen sich heute ein Unternehmen der Wohnungswirtschaft im Sinne der langfristigen Vermietbarkeit der Wohnungen gegenüber sieht, erkannt hat und in der Lage ist, mit durchdachten und innovativen Konzepten diesen Herausforderungen zu begegnen.

„Wir glauben, mit Stolz behaupten zu können, in der Stadtentwicklung und in der Sanierungstätigkeit Maßstäbe zu setzen und versichern Ihnen, in Zusammenarbeit mit unseren Kooperationspartnern E-Werk Mittelbaden und badenova auch weiterhin die durch bautechnologische Fortschritte entstehenden Potentiale für unsere Wohnungsbestände voll auszunutzen“, so Geschäftsführer Markus Schwamm.

Die laufende Instandhaltung und Modernisierung ist für die Städtische Wohnungsbau GmbH auch im Jahr 2006 selbstverständlich. Deshalb wurden auch im Finanzplan für das Geschäftsjahr 2006 für laufende Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen rund 3,5 Mio. € bereitgestellt. Wir nutzen jede Ertragsquelle, um unseren Wohnungsbestand aus eigener Kraft zu modernisieren, stellt Geschäftsführer Markus Schwamm fest.

Projekt „Soziale Stadt“ Wohngebiet Albert-Schweitzer-Strasse/ Fröbelstraße

Die Städtische Wohnungsbau GmbH wird im Rahmen des vom Land Baden-Württemberg geförderten Projektes „Soziale Stadt“ die im Sanierungsgebiet liegenden Wohngebäude Albert-Schweitzer-Straße 6 u. 8 sowie Fröbelstraße 4 u. 6 mit zwei Garagenkomplexen abreißen.

Auf dem Areal sollen in frei finanziertem Mietwohnungsneubau, unter dem Leitgedanken „Wohnen in allen Lebensphasen“, Wohnformen für jung und alt entstehen. Um eine ganzheitliche Stadtentwicklung aus einer Hand zu bestreiten, verhandelt die Stadt Lahr gemeinsam mit der Städt. Wohnungsbau GmbH Lahr mit der Investorengruppe SIWO über den Erwerb des Nachbar-Areals.

Um eine städtebaulich möglichst optimale Lösung mit hohen Qualitätsstandards zu finden, wird ein städtebaulicher Architektenwettbewerb ausgeschrieben. Für die Wohnbebauung wurden keine speziellen Vorgaben bezüglich einer bestimmten Gebäudetypologie, Wohnungsform oder sonstiger Parameter gemacht. Es wird von den Teilnehmern des Ideenwettbewerbs vielmehr erwartet, Vorschläge unter Berücksichtigung der Baustruktur der Umgebung zu erbringen. Die Mehrfachbeauftragung wird derzeit von der Stadt Lahr durchgeführt. Die ersten Zwischenergebnisse bestätigen die Gesellschaft in ihrer Einschätzung, dass nach Abschluss der Neubaumaßnahmen ein attraktives Wohnquartier entsteht. „Durch diese städtebauliche Entwicklung wird deutlich, was eine erfolgreiche Tochtergesellschaft mit ihrer Mutter alles bewegen kann“, sagt OB Dr. Müller.

Mieterhöhungen

Im Geschäftsjahr gab es moderate Mieterhöhungen in sozialverträglichem Rahmen. Der Preisauftrieb bei den Energiekosten führte zu einem Anstieg der von den Mietern zu tragenden Betriebskosten. „Unsere Modernisierungen bewirken stark sinkende Energiekosten für unsere Mieter“, so Geschäftsführer Markus Schwamm

Durch die moderaten Mieterhöhungen konnte die Städt. Wohnungsbau GmbH Lahr auch im Geschäftsjahr 2005 dämpfend auf das Mietpreisniveau in Lahr Einfluss nehmen.

Als kommunales Wohnungsunternehmen werden wir auch weiterhin versuchen, in ausreichendem Umfang preisgünstigen aber gleichzeitig zeitgemäßen Wohnraum den Bürgern von Lahr zu Verfügung zu stellen, verspricht Geschäftsführer Markus Schwamm.

Nachbarschaftspflege / Quartierentwicklung

Auch 2005 unterstützte die Städtische Wohnungsbau GmbH Lahr personell und finanziell die von den Mietern selbst organisierten Mieterfeste in den Wohngebieten Flugplatzstraße, Obere Bergstraße und Turmstraße. Das Unternehmen sieht in solchen Veranstaltungen ein wichtiges Instrument zur Ausübung eines „sozialen Quartiersmanagements“ mit dessen Hilfe die Stärkung von Gemeinschaftssinn und der Erhalt von gewachsenen sozialen Strukturen erreicht werden soll.

Mieterfeste bieten den Bewohnern die Möglichkeit, sich positiv zu präsentieren, sie zeigen deren Integrationsfähigkeit in ein gegebenes positives Wohnumfeld. Auch 2006 wird es wieder Mieterfeste mit Unterstützung der Gesellschaft geben.

Ausbildung bei der Städtischen Wohnungsbau GmbH

Im Geschäftsjahr 2005 konnte die Gesellschaft einen Studienplatz zum Diplombetriebswirt (BA) Fachrichtung „Immobilienwirtschaft“ einrichten. Somit erhält nun zusätzlich zu dem bereits im vorigen Jahr eingestellten Auszubildenden im Berufsbild „Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft“ ein zweiter Berufsanfänger eine qualifizierte Ausbildung. Durch die Ausbildung junger Mitarbeiter möchte sich die Städt. Wohnungsbau GmbH Lahr für die noch anstehenden großen Aufgaben frühzeitig geeignete Mitarbeiter heranziehen.

Wohnungsmarkt

Der Wohnungsmarkt in Lahr ist derzeit noch relativ ausgeglichen. Bei der Städt. Wohnungsbau GmbH Lahr waren 757 Wohnungsinteressenten per 31.12.2005 (im Vorjahr 597) registriert, wovon über 50 % der Interessenten nach 2- und 3-Zimmer Wohnungen nachfragten. Das Nachfrageverhalten dokumentiert sicherlich auch den demografischen Wandel in unserer Gesellschaft, welcher auch künftig eine Zunahme von Single- u. Zweipersonenhaushalten sowie Kleinfamilien erkennen lässt. Das Unternehmen stellt sich der Herausforderung und wird mit entsprechenden Konzepten auf das Nachfrageverhalten der Wohnungsinteressenten reagieren. Eine verstärkte Nachfrage nach preiswertem Wohnraum hält an.

Ein großer Teil der Interessenten verfügt nur über ein geringes Einkommen und sucht Sozialmietwohnungsraum mit günstigen Mieten. Es sind vor allem die „kleinen Leute“, die heute schon Probleme am Wohnungsmarkt haben, betont Markus Schwamm. Die hohe Arbeitslosigkeit, Hartz IV sowie der allgemeine gesellschaftliche Wandel verschärfen die Situation zusätzlich.

Mietwohnungen werden knapp, ohne Förderung kann die Städt. Wohnungsbau GmbH Lahr nicht reagieren.

„Mietwohnungsbau ohne Förderung, ohne steuerliche Verrechnungsmöglichkeiten ist kostendeckend nicht möglich“, sagt Geschäftsführer Markus Schwamm und fügt hinzu, „die Städt. Wohnungsbau versuche dennoch, bei Gelingen der Projektentwicklung Albert-Schweitzer-Straße / Fröbelstraße neue Mietwohnungen anbieten zu können und das Portfolio der Städt. Wohnungsbau zu ergänzen und dem Bedarf in Lahr Rechnung zu tragen.“

Unternehmen:

Die Städtische Wohnungsbaugesellschaft ist ein 100-prozentiges Unternehmen der Stadt Lahr, gegründet 1960. Mit 1318 Wohnungen im eigenen Besitz ist es nicht nur der größte Vermieter in der Stadt Lahr, sondern sorgt mit seinem Angebote an preiswerten Wohnungen für einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt zu sozial vertretbaren Preisen. Zusätzlich hat die Städtische Wohnungsbau GmbH Lahr 140 Wohnungen in der wirtschaftlichen Betreuung. Zum 31.12.2005 waren insgesamt 2.398 Wohnungen, Pkw-Stellplätze sowie Folge- und Gemeinschaftseinrichtungen unter der Obhut der Gesellschaft. Darüber hinaus unterhält die Städt. Wohnungsbau GmbH Lahr zahlreiche Kinderspielflächen, Grünanlagen, Wege und Plätze sowie andere Einrichtungen, um den Mietern eine Infrastruktur und ein Wohnumfeld anbieten zu können in dem man sich zuhause fühlt. Aufsichtsratsvorsitzender ist Oberbürgermeister Dr. Wolfgang G. Müller. Geschäftsführer der GmbH ist seit Juni 2003 Markus Schwamm. Die Belegschaft besteht aus 20 Mitarbeitern.