WOHNBAU LÖRRACH

STADTBAU LÖRRACH

Geschäftsberichte

2016

WOHNBAU LÖRRACH

STADTBAU LÖRRACH

Die Geschäftsführer beider Unternehmen überreichen Ihnen die Geschäftsberichte für das Jahr 2016.

Wohnbau Lörrach

Schillerstraße 4, 79540 Lörrach
Telefon: 07621 / 1519-0
Telefax: 07621 / 1519-10
info@wohnbau-loerrach.de
www.wohnbau-loerrach.de

Stadtbau Lörrach

Schillerstraße 4, 79540 Lörrach
Telefon: 07621 / 1519-80
Telefax: 07621 / 1519-99
mail@stadtbau-loerrach.de
www.stadtbau-loerrach.de

2016

WOHNBAU LÖRRACH

Inhalt

		Wohnbau Lörrach Seite	Stadtbau Lörrach Seite
Bericht der Geschäftsführung			
I.	Vorworte/Geschäftstätigkeit	4	66
II.	Rahmenbedingungen	4	
III.	Im Zeitraffer: 60 Jahre Wohnbau Lörrach	8	
IV.	Miethausbewirtschaftung	14	
V.	Bauträgergeschäft	29	
VI.	Verkauf von Wohnhausbesitz	30	
VII.	Betreuungstätigkeit	30	
Lagebericht			
A.	Grundlagen des Unternehmens	34	88
B.	Wirtschaftsbericht	35	88
C.	Prognose-, Risiko- und Chancenbericht	45	92
Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016		49	93
Anhang zum Jahresabschluss		53	97
Bestätigungsvermerk		63	102
Bericht des Aufsichtsrats		64	103

WOHNBAU LÖRRACH

Geschäftsbericht 2016

Bericht der Geschäftsführung

Vorworte

I. Vorworte

Auch das Jahr 2016 verlief für die Städtische Wohnbaugesellschaft Lörrach mbH (Wohnbau Lörrach) gut.

Zahlreiche Projekte wurden erfolgreich abgeschlossen oder weitergeführt.

Beim sozialintegrativen Bauprojekt an der Dammstraße wurden mittlerweile sieben von neun Mehrfamilienhäusern fertiggestellt und bezogen. Vis à vis des Bahndamms konnte die Erneuerung des Quartiers Leibnizweg nach einer fast 9jährigen Sanierungs- und Bauphase fast abgeschlossen werden. Die Häuser 5 und 6 wurden runderneuert sowie aufgestockt und Haus 7, der Wohnturm „Weitblick", konnte vollständig vermarktet werden. Weitere Mietwohnungen entstanden oder wurden begonnen bei der Nachverdichtung der oberen Nordstadt (5 Wohnungen im Holzbau an der Haagener Straße) und im Rahmen der Großsanierungen an der Salzertstraße (6 Wohnungen durch Aufstockung der Gebäude). Mit dem Gebäude Teichmattenweg 16 bis 18 wurde die über 10 Jahre andauernde Sanierungsphase im Wohnquartier Teichmatten in Tumringen abgeschlossen.

Angesichts der regional äußerst angespannten Wohnungsmarktsituation wurde ein Mietwohnungsbauprogramm entwickelt, das die Errichtung von mehr als 570 Wohnungen mit einem Investitionsvolumen von etwa 150 Millionen Euro vorsieht. Die zugrunde liegenden Projekte konnten teilweise bereits konkretisiert werden, so dass Baubeginne ab dem Jahr 2018 erfolgen können.

Das abgeschlossene Geschäftsjahr stellt eine gute Basis für die weitere Arbeit der Wohnbau Lörrach und das geplante Mietwohnungsbauprogramm dar.

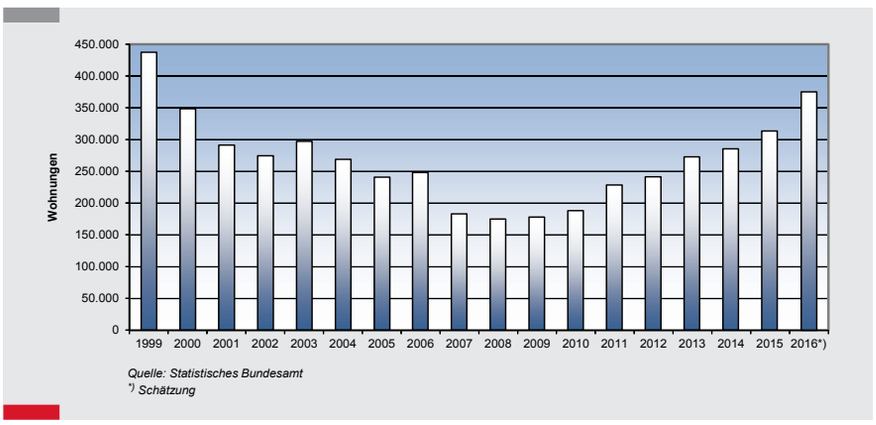
Rahmenbedingungen

II. Rahmenbedingungen

Die Bauinvestitionen stiegen in 2016 um 3,1 % und damit deutlich stärker als im Vorjahr (0,3 %). Dabei entwickelte sich der Wohnungsbau erneut deutlich überdurchschnittlich und legte um 4,3 % zu, während die Nichtwohnbauten lediglich um 1,4 % wuchsen. Die zusätzlichen Ausgaben zur Bewältigung der Flüchtlingsunterbringung wirkten sich aus. In den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände flossen im letzten Jahr rund 189,4 Millionen Euro.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau gestalten sich weiterhin positiv. Die Zinsen für Baugeld befinden sich auf einem äußerst niedrigen Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sind positiv. Die hohe Nettozuwanderung steigert die Nachfrage nach Wohnraum zusätzlich deutlich. Die vorlaufenden Indikatoren deuten daraufhin, dass der Wohnungsbau auch im Jahr 2017 zulegen wird.

Baugenehmigungen in Deutschland



Quelle: Statistisches Bundesamt
**) Schätzung*

Im Jahr 2016 dürfte nach ersten Schätzungen der Bau von rund 375.000 neuen Wohnungen genehmigt worden sein. Dies entspricht einer Steigerung um 19,7 % gegenüber dem Vorjahr. 2015 hatte der Anstieg noch bei 6,3 % gelegen.

Wohnungsfertigstellungen unter dem Bedarf

Allerdings zeigt die Bautätigkeitsstatistik eine wachsende Lücke zwischen Baugenehmigungen und Baufertigstellungen, die wohl nicht mehr vollständig als Bauüberhang interpretiert werden kann. Nach einem geringen Zuwachs von unter 1 % im Jahr 2015, dürften die Fertigstellungen 2016 um 17 % auf 290.000 neue Wohnungen gestiegen sein. Für das laufende Jahr wird von etwa 325.000 neu errichteten Wohnungen ausgegangen.

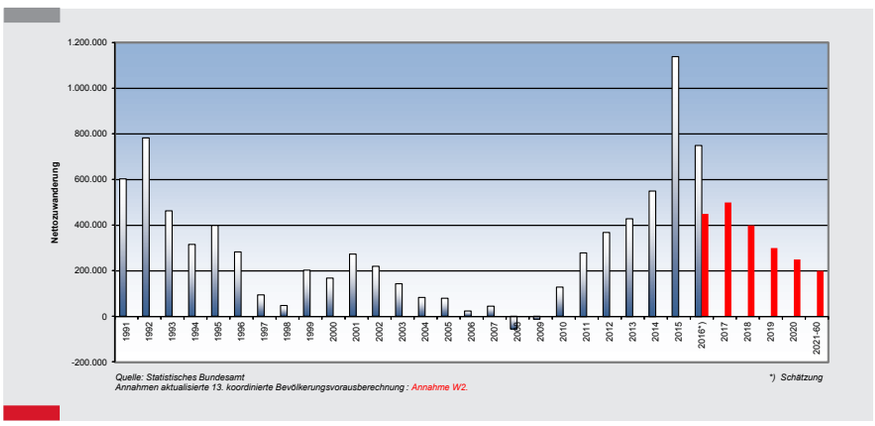
Nach einer Studie des Pestel-Instituts müssten in Deutschland zwischen 2015 und 2020 allerdings 400.000 Wohnungen jährlich neu gebaut werden. Gründe sind der bestehende Nachholbedarf, der starke Zuzug in die Städte, die Zuwanderung aus der EU und die Entwicklung der Flüchtlingszahlen.

Wohnungen fehlen besonders in Großstädten, Ballungsräumen und Hochschulstädten. Hier hat es in den vergangenen Jahren enorme Versäumnisse der Wohnungsbaupolitik gegeben. Es wurde schlicht zu wenig gebaut. Bereits vor der verstärkten Flüchtlingszuwanderung hat sich in Deutschland ein Wohnungsdefizit aufgebaut.

Die Wohnungsbautätigkeit in einer Größenordnung von 400.000 Wohnungen pro Jahr ist erforderlich, um erstens bei einer Nettozuwanderung von 300.000 Personen jährlich den jeweils aktuellen Wohnungsbedarf abzudecken und zweitens zusätzlich das bis Ende 2015 aufgelaufene Wohnungsdefizit - das sich in der Summe auf 800.000 Wohnungen beläuft - bis 2025 vollständig abzubauen. Für die ersten fünf Jahre wird der Defizitabbau mit rund 100.000 Wohneinheiten p. a. (innerhalb der 400.000 insgesamt notwendigen) etwas höher veranschlagt als in den Jahren 2020 bis 2025 (60.000 Einheiten p. a.).

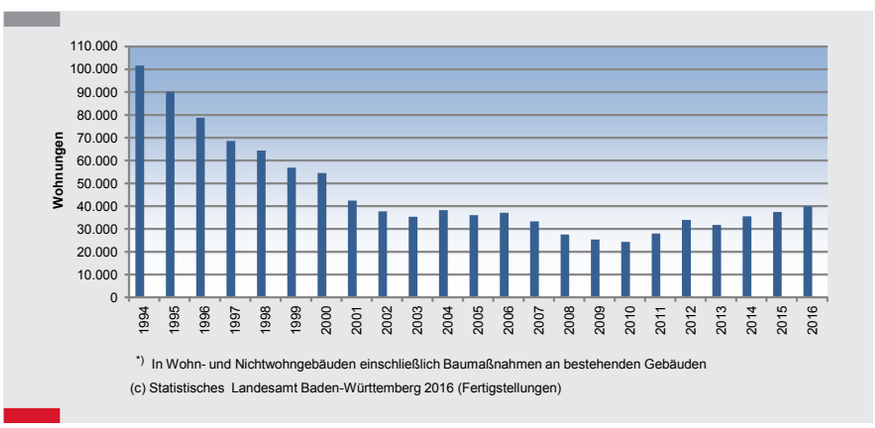
Das Delta zwischen Wohnungsbedarf und Bautätigkeit zeigt: Es braucht ein konzentriertes Handeln aller Akteure und gezielte Förderung von Bund, Ländern und Kommunen, um bestehende Hürden für mehr bezahlbaren Wohnungsbau aus dem Weg zu räumen.

Wanderungs-bewegungen nach Deutschland



Wohnungsbau in Baden-Württemberg

Fertig gestellte Wohnungen*) in Baden-Württemberg 1994 bis 2016

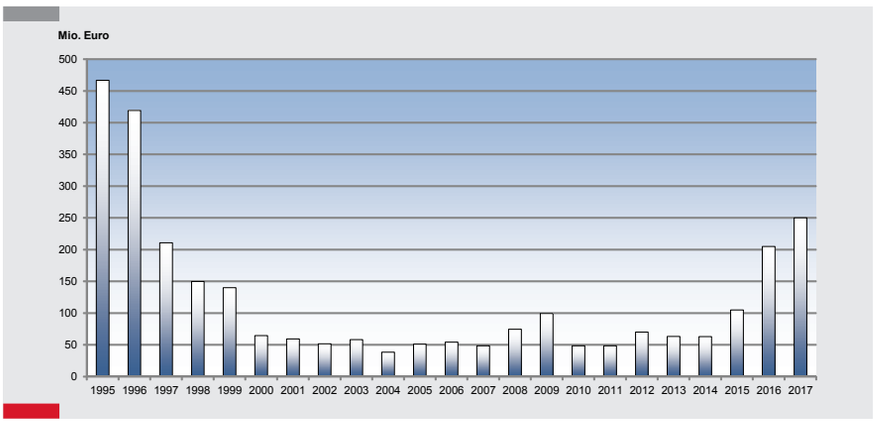


In Baden-Württemberg kam es zwischen den Jahren 1994 und 2010 zu einem Rückgang der Wohnungsbautätigkeit um fast 80 %. Seit dem Jahr 2011 nimmt der Wohnungsbau - mit einem Unterbruch 2013 - wieder zu, kann aber bei Weitem nicht an die Fertigstellungszahlen früherer Jahre anknüpfen.

Die Gründe für den stark zurückgegangenen Wohnungsbau sind vielfältig. In der Annahme, die Einwohnerzahlen würden deutschlandweit schnell schrumpfen, war die Wohnungspolitik bis vor wenigen Jahren von der Tagesordnung. Die Förderung des Wohnungsbaus wurde von allen staatlichen Ebenen mehr oder minder stark zurückgefahren. Der Finanz- und Versicherungswirtschaft war das Interesse am Wohnungsbau bis zur Finanz- und Währungskrise weitgehend abhanden gekommen. Zudem hat sich die Wirtschaftlichkeit von Wohnungsbauinvestitionen dramatisch verschlechtert, weil Mieten langsamer als die Verbraucherpreise gestiegen sind, die degressive AfA gestrichen, die Grunderwerbsteuer mehrfach erhöht, das Mietrecht verschärft, Baustandards permanent gesteigert, Fördermittel gekürzt und Baunebenkosten erhöht wurden; außerdem führten Baulandrestriktionen in prosperierenden Städten zu einer deutlichen Erhöhung der Grundstückskosten.

Bis vor kurzem hielt das Statistische Landesamt Baden-Württemberg den Wohnungsmarkt für ausgeglichen (seit Ende der 1990er-Jahre) und prognostizierte einen Baubedarf von 15.000 bis 20.000 Wohnungen jährlich. Angesichts der deutlich wahrnehmbaren Wohnungsknappheit in vielen Städten – besonders Großstädten und Hochschulstandorten – wurde diese Position von der Landesregierung aufgegeben und ein Wohnungsbaubedarf von zunächst mindestens 50.000 Wohnungen jährlich, der bis 2022 auf 40.000 Wohnungen zurückgehen werde, eingeräumt.

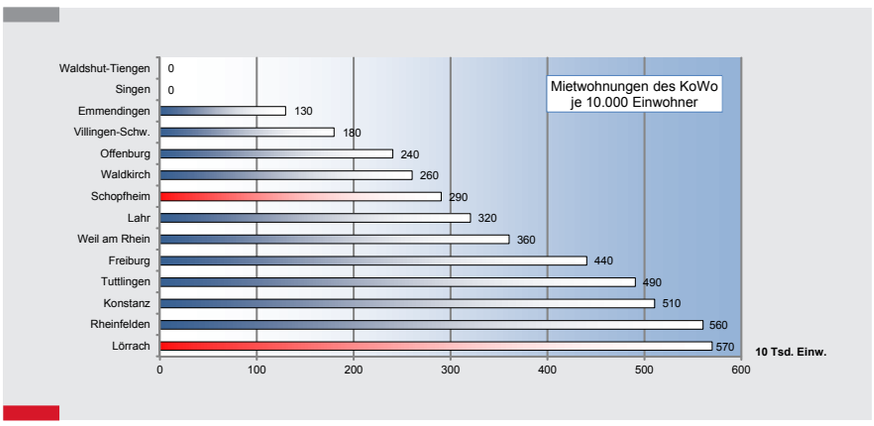
Wohnraumförderprogramme in Baden-Württemberg



Nach dem Jahr 1999 förderte das Land Baden-Württemberg den Wohnungsbau nur noch in geringem Umfang mit ca. 50 Millionen Euro jährlich; seit dem Jahr 2015 steigen die Fördermittel wieder an. Durch die Zusammenlegung mit dem Förderprogramm „Wohnraum für Flüchtlinge“ legt das Fördervolumen im Jahr 2017 auf 250 Millionen Euro zu; allerdings stammen lediglich 85 Millionen Euro (Vorjahr 105 Millionen Euro) aus Landesmitteln, der Rest vom Bund.

Anfang/Mitte der 1990er-Jahre betrug der Mitteleinsatz noch 450 bis 600 Millionen Euro p. a., bei weit geringeren Grundstücks- und Baukosten.

Kommunales Wohnungsangebot im Regierungsbezirk Freiburg



Da der Bestand sozialgebundener Wohnungen stark zurückgegangen ist und noch weiter sinken wird, bedarf es zur Wohnversorgung einkommensschwacher Bevölkerungskreise vor allem eines großen, kommunalen Wohnungsangebots. Die in der Regel von den Wohnungsunternehmen der Städte gehaltenen Wohnungen unterliegen einer sozial motivierten Mietenpolitik, auch wenn sie nicht preisgebunden sind. Lörrach nimmt im Regierungsbezirk - relativ gesehen - den Spitzenplatz ein, Schopfheim liegt im Mittelfeld.

III. Im Zeitraffer: 60 Jahre Wohnbau Lörrach

Firmensitz Herrenstraße

Geboren in der Not. Die Wohnungsnot in Lörrach sei katastrophal, schreibt Oberbürgermeister Arend Braye 1955 dem Regierungspräsidium Freiburg. Auch Flüchtlinge brauchen ein Dach über dem Kopf, Umsiedler und viele andere, die in Lörrach oder in Basel Arbeit bekommen. Braye verspricht sich viel von einem kommunalen Wohnungsunternehmen wie in Mannheim. Dort informiert sich eine Delegation und ist so überzeugt vom Gelingen, dass der Gemeinderat im Juli 1955 eine Städtische Wohnbaugesellschaft Lörrach zu gründen beschließt. Am 3. Juli 1956 beurkundet das Notariat den Gesellschaftervertrag der Städtischen Wohnbaugesellschaft Lörrach mbH mit 50.000 Mark Gesellschaftskapital, davon 49.000 von der Stadt, 1.000 von der Sparkasse. Geschäftsführer wird Albert Paul, gelernter Bankkaufmann und bis dahin ein Mitarbeiter des Stadtbauamts. Ihr erstes Büro für zunächst drei Mitarbeiter richtet die Gesellschaft im Gebäude der ehemaligen Sarasin'schen Seidenbandweberei am Bahnhofsplatz ein.

Austraße 6a - c

Start in der Neumatt. Die Wohnungsnot zwingt zu raschem Handeln. 1956 erwirbt die Städtische Wohnbaugesellschaft (im Text von hier an: Wohnbau Lörrach) in der Neumatt in Stetten Bauland von Stadt und Privat zu 11 Mark je Quadratmeter – sehr hoch, beklagt das Unternehmen. Pläne für zwei Häuserzeilen entstehen: Austraße 6a-c und 8a-c mit insgesamt 36 Wohnungen. Am 12. September 1957 wird die erste Mietwohnung übergeben, es ziehen 131 Menschen ein. Die Häuser haben 582.000 Mark gekostet, für die zweite Zeile werden Fördermittel gewährt, zweckgebunden unter anderem für Altflüchtlinge, Umsiedler und Sowjetzonenflüchtlinge. Auch Betriebe wie KBC stellen Mitarbeitern für die Wohnungssuche Geld zur Verfügung, das die Wohnbau Lörrach zur Finanzierung einsetzt. Ende der 50er-Jahre sind im Neumattgebiet 110 eigene Mietwohnungen und 6 Eigentumswohnungen bezogen. Das Bilanzvolumen ist von 50.000 auf 2,9 Millionen Mark gewachsen. Seit 1. April 1958 wird auch städtischer Miethausbesitz (674 Wohnungen) von der Wohnbau Lörrach bewirtschaftet.

Oben: Einzug an der Salzertstraße im Jahr 1966

Rechts: Spatenstich Salzert

Hinauf auf den Salzert. Zu Beginn der 60er-Jahre lässt die Wohnbau Lörrach weiterhin im Wohnquartier Neumatt und ebenso an Schulstraße, Spitalstraße, Rebmannsweg, Jahnstraße und Hauinger Straße (heute die Kolpingstraße) bauen. Endlich wird der Salzert erschlossen, wo ein geänderter Bebauungsplan nun große Wohnhäuser zulässt. Jetzt geht es schnell: Ende November 1964 überreicht Oberbürgermeister Hugenschmidt den ersten Mietern der Wohnbau Lörrach auf dem Salzert – es ist die Familie Bürgin – die Schlüssel. 1966 hat die Wohnbau Lörrach bereits sechs große Wohnhäuser mit 186 Wohnungen gebaut.

Baukrane im Leibnizweg. Weiterer Schwerpunkt beim Bauen wird in der zweiten Hälfte der 60er-Jahre der Leibnizweg in Stetten, wo die Wohnbau Lörrach zunächst im Auftrag der Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder 32 Wohnungen in den Häusern Leibnizweg 5 und 6 errichtet. 1970 ist der gesamte Leibnizweg bebaut. Die Wohnbau Lörrach bewirtschaftet nun bereits 1.419 Wohnungen, davon 643 eigene Mietwohnungen.

Weiter nach Tumringen. Peter Horn wird am 1. April 1970 Geschäftsführer und setzt die schon fertigen Pläne für Tumringen um: Im Neubaugebiet Teichmatten entstehen zwischen 1970 und 1973 an Mühlestraße und Teichmattenweg 182 Wohnungen in großen, nüchternen Häusern, wie sie bis dahin als modern galten. Im Dezember 1971 entzündet sich im Gemeinderat eine leidenschaftliche Diskussion über Qualität in der Architektur.

Teichmatten im Bau

„Wölblin" wird Vorbild. Bei der Wohnbau Lörrach beschleunigt die Kritik ein Umdenken. Für eine nächste Wohnanlage im Gewann Wölblin wird erstmals ein Gestaltungswettbewerb ausgelobt. Nach Plänen des Architekturbüros Wilhelm erstellt die Wohnbau Lörrach zwischen 1977 und 1981 103 Wohnungen und ein Gemeinschaftszentrum; die Wohnungen im 1. Bauabschnitt sind für Personal des Städtischen Krankenhauses reserviert. Wölblin wird in einem Landeswettbewerb als richtungsweisend für qualitätvolle verdichtete Wohnbebauung ausgezeichnet und erhält außerdem vom Bund Deutscher Architekten das Prädikat „Gute Bauten" – dies sind die ersten von bis heute mehr als 50 Architektur-, Städtebau- und Gestaltungspreisen.

Wohnanlage Wölblin

Stadt Lörrach verkauft. Mit Kaufvertrag vom 5. September 1974 übernimmt die Wohnbau Lörrach 478 bisher der Stadt gehörende Wohnungen. Immer wieder kauft sie Miethäuser hinzu, so die Häuser Albert-Hitzig-Straße 1-7 mit 27 Sozialwohnungen, die bevorzugt an ältere Menschen vermietet werden. Ende der 70er-Jahre bewirtschaftet die Wohnbau Lörrach 1.789 Wohnungen.

Investition am Hünerberg-Süd. Zum 25-jährigen Jubiläum des Unternehmens kommt Baden-Württembergs Innenminister Roman Herzog nach Lörrach. Am selben Tag, dem 3. Juli 1981, erfolgt der Spatenstich in Lörrachs größtem Baugebiet der 80er-Jahre, dem Hünerberg-Süd: Die Wohnbau Lörrach übernimmt mit mehrgeschossigem Wohnungsbau die Randbebauung zur Rheinfelder Straße hin (Planung: Architektengruppe F 70, Freiburg). Bis 1985 entstehen entlang Ufhabiweg und Sonnenrain 140 Wohnungen.

Wohnanlage Ufhabiweg

Stadtbau Lörrach am Start. Die Wohnbau Lörrach will 1981 eine Kommunale Baubetreuungs- und Verwaltungs- GmbH gründen, was der Gemeinderat mehrheitlich als unliebsamen Eingriff in die Marktwirtschaft ablehnt. Die Stadtbau Lörrach ist sechs Jahre später der zweite Anlauf zu einem Tochterunternehmen, das Planungs-, Erschließungs- und Stadterneuerungsaufgaben übernehmen kann. Sie beginnt am 1. Juni 1987 mit der Arbeit: Die Stadt Lörrach schaltet die Stadtbau Lörrach ein, um bei der Erweiterung des Wohngebiets Salzert um das „Vorengele" rascher voranzukommen.

Einfachbauten weichen. In der Neumatt sind alte Häuser mit ungenügenden Wohnungen abgerissen, ab Frühjahr 1984 werden an gleicher Stelle zehn Häuser mit 60 Wohnungen errichtet: „Neumatt-Süd", mit besonderem Augenmerk auf kostensparendem Bauen. „Neumatt-Nord" schließt sich an, ebenfalls mit 60 Wohnungen (Architekten: Fritz und Barbara Wilhelm).

Wohnquartier Neumatt

Erschwingliches Eigenheim. Als eines der ersten Unternehmen der Branche öffnet sich die Wohnbau Lörrach experimentellem Wohnungsbau. 1985 kann sie sieben günstig errichtete Reihenhäuser (Architekten Balint + Ebler) in der Hugenmatt an junge Familien mit mehreren Kindern verkaufen, 1986 acht Reihenhäuser Am Buchenrain in Haagen.

Friedrich-Hecker-Straße

Wohnen am Fluss. Auch in Tumringen- Süd investiert die Wohnbau Lörrach. Zur Wiese hin geöffnet entstehen ab 1987 zwei große Wohnanlagen an der Friedrich-Hecker-Straße mit 28 Sozialmietwohnungen und weiteren 28 Wohnungen, für die Bewohner ausgewählt werden, die nach fünf oder zehn Jahren die Wohnung kaufen wollen. 1993 folgt eine dritte Wohnanlage mit 17 Eigentumswohnungen.

Mehr als nur ein Dach. Zum 1. Januar 1990 wird das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz aufgehoben: Die Wohnbau Lörrach richtet sich strategisch neu aus, der Sozialauftrag allerdings bleibt bestimmend für die Unternehmenspolitik.

Wohnanlage Stadion im Bau

„Stadion" in alter Form. Das Bauen der 90er-Jahre beginnt in der Nordstadt: Das Architekturbüro Wilhelm und Partner formt das Oval des ehemaligen Städtischen Stadions mit 26 drei- und viergeschossigen Häusern nach und platziert mitten hinein acht freistehende Stadthäuser. Bis 1993 entstehen für 57 Millionen Mark 220 Wohnungen. Das mit Preisen bedachte „Stadion" ist in dieser Zeit landesweit das größte Projekt des sozialen Wohnungsbaus.

Mieter kaufen ihre Wohnung. 1991 beginnt die Wohnbau Lörrach, Wohnungen aus ihrem Streubesitz den Mietern zum Kauf anzubieten – eine „Mieterprivatisierung", die andernorts in Baden-Württemberg bald nachgeahmt wird. Mietern eröffnet sich die Chance, zu günstigen Preisen Wohneigentum zu bilden; wer nicht kaufen will, behält alle Rechte aus dem Mietvertrag. Solch gezielter Verkauf macht bis heute Kapital frei für weiteren Neubau und die Sanierung alter Wohnanlagen.

Kanderner Straße 14

Im Schwesternwohnheim. Die Wohnbau Lörrach erwirbt 1990 das ehemalige Schwesternwohnheim Kanderner Straße 14 und baut es um. Es wird vorübergehend, bis 1998, an das Land Baden-Württemberg vermietet als Übergangswohnheim für deutsche Zuwanderer aus osteuropäischen Ländern. 1999 richtet die Wohnbau Lörrach 48 Appartements ein – seit 2007 werden sie an Studierende der Dualen Hochschule Baden-Württemberg Lörrach vermietet.

Schöpflin und KBC verkaufen. Zum 1. Januar 1997 kauft die Wohnbau Lörrach 96 Wohnungen der Schöpflin Liegenschaften GmbH in Häusern an Ortmattstraße, Schlichtergasse und Hachbergstraße. Von der Unterstützungseinrichtung der KBC erwirbt sie zum 1. August 1998 die Häuser Wintersbuckstraße 8 -12 und Mozartstraße 34 - 38 mit 48 Mietwohnungen.

Pestalozzistraße 43-49+51-57

Wohnen in Stetten-Süd. Im Herbst 1997 gesellt sich die Wohnbau Lörrach zu den Bauherren im Neubaugebiet Stetten-Süd. Links und rechts des Struveplatzes entstehen die Häuser Pestalozzistraße 43 - 49 und 51 - 57 mit zusammen 52 Mietwohnungen. Außergewöhnlich ist die Fassade: Die Architekten mayer bährle fügen in Flächen aus Putz Oberflächen aus Douglasienholz ein, völlig ungewöhnlich im Mietwohnungsbau.

Ort für Alleinerziehende. Beim Bau der Wohnanlage Hugenmatt in Brombach (Architekten Moser & Partner, Baubeginn 1996) reserviert die Wohnbau Lörrach 20 der 59 Wohnungen für Alleinerziehende – in Baden-Württemberg wird dies zu einem Modellprojekt. In einem der vorgebauten Hofhäuser wird ein Gemeinschaftsraum eingerichtet, der zum Beispiel als Krabbelstube genutzt werden kann. Zur Wohnanlage gehört erstmals ein Gästezimmer – heute gibt es Gästezimmer in sechs Wohnquartieren.

Wohnanlage Hugenmatt

Thomas Nostadt übernimmt. Ende der 90er-Jahre bewirtschaftet die Wohnbau Lörrach 3.050 Wohnungen. Nach 29 Jahren als Geschäftsführer der Wohnbau Lörrach tritt Peter Horn am 30. September 1999 in den Ruhestand. Sein bisheriger Stellvertreter Thomas Nostadt, seit 1993 im Unternehmen, ist vom Aufsichtsrat zum Nachfolger bestimmt.

Sanierungsprogramm läuft an. Im Mai 2000 legt die Wohnbau Lörrach ein zunächst auf zehn Jahre ausgelegtes Sanierungsprogramm vor. Schwerpunkte werden die Wohnquartiere Teichmatten, Salzert, Neumatt, Leibnizweg und Kolpingstraße. Auf dem Oberen Salzert schließt die Quartiersentwicklung die Beteiligung der Mieter ein: Sie planen ab Herbst 2002 die Außenanlagen mit und helfen im Jahr darauf bei ihrem Bau. 2003 übergibt die Wohnbau Lörrach beim Sommerfest den Mietern des Salzerts die Schlüssel zu einem von ihnen selbst verwalteten Gemeinschaftshaus.

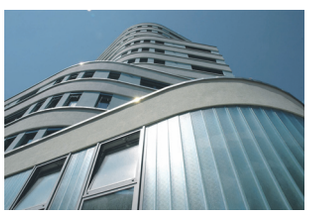
Teichmatten:
Saniert und aufgestockt

Lebensräume für Jung und Alt. Im Frühjahr 2000 sind in Hauingen Baugruben für die Wohnanlage „Siegmeer“ ausgehoben. Drei Wohnhäuser mit 41 Eigentums- und Mietwohnungen sowie einem Gemeinschaftszentrum entstehen. Die „Stiftung Udo und Johanna Kunz“ ermöglicht dieses Wohnmodell, das auf ein Zusammenleben von Jung und Alt zielt. Im Dezember 2001 sind alle Wohnungen bezogen.

Dienstleisterin in Schopfheim. Ab 16. Juli 2000 bewirtschaftet die Wohnbau Lörrach im Auftrag der Städtischen Wohnbau Schopfheim (SWS) 550 Wohnungen in Schopfheim. Die SWS erwies sich als zu klein, um wirtschaftlich geführt zu werden. Die Wohnbau Lörrach beginnt 2002 in Schopfheim die Sanierung der fünf großen Wohnhäuser am Wiesenweg.

Sanierte Häuser Wiesenweg

Die Stadt mitgestalten. Die Stadt Lörrach erhält Hilfestellung, als sie ab Dezember 2000 das ehemalige Handdruckgebäude der KBC in ein Innovations-Center Lörrach (Innocel) verwandelt: Die Wohnbau Lörrach hat als Projektentwicklerin ein Modell mit privaten Investoren gefunden, übernimmt die Bauleitung sowie nach Fertigstellung im Frühjahr 2002 die Verwaltung der Mietverhältnisse. Ebenfalls zu Beginn des neuen Jahrtausends treibt die Stadtbau Lörrach die Entwicklung eines neuen Innenstadt-Quartiers am Chesterplatz voran. Die Wohnbau Lörrach investiert rund sechs Millionen Euro in das „Hochh(in)aus“, einen wichtigen und weithin sichtbaren Baustein des Quartiers (Architektur: Zickenheiner) – 2005 sind die 14 Eigentumswohnungen im Hochhaus fertig. In den Häusern Chesterplatz 2, 3 und 6 wird die Wohnbau Lörrach Generalmieterin und kann 32 Wohnungen anbieten. Fast zehn Jahre zuvor hatte die Wohnbau Lörrach bereits bei der Quartiersentwicklung am Alten Markt (früher der „Rumpel“) assistiert: Sie baute an das Kopfende des Migros-Marktes eine Reihenhauszeile mit zehn Dreizimmer-Wohnungen; die Tochter Stadtbau Lörrach übernahm die Bauleitung des großen „Storchenprojekts“.



Hochh(in)aus

Café-Bistro Glashaus

Zukauf in Stetten-Süd. 2006 erwirbt die Wohnbau Lörrach 128 Mietwohnungen in sechs Punkthäusern an der Pestalozzistraße sowie im Häuserbogen Konrad-Adenauer-Straße 2-20 – dort richtet sie für das Familienzentrum Kindergarten und Krippe ein.

Teichstraße saniert

Arbeiterhäuser runderneuert. Ab Oktober 2007 werden in der Teichstraße die mehr als 100 Jahre alten Arbeiterhäuser mit 44 Wohnungen saniert – es ist eine erste Kooperation mit der Bauhütte des Sozialen Arbeitskreises. Das Projekt wird den Preis „Soziale Stadt 2010“ erhalten.

Fusion mit Schopfheim. Im November 2007 beurkundet ein Notar die Fusion von Wohnbau Lörrach und Städtischer Wohnbau Schopfheim (SWS) – erstmals in Deutschland schließen sich kommunale Wohnungsunternehmen zweier Städte zusammen. Die Stadt Lörrach ist mit 81,8 Prozent Mehrheitsgesellschafterin.

Bauträgerobjekt Hangstraße

Als Bauträger erfolgreich. 2007 sind im Quartier Hugenmatt elf günstige Reihenhäuser entstanden. Fertig sind da bereits zwei Häuser in Stetten, Pestalozzistraße 54+56 (Architekten Freuschle + Bühler): Sie ragen in einer Reihe kleiner und großer Bauträger-Projekte mit besonders hoher Qualität heraus.

Kolpingstraße 8

Kolpingstraße 8 mit Mehrwert. 2009 wird der Neubau Kolpingstraße 8 bezogen, er ist bei der Sanierung dieses Wohnquartiers das Tüpfelchen auf dem ‚i‘: Zehn barrierefreie Mietwohnungen, Gästeappartement, Gemeinschaftsraum und Waschsalon sind entstanden.

Investiert in Schopfheim. Jahr für Jahr werden Häuser in Schopfheim saniert. 2011 sind die Arbeiten in der Belchenstraße 38-42 abgeschlossen, weiter geht es mit den vier Häusern Gündenhausen 19-25.

1. Bauabschnitt Dammstraße

Wandel an der Dammstraße. Das Quartier zwischen Dammstraße und Bahndamm – das letzte mit einfachsten Wohnungen – soll binnen fünf Jahren komplett erneuert werden (Kränzle+Fischer-Wasels Architekten, Karlsruhe). Wichtiger Partner in diesem sozial-integrativen Bauprojekt ist der SAK. Im Frühjahr 2013 liegen die Bodenplatten für das erste von neun Häusern.

Niederfeldplatz bewohnt. 2013 sind im Stadtquartier Niederfeldplatz 87 Mietwohnungen bezogen und fertig auch Gemeinschaftsraum und Gästeappartement. Die Wohnanlage (Thoma.Lay.Buchler Architekten, Todtnau) ist das erste CO_2-neutrale Mietwohnquartier in Deutschland.

Platz für Flüchtlinge. 2014 wird das Eckhaus Gretherstraße/Schwarzwaldstraße mit 32 Wohnungen in eine Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge umgewandelt; für die bisherigen Mieter sind neue Wohnungen gefunden. Solche Hilfestellung ist nicht neu in der Unternehmensgeschichte: 1989 kaufte die Wohnbau Lörrach das bis dahin als Hotel genutzte Gebäude Pestalozzistraße 9 und richtete es für Asylbewerber; 1993 baute sie an der Wölblinstraße im Auftrag der Stadt Behelfsunterkünfte für 200 Asylbewerber.

Finale am Leibnizweg. Das Sanierungsprojekt Leibnizweg ist nahezu abgeschlossen, dahinter wird mit einem Neubau noch ein Ausrufezeichen gesetzt: Im Herbst 2014 ist Spatenstich für den Wohnturm „Weitblick“ mit 20 attraktiven Eigentumswohnungen.

„Sonne“ strahlt wieder. Ein neues Beispiel, wie das Unternehmen die Stadt Lörrach mitgestaltet, wird 2015 abgeschlossen: Die Wohnbau Lörrach hat das Stadtbild prägende Haus „Sonne“ am Alten Marktplatz erworben und komplett erneuert für eine vielfältige Nutzung mit Wohnen, Buchhandel, Tourist-Information und Domizil des städtischen Fachbereichs Kultur und Tourismus.

Trumpf in Tumringen. 2015 ist das Wohnquartier Teichmatten mit dem Projekt „Teichmatten+“ (K9 Architekten Borgards.Lösch.Piribaur, Freiburg) erheblich aufgewertet. Über einem Ladengeschoss sind in drei Häusern 49 Wohnungen und ein Gästeappartement entstanden.

In Kürze: Im Sommer des Jubiläumsjahres 2016 bewirtschaftet die Wohnbau Lörrach mit 57 Mitarbeitern mehr als 3.800 Wohnungen. Davon sind rund 3.050 eigene Mietwohnungen. Es werden 44 Gemeinschaften von Wohnungseigentümern mit mehr als 630 Wohnungen betreut. Die Wohnbau Lörrach bewirtschaftet außerdem 125 Läden, Büros, Praxen, Gewerberäume und Begegnungszentren in Wohnquartieren.

Leibnizweg 1 - 3 saniert

Neubau Leibnizweg 7, rechts
Leibnizweg 5 / 6 saniert

Haus „Sonne“

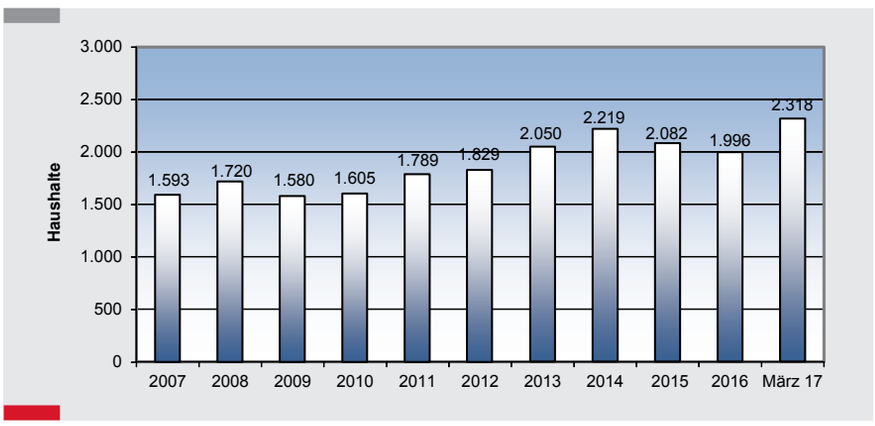
„Teichmatten+“

IV. Miethausbewirtschaftung

Wohnungsnachfrage

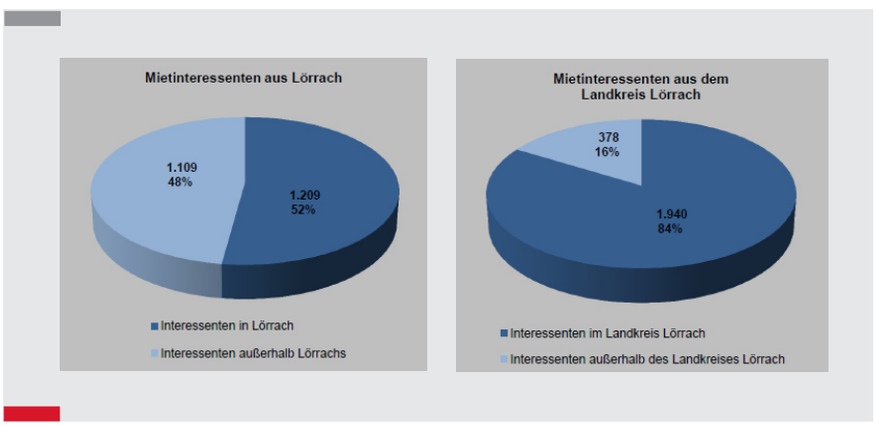
In Lörrach besteht weiterhin eine sehr hohe Mietwohnungsnachfrage. Bei der Wohnbau Lörrach sind etwa 2.000 Mietinteressenten (Haushalte) vorgemerkt. Allerdings sind aus der Zahl vorgemerkter Interessenten nur bedingt Rückschlüsse auf die Wohnungsmarktsituation möglich, da die Mehrzahl der Interessenten über eine Wohnung verfügt und lediglich ein Veränderungswunsch besteht. Gesucht werden Wohnungen aller Größen- und Preisklassen, wobei die Nachfrage nach zentral gelegenem Wohnraum deutlich überproportional ausfällt.

Wohnungsnachfrage in Lörrach



Von den 2.318 Interessenten (Stand März 2017) wohnen 2.263 in Deutschland, davon 1.940 im Landkreis Lörrach und davon 1.209 in Lörrach. Im Ausland wohnen 55 Interessenten, davon 42 in der Schweiz.

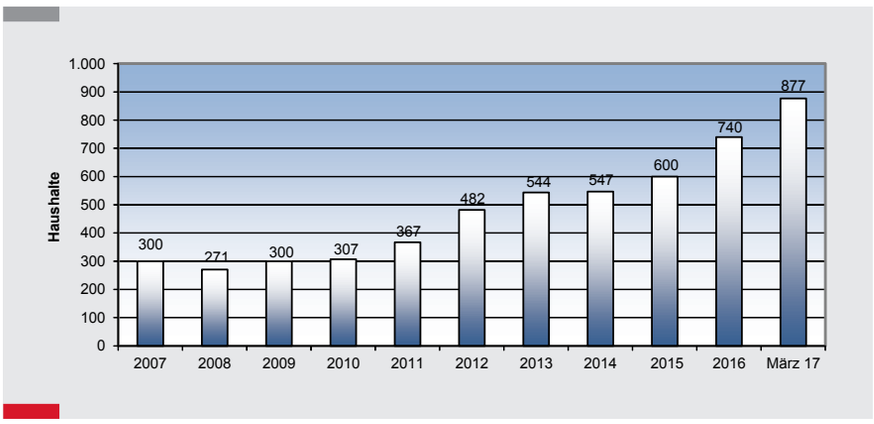
Wohnort der Mietinteressenten



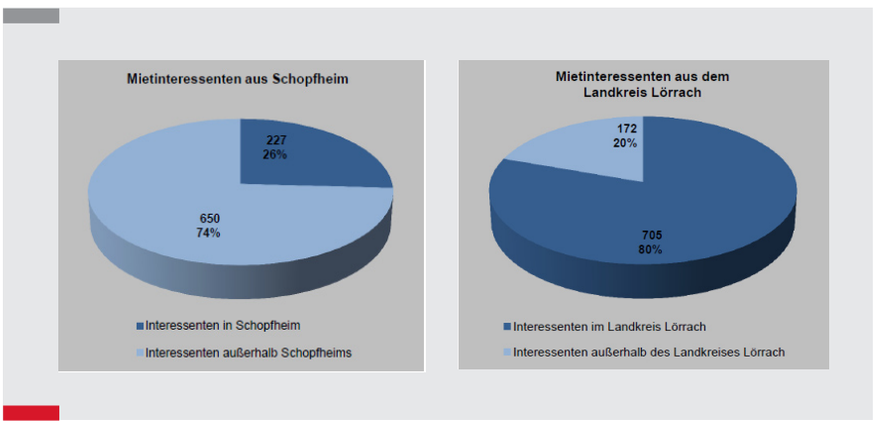
Fast die Hälfte der Mietinteressenten wohnt nicht in Lörrach, jedoch nur 16 % außerhalb des Landkreises. Das heißt, 32 % aller Mietinteressenten wohnen bereits in der Region und möchten ihren Wohnsitz nach Lörrach verlegen. Diese Zahlen belegen die regionale Attraktivität Lörrachs als Wohnstandort.

Wohnungsnachfrage in Schopfheim

Auch in Schopfheim übersteigt die Nachfrage deutlich das Mietwohnungsangebot. In den letzten Jahren hat sich die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte mehr als verdoppelt



Wohnort der Mietinteressenten

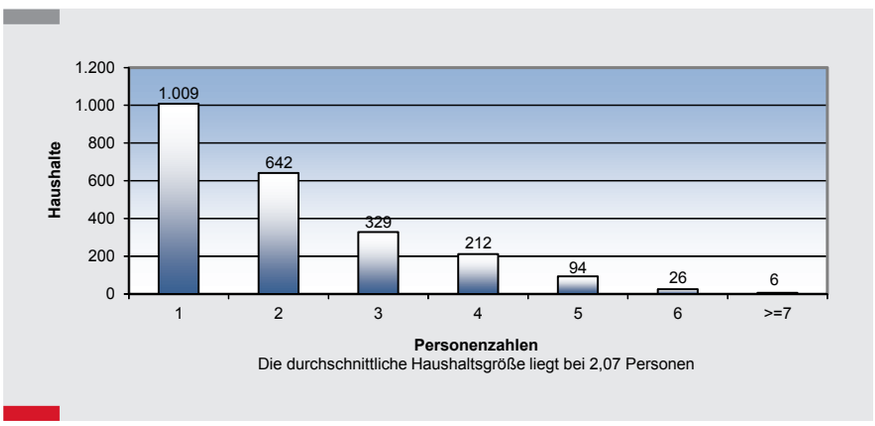


Über 70 % der Mietinteressenten wohnen nicht in Schopfheim, jedoch nur gut 20 % außerhalb des Landkreises. Das heißt, etwa die Hälfte aller Mietinteressenten wohnen bereits in der Region und möchten ihren Wohnsitz nach Schopfheim verlegen. Diese Zahl belegt die Rolle Schopfheims als bevorzugter Wohnstandort im mittleren und oberen Wiesental.

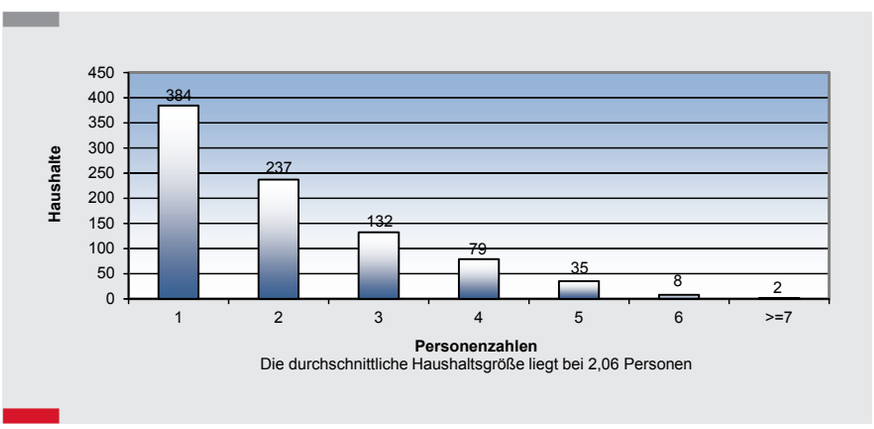
Aufgeschlüsselt nach Haushaltsgrößen ergeben sich folgende Daten:

	in Lörrach		in Schopfheim	
1-Personen-Haushalte	1.009	43,6 %	384	43,8 %
2-Personen-Haushalte	642	27,7 %	237	27,0 %
3-Personen-Haushalte	329	14,2 %	132	15,0 %
4-Personen-Haushalte	212	9,1 %	79	9,0 %
5-Personen-Haushalte	94	4,0 %	35	4,0 %
6-Personen-Haushalte	26	1,1 %	8	1,0 %
7-Personen-Haushalte und größer	6	0,3 %	2	0,2 %

Haushaltsgrößen der Wohnungsinteressenten in Lörrach



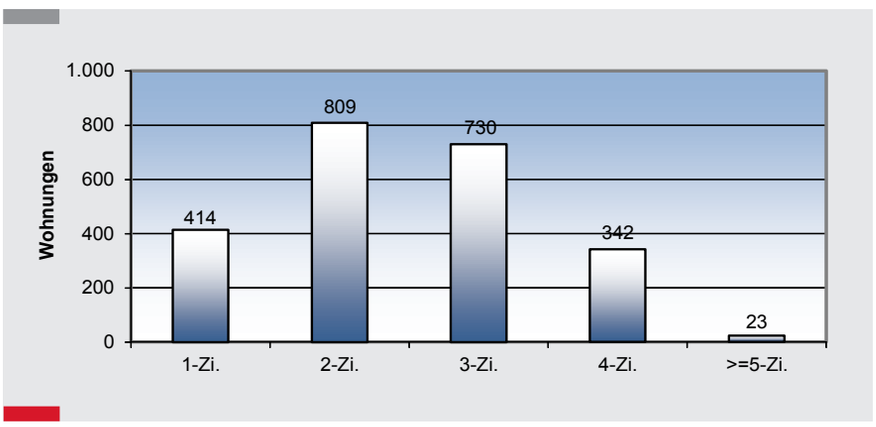
Haushaltsgrößen der Wohnungsinteressenten in Schopfheim



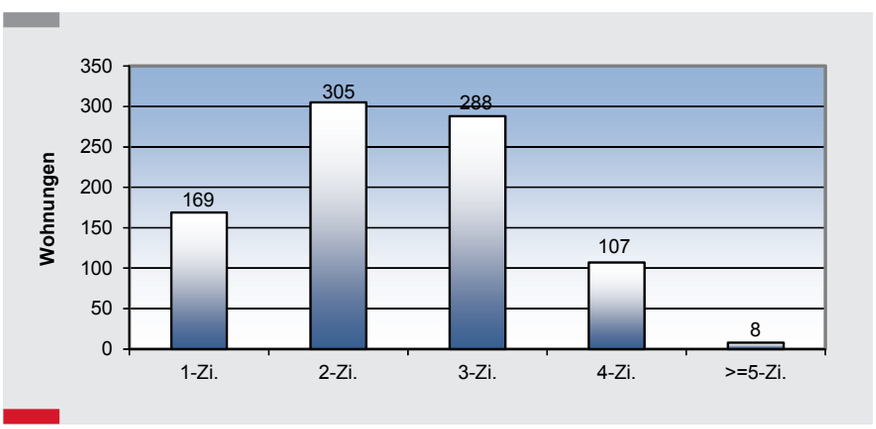
Sowohl in Lörrach als auch in Schopfheim sind mehr als 70 % aller Interessenten Ein- und Zweipersonenhaushalte. Kinderreiche Haushalte repräsentieren etwa 5 % der Mietinteressenten.

Aufgeschlüsselt nach den gewünschten Wohnungsgrößen ergeben sich folgende Daten:

	in Lörrach		in Schopfheim	
Einzimmerwohnungen	414	17,9 %	169	19,3 %
Zweizimmerwohnungen	809	34,9 %	305	34,8 %
Dreizimmerwohnungen	730	31,5 %	288	32,8 %
Vierzimmerwohnungen	342	14,7 %	107	12,2 %
Fünfzimmer- und größere Wohnungen	23	1,0 %	8	0,9 %



Gesuchte Wohnungen in Lörrach



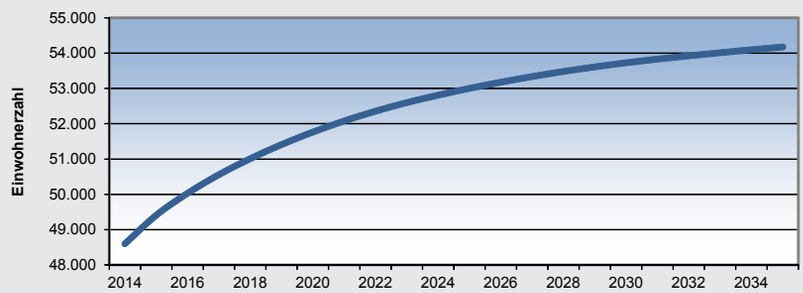
Gesuchte Wohnungen in Schopfheim

Auch in einem angespannten Wohnungsmarkt und bei steigenden Wohnkosten (vor allem die Entwicklung der Betriebskosten übersteigt die allgemeine Preisentwicklung) fragen etwa 60 % aller Einpersonenhaushalte nach Wohnungen mit mindestens zwei Zimmern nach.

Aussichten am regionalen Wohnungsmarkt

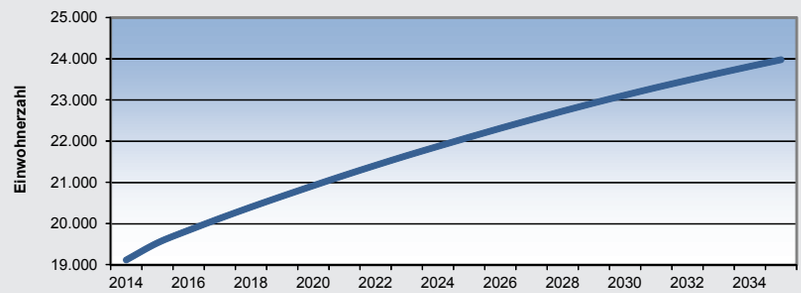
Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg hat auf der Basis des Bevölkerungsstands am 31. Dezember 2014 Bevölkerungsvorausrechnungen für die Kommunen des Landes erstellt. Angesichts der hohen Zuwanderungsgewinne in den Jahren 2015 und 2016 wird nachfolgend die Prognose mit der oberen Zuwanderungsvariante dargestellt. Danach könnten (müssten) die Städte Lörrach und Schopfheim in den nächsten 20 Jahren mit einem erheblichen Bevölkerungswachstum rechnen.

Bevölkerungsentwicklung in Lörrach



Quelle: Statistisches Landesamt, 2017 (Entwicklungskorridor oberer Rand)

Bevölkerungsentwicklung in Schopfheim



Quelle: Statistisches Landesamt, 2017 (Entwicklungskorridor oberer Rand)

Noch stärker als die Einwohner- werden die Haushaltszahlen steigen, voraussichtlich auch über das Jahr 2035 hinaus. Die Gründe liegen in der gesellschaftlichen und demographischen Entwicklung. In Lörrach ging die durchschnittliche Haushaltsgröße in den letzten 50 Jahren von 2,7 auf 2,0 zurück, in Schopfheim von 3,0 auf 2,2.

Angesichts der jüngsten Entwicklungen (verstärkte Zuwanderung aus Süd- und Osteuropa sowie große Flüchtlingsströme aus Nahost und Afrika) sind die Prognosen des Statistischen Landesamtes mit dem Entwicklungskorridor „oberer Rand“ nicht mehr undenkbar geworden.

Die Einwohnerzahlen der Städte Lörrach und Schopfheim legen auch nach der Hauptvariante des Statistischen Landesamtes zu.

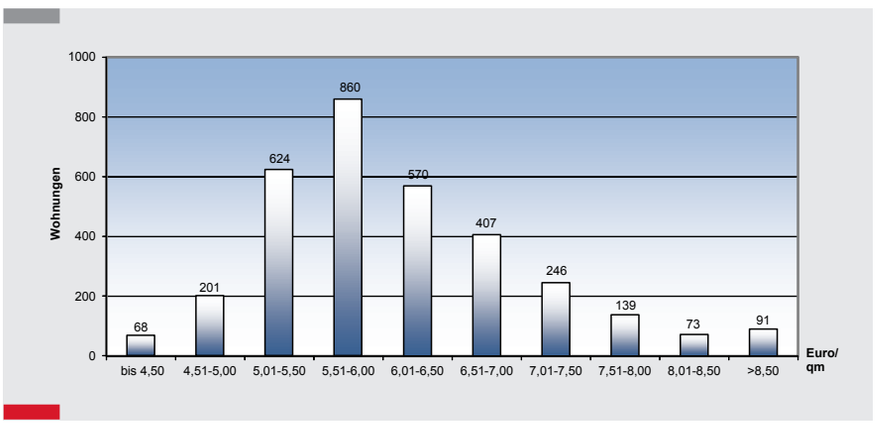
Ein Überangebot an Wohnraum im Geschäftsgebiet ist deshalb in der laufenden und in der nächsten Dekade unwahrscheinlich.

Mieten

Die Sollmieten der Wohnbau Lörrach haben sich im Jahr 2016 um 724.000 Euro erhöht. Die Steigerungen ergeben sich durch
Neubau, Erwerb, Anmietung neuer Mieteinheiten um 566.000 Euro,
Mieterhöhungen im Bestand um 222.000 Euro,
und Minderungen durch Verkäufe und Beendigung
von Anmietungsverträgen um 64.000 Euro.

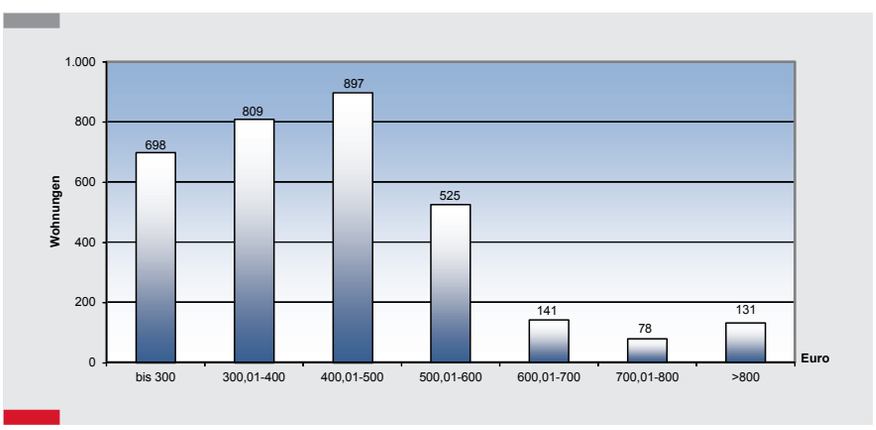
Die Übersicht über die Miethöhen der Wohnungen (eigene und gemietete) zeigt folgende Struktur:

Grundmieten in Euro



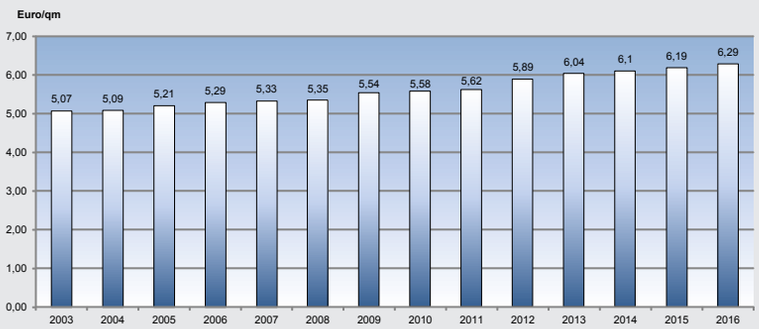
Die Mieten von 73 % der Wohnungen der Wohnbau Lörrach betragen unter 500 Euro.

Kaltmieten pro Quadratmeter



Die Durchschnittsmiete im Mietwohnungsbestand der Wohnbau Lörrach beträgt 6,29 €/qm Wohnfläche/Monat. 92 % der Mietwohnungen der Wohnbau Lörrach können von Grundsicherungsbeziehern oder Empfängern von Arbeitslosengeld 2 gemietet werden.

Entwicklung der Durchschnittsmiete



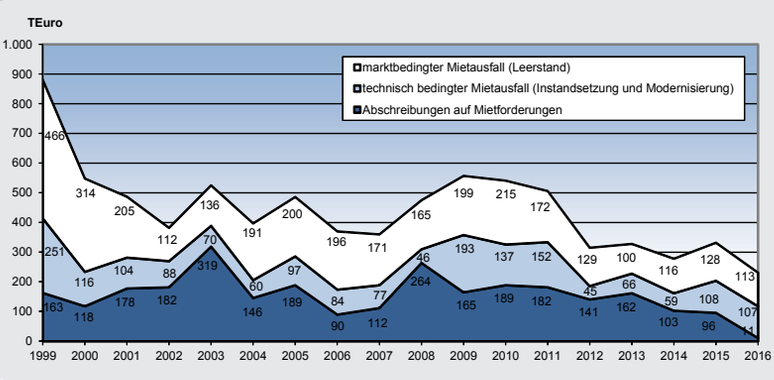
Trotz deutlicher Verbesserung des Wohnungsbestands durch Neubau, Sanierung und Zukäufe sind die Mieten der Wohnbau Lörrach nur unwesentlich stärker als die Verbraucherpreise gestiegen.

Mietausfälle

Die Mietausfälle haben den tiefsten Stand seit dem Jahr 1999 erreicht.

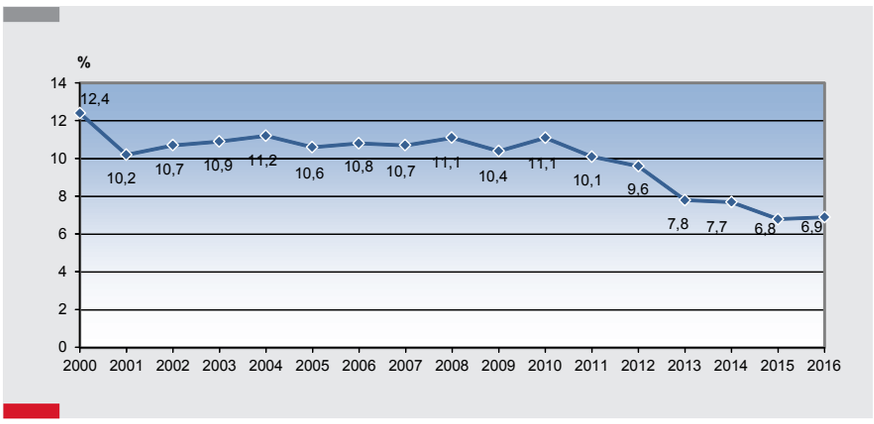
Marktbedingte Mietausfälle entstanden im Jahr 2016, weil etwa 45 Tiefgaragenstellplätze sowie 150 offene Stellplätze und eine Gewerbeeinheit nicht vermietet werden konnten. Außerdem entstehen bei Mieterwechseln immer häufiger kurze Leerstandsphasen. Nachfragebedingt gab es keine Wohnungsleerstände. Die Forderungsabschreibungen sind durch eine günstige Entwicklung bei den Wertberichtigungen zurückgegangen.

Mietausfälle in den Jahren 1999 bis 2016



Fluktuation

Die Mieterfluktuation hat sich bei einem tiefen Stand von 6,9 % eingependelt. Diese Entwicklung steht im Zusammenhang mit dem deutlich enger gewordenen Wohnungsmarkt.



Fluktuationsrate in den Jahren 2000 bis 2016

Neubau (im Anlagevermögen) und Bestandspflege

Die Bauprogramme in der Übersicht:

1. Neubau Mietwohnanlagen
   a) Dammstraße/Am Bahndamm
   b) Mühlestraße/Teichmatten
   c) Salzertstraße 53 bis 57
   d) Salzertstraße 59 bis 63
   e) Haagener Straße 92

2. Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen (umfassende)
   a) Leibnizweg 5 und 6
   b) Salzertstraße 53 bis 57
   c) Salzertstraße 59 bis 63
   d) Hangstraße 61 bis 83 und Rebmannsweg 38 bis 72
   e) Teichmattenweg 16 bis 18
   f) Am Sonnenrain 117 und 119
   g) Austraße 10 bis 18 und 20 bis 28
   h) Haagener Straße 94, Kolpingstraße 26 bis 28, 30, 32a und b
   i) Schustergasse 9 und 11
   j) Schwarzwaldstraße 70

1. Neubau Mietwohnanlagen

a) Dammstraße/Am Bahndamm

1. Bauabschnitt

2. Bauabschnitt

SAK Bauhütte

Letzter Bauabschnitt im Bau

Nach den positiven Erfahrungen im Sanierungsobjekt Teichstraße 69 bis 79 entsteht in Zusammenarbeit mit dem Sozialen Arbeitskreis Lörrach e. V. ein neues Wohnquartier. Die oft randständigen Bewohner sind - soweit möglich - beim Bauen integriert und können so ihr Selbstwertgefühl steigern; sie erhalten neue Chancen am Arbeitsmarkt und verbessern ihre Wohnsituation entscheidend.

Der europaweit ausgeschriebene Wettbewerb wurde im Herbst 2011 entschieden. Nach Überarbeitung der beiden Siegerentwürfe wurde ein Architekturbüro aus Karlsruhe mit der Planung beauftragt. Im Anschluss nötiger Abbrucharbeiten wurde im November 2012 mit dem Bau begonnen.

Im Sommer 2014 wurde das erste Gebäude mit 20 Appartements für obdachlose Menschen bezogen. Es folgten sieben Reihenhäuser, zwei Doppelhaushälften und drei 6-Familienhäuser in den Jahren 2015 und 2016.

Die beiden letzten Mehrfamilienhäuser mit acht und zehn Wohnungen werden im Jahre 2017 bezogen.

Das sukzessive Vorgehen ermöglichte eine Umsiedelung der bisherigen Bewohner innerhalb des Quartiers.

Bereits in der Bauphase erfährt das Projekt überregionale Anerkennung. Nach dem Gewinn des ISTA-Wettbewerbs für soziale Projekte in der Wohnungswirtschaft wurde es für den erstmals verliehenen Staatspreis Baukultur Baden-Württemberg nominiert.

Über einen Zeitraum von etwa fünf Jahren entstehen ingesamt 63 Wohnungen in neun Gebäuden. Das Investitionsvolumen beträgt 11,1 Millionen Euro.

b) Mühlestraße/Teichmatten

Wochenmarkt Tumringen

Im Jahr 2008 konnte die Wohnbau Lörrach das 0,4 ha große und gewerblich genutzte Areal Mühlestraße 6 erwerben, direkt angrenzend an das Wohnquartier „Teichmatten“ mit bisher etwa 200 eigenen Mietwohnungen.

Gemeinsam mit der Stadt Lörrach hat die Wohnbau Lörrach Ende 2010 einen europaweiten Realisierungswettbewerb ausgelobt, der auch das angrenzende Schul-/Hallenareal und das Wiesevorland umfasst. Im Sommer 2011 hat sich die Jury einhellig für die Realisierung des Entwurfs eines jungen Architekturbüros aus Freiburg entschieden.

Auf dem Areal der Wohnbau Lörrach entstanden ein Biosupermarkt, eine Bäckerei mit Café, eine Bankgeschäftsstelle, ein Gästeappartement und 49 barrierefrei erreichbare Wohnungen. Außerdem wurde auf dem Kundenparkplatz mittlerweile der Tumringer Wochenmarkt eingerichtet, der mit einem kleinen aber hochwertigen Angebot die Reihe der Lörracher Wochenmärkte mit seiner Nachmittagsöffnung bereichert. 20 Wohnungen stehen aufgrund öffentlicher Förderung besonders mietgünstig zur Verfügung; die weiteren Wohnungen sind überwiegend einem mittelpreisigen Segment zuzuordnen.

Mit den Baumaßnahmen wurde im Frühherbst 2013 begonnen; der Bezug der Geschäfte und eines Großteils der Wohnungen erfolgte im Jahr 2015. Fünf Wohnungen, deren Bau wegen der zwischenzeitlichen Verkleinerung der Marktfläche erst später begonnen wurde, sind im 1. Quartal 2016 den Mietern übergeben worden. Das Investitionsvolumen beträgt 14,1 Millionen Euro.

Gästeappartement

Die städtebauliche Situation wurde wesentlich aufgewertet; eine neue Ortsmitte Tumringen entstand. Dieser Aufwertungsprozess soll auf dem benachbarten Mättleareal, das die Wohnbau Lörrach ebenfalls erworben hat, fortgeführt werden.

c) Salzertstraße 53 bis 57

Bereits vor 14 Jahren hat die Wohnbau Lörrach begonnen, auf baulich defizitären Gebäuden des ehemaligen sozialen Wohnungsbaus zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Die Erfahrungen bei den vier ersten aufgestockten Wohnungen der Häuser Salzertstraße 58 und 60 waren so gut, dass seither insgesamt 40 zusätzliche Wohnungen entstanden und zwar auf dem Salzert, im Teichmattengebiet, in der Nordstadt und im Neumattquartier. Dieses Modell findet in der Wohnungswirtschaft bundesweit Beachtung und wird als Instrument der Weiterentwicklung von Großsiedlungen aus den 1970er-Jahren immer öfter eingesetzt.

Aufgestockte Häuser
Leibnizweg 1 - 3

Die fünf- bis siebengeschossigen Gebäude Salzertstraße 53 bis 57 wurden im Abschnitt mit bisher fünf Geschossen um ein Voll- und ein Penthousegeschoss erweitert. Es entstanden drei besonders attraktive und bis zu 175 qm große Wohnungen, die das Wohnungsgemenge dieser Gebäude verbreitern; der Bezug fand im Sommer 2016 statt. Damit wird es auch leichter, vielfältige Nachbarschaften zu erhalten.

Aufgestockte Häuser
Salzertstraße 53 - 57

d) Salzertstraße 59 bis 63

Wie bei den benachbarten baugleichen Gebäuden wird der fünfgeschossige Abschnitt um ein Voll- und ein Penthousegeschoss erweitert. Die drei entstehenden Wohnungen werden im Frühjahr 2017 bezogen.

Arbeitsplatz mit besonderer Aussicht

e) Haagener Straße 92

Anstatt fünf desolater Garagen entstehen an der Straßenecke Haagener-/Kolpingstraße fünf attraktive Zwei- und Dreizimmerwohnungen. Mit dem Bau des fünfgeschossigen Gebäudes wurde im Herbst 2016 begonnen. Dank der Holzbauweise kann es bereits im Mai 2017 bezogen werden. Das Investitionsvolumen beträgt 1,6 Millionen Euro.

Haagener Straße 92 im Bau

Dieses Gebäude stellt bereits die zweite Nachverdichtung im Wohnquartier Kolpingstraße dar. Bereits im Jahr 2009 wurde der Neubau Kolpingstraße 8 mit 10 Wohnungen fertig; dort befinden sich auch Angebote für alle Quartiersbewohner: Gemeinschaftsraum, Gästeappartement und Waschsalon.

Kolpingstraße 8

Damit wird die schwerpunktmäßige Investitionstätigkeit der Wohnbau Lörrach für das Wohnquartier Kolpingstraße mit rund 200 Wohnungen abgeschlossen. In den letzten 12 Jahren wurden für den Kauf bestehender Wohnanlagen, Sanierungen und zwei Neubauten rund 13 Millionen Euro aufgewendet. Es ist ein besonders vitales und stabiles Wohnquartier entstanden, das sich durch gute Nachbarschaften und eine geringe Mieterfluktuation auszeichnet. Auch energetisch wurde durch hohe Energieeffizienz, Nahwärmenetze und den Einsatz regenerativer Energiequellen ein Vorzeigequartier entwickelt.

Sämtliche Mietwohnungsneubauprojekte stellen Maßnahmen der Innenentwicklung dar. Dadurch werden Flächen geschont und vorhandene Infrastrukturen besser ausgelastet.

Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen

2. Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen (umfassende)

a) Leibnizweg 5 und 6

vor Sanierung

nach Sanierung

Das von einem institutionellen Anleger im Jahr 2008 erworbene Gebäude wurde umfassend saniert und um ein weiteres Geschoss aufgestockt.

Im März 2014 wurde mit dem Bau begonnen. Es wurden zwei großzügige Foyers für die jetzt ebenerdigen Hauszugänge errichtet, die Liftanlagen umgebaut, die bisherigen Balkone durch erheblich größere ersetzt und Gärten für die Bewohner der vier Erdgeschosswohnungen angelegt. Zur Verbesserung der energetischen Situation wurde die bisherige Ölheizung durch einen Holzpelletheizkessel ersetzt, die Fassade wärmegedämmt und die Fenster erneuert. Das bisherige zweigeschossige und desolate Parkdeck wurde abgebrochen und wird durch eine neue Tiefgarage sowie ein ebenerdiges und überdachtes Parkdeck südlich des Gebäudes ersetzt. Die Arbeiten an den Außenanlagen werden im Frühjahr 2017 abgeschlossen.

Die Kosten betragen 4,2 Millionen Euro.

b) Salzertstraße 53 bis 57

nach Sanierung und Aufstockung

Der Gebäudekomplex stammt aus dem Jahr 1965 und umfasste bisher 43 Wohnungen sowie das ehemalige Waschhaus, das mittlerweile als soziale Tonwerkstatt genutzt wird. Neben der allgemeinen Gebäudesanierung wurden die Gebäudezugänge deutlich aufgewertet und die bisherigen Balkone durch deutlich größere und thermisch getrennte ersetzt. Auf dem schadhaften Flachdach entstanden drei attraktive Wohnungen. Mit den Baumaßnahmen wurde im Herbst 2014 begonnen; sie wurden im Herbst 2016 abgeschlossen.

Die Kosten betragen 3,3 Millionen Euro.

c) Salzertstraße 59 bis 63

Die benachbarten und baugleichen Gebäude werden seit Frühjahr 2016 im gleichen Stil saniert und um ein Voll- sowie ein Penthousegeschoss erweitert, so dass ebenfalls drei zusätzliche Wohnungen entstehen. Die Baumaßnahmen sollen im Sommer 2017 abgeschlossen werden.

Die Kosten betragen 3,5 Millionen Euro.

Sanierung Salzertstraße 59-63

d) Hangstraße 61 bis 83 und Rebmannsweg 38 bis 72

Die mehrfach ausgezeichnete Wohnanlage stammt aus dem Jahr 1998 und umfasst 30 Wohnungen, darunter 12 reihenhausähnliche Wohnungen mit jeweils 5 Zimmern, die besonders für Familien mit Kindern attraktiv sind.

Vor allem die Holzfassade wies deutlichen Handlungsbedarf auf; sie wurde vollständig durch eine Faserzementkonstruktion ersetzt. Außerdem wurden die Steinfassade saniert, die Klappläden ersetzt, die Fenster gestrichen sowie die Glasoberlichter zum Öffnen umgebaut.

Mit den Arbeiten wurde im Juli 2014 begonnen; sie wurden mit der Umgestaltung der Außenanlagen und der Herstellung von Carports im März 2016 abgeschlossen.

Die Kosten betragen 1,3 Millionen Euro.

Hangstraße/Rebmannsweg nach Sanierung

e) Teichmattenweg 16 bis 18

Das Gebäude aus dem Jahre 1971 umfasst 18 Wohnungen. Nachdem alle weiteren Gebäude der Wohnbau Lörrach im Teichmattenquartier bereits aufgewertet wurden, musste die Sanierung dieser Wohnanlage mehrfach verschoben werden. Im Spätherbst 2015 konnte nun mit den Arbeiten begonnen werden. Das schadhafte Dach wurde erneuert sowie begrünt, die Fenster ausgetauscht, die Fassade und Kellerdecke gedämmt, die Elektoinstallation modernisiert, die Heizkesselanlage erneuert und eine solarthermische Anlage installiert. Die Arbeiten wurden mit der Neugestaltung der Außenanlage im März 2017 abgeschlossen.

Die Kosten betragen 1,6 Millionen Euro.

nach Sanierung

f) Am Sonnenrain 117 und 119

Seit dem Jahr 2013 wurden die Wohnanlagen der Wohnbau Lörrach am Hünerberg-Süd aufgewertet. Auch bei diesem letzten Gebäude wurde die Fassade saniert, die Markisen erneuert und die Hauseingänge gestalterisch verbessert.

Die Kosten betragen 0,1 Millionen Euro.

nach Sanierung

Austraße 10 - 12

g) Austraße 10 bis 18 und 20 bis 28

Der Ersatz zahlreicher Gasthermen im Neumattquartier durch Zentralheizungsanlagen wurde fortgeführt. Außerdem wurden die obersten Geschossdecken wärmegedämmt.

Damit sind sämtliche von der Wohnbau Lörrach in den 1980er-Jahren errichteten Gebäude in diesem Quartier zentral mit Wärme versorgt.

Die Kosten betragen 0,4 Millionen Euro.

Kolpingstraße 26 - 28

h) Haagener Straße 94, Kolpingstraße 26 bis 28, 30, 32a und b

Die mit Öl befeuerten Heizungsanlagen wurden stillgelegt und Anschlüsse an den weitgehend regenerativ betriebenen Nahwärmeverbund Nordstadt hergestellt.

Die Kosten betragen 0,1 Millionen Euro.

i) Schustergasse 9 und 11 in Schopfheim

nach Sanierung

Schustergasse 5 + 7 und
9 + 11 nach Sanierung

Die Gebäude stammen aus dem Jahr 1973 und umfassen 14 Wohnungen. Die tiefgreifende Sanierung umfasste eine neue Dachkonstruktion mit Eindeckung, neue Fenster, die Fassadendämmung und die Modernisierung der Elektroinstallationen. Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt jetzt durch die Holzpelletheizung aus dem Nachbargebäude Schustergasse 5/7. Die beiden einfachen, kleinen und balkonlosen Wohnungen im Dachgeschoss konnten durch die neue Konstruktion des Daches und Einbeziehung ungenutzter Dachflächen erheblich vergrößert werden. Es entstanden zwei familiengerechte attraktive Vierzimmerwohnungen mit jeweils über 100 qm Wohnflächen und einem großen Balkon. Mit den Arbeiten wurde im Sommer 2014 begonnen; sie wurden im Frühjahr 2016 mit der Neugestaltung der Außenanlage und der Schaffung von Mietergärten abgeschlossen.

Die Kosten betragen 1,7 Millionen Euro.

j) Schwarzwaldstraße 70

vor Sanierung

Das Gebäude aus dem Jahr 1924 umfasst sechs Wohnungen. Bei der umfassenden Sanierung wurden die Einzelgeräte durch eine Zentralheizung mit Warmwasseraufbereitung ersetzt. Die Holzfenster wurden erneuert und die Kellerdecke gedämmt. Außerdem wurde die Elektroinstallation modernisiert. Zusätzlich wurden auf Wunsch mehrerer Mieter deren Badezimmer modernisiert.

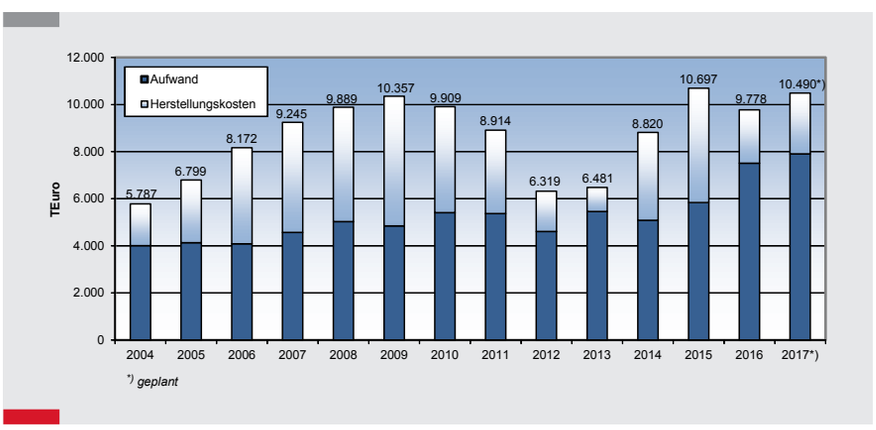
Die Kosten betragen 0,5 Millionen Euro.

Gebäudeunterhaltung

Seit fast zwei Jahrzehnten widmet sich die Wohnbau Lörrach verstärkt der Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung ihres Miethausbesitzes.

Zur Erhaltung der wirtschaftlichen Basis muss die Vermietbarkeit des Hausbesitzes langfristig gesichert werden; dadurch werden die Voraussetzungen für stabile Sozialstrukturen in den Wohnanlagen geschaffen. Nachdem in den Großquartieren der 1950er, -60er und -70er Jahre die strukturellen Sanierungs- und Umgestaltungsaufgaben zum großen Teil bewältigt sind, stellen sich selbst bei jüngeren Baujahrsklassen zunehmend energetische Fragen. Außerdem muss der demographischen Entwicklung (deutliche Alterung) Rechnung getragen werden, indem der Anteil barrierefrei erreichbarer Wohnungen im Bestand durch Neubauten, durch Ersatz von Wohngebäuden und Umbauten weiter erhöht wird; zusätzlich steigt der Bedarf an barrierearmen Badezimmern schnell an.

Trotz des verstärkten Mietwohnungsneubaus können jährlich ca. 40 €/qm Gesamtwohnfläche (Aufwand und Herstellungskosten) für die Bestandspflege aufgewendet werden.



Übersicht über die Bestandserhaltung und -verbesserung (in TEuro)

Generalanmietung

Seit den 1980er-Jahren tritt die Wohnbau Lörrach als Generalanmieter für Wohn- und Geschäftshausanlagen privater und institutioneller Kapitalanleger auf. Die Kapitalanleger - darunter mehrere Lörracher Stiftungen - greifen auf dieses Angebot gern zurück, weil sie sich hierdurch von einem großen Teil des Verwaltungsaufwands entlasten, Mietausfallrisiken ausschließen und ihre Immobilie in guten Händen wissen.

Die Gebäude Schillerstraße 15 - 17 sind angemietet

Die an Kapitalanleger verkauften Wohnungen aus der Privatisierungstätigkeit bleiben durch die Generalanmietung oft auch langfristig für das Mietwohnungsangebot der Wohnbau Lörrach erhalten. Die Zahl der angemieteten Wohnungen stieg im Jahr 2016 auf 239 an.

Für die Wohnbau Lörrach sind diese Engagements interessant, weil sie das nötige Know-how ohnehin vorhält und damit ihre Betriebsgröße verbessern kann sowie zusätzliche Deckungsbeiträge generiert. Außerdem wird am Wirtschaftsstandort Lörrach ein günstiges Klima für Immobilieninvestitionen gefördert.

Bewirtschaftung des Immobilienbesitzes

Zum Jahresende 2016 verwaltete die Wohnbau Lörrach

Wohnungen

3.021 eigene Mietwohnungen,
239 von Dritten gemietete Wohnungen,
103 verwaltete Mietwohnungen für Dritte,
734 Eigentumswohnungen für 43 Wohnungseigentümergemeinschaften,
3.908 Wohnungen,
(189 Wohnungen sind doppelt aufgeführt und zwar als eigene oder verwaltete Mietwohnungen und als Eigentumswohnungen; die Summe wurde entsprechend korrigiert)

Pkw-Stellplätze

2.602 Pkw-Stellplätze in eigenen Sammelgaragen, Reihen- und Einzelgaragen sowie offene Stellplätze,
198 gemietete Einzelgaragen und Pkw-Stellplätze in Sammelgaragen oder offene Stellplätze,
380 Garagenplätze und offene Stellplätze für Wohnungs- und Teileigentümergemeinschaften,
169 verwaltete Einzelgaragen, Pkw-Stellplätze in Sammelgaragen und offene Stellplätze Dritter,
3.260 Pkw-Stellplätze,
(89 Stellplätze sind doppelt aufgeführt und zwar als eigene oder verwaltete Stellplätze und als Stellplätze in Eigentümergemeinschaften; die Summe wurde entsprechend korrigiert)

Sonstige Einheiten

sowie
32 eigene Läden und sonstige gewerbliche Einheiten,
5 von Dritten gemietete Gewerbeeinheiten,
74 gewerbliche Einheiten Dritter,
8 Begegnungszentren,
6 Gästeappartements,
125 sonstige Einheiten,

also insgesamt
7.293 Wohnungen, Pkw-Stellplätze, gewerbliche Einheiten sowie Folge- und Gemeinschaftseinrichtungen.

Die Wohnbau Lörrach unterhält darüber hinaus zahlreiche Kinderspielplätze, Grünanlagen, Wege und Plätze sowie andere Einrichtungen.

V. Bauträgergeschäft

Leibnizweg 7

Das Wohnquartier am Leibnizweg wurde in den letzten Jahren tiefgreifend umgestaltet. Nachdem zunächst die Häuser 1, 2 und 3 saniert, um zwei Geschosse aufgestockt und als Wohneigentum veräußert wurden, ergab sich die Möglichkeit die Gebäude 5 und 6 zu erwerben. Auch diese Häuser wurden runderneuert, um ein Penthousegeschoss erweitert und bevorzugt den Mietern zum Kauf angeboten.

Das desolate zweigeschossige Parkdeck des Gebäudes Leibnizweg 5/6 wurde im Jahr 2014 abgebrochen. Damit entstand ein Baugrundstück für ein schlankes Wohnhochhaus, das trotz der nahe liegenden B 317 ein besonders hochwertiges Wohnen am landschaftlich sehr reizvollen Zusammentreffen des Grünraums Lange Erlen, der Flusslandschaft der Wiese sowie dem Tüllinger Berg ermöglicht.

Das Bebauungsplanverfahren konnte zügig durchgeführt werden; der Bebauungsplan wurde im Sommer 2014 rechtskräftig. Der Gestaltungsbeirat der Stadt Lörrach hat sich ebenfalls mit den Plänen auseinandergesetzt und diese gutgeheißen.

Nach einem unverbindlichen Markttest, der ein großes Kaufinteresse an den hochwertigen Wohnungen ergeben hatte, wurden im November 2014 die ersten Kaufverträge beurkundet. Mittlerweile sind sämtliche 20 Wohnungen veräußert.

Der Baubeginn erfolgte im Spätherbst 2014. Im Spätherbst 2016 zogen die ersten Bewohner ein; bis Mitte 2017 soll die Baumaßnahme vollständig fertiggestellt werden.

Mit diesem weiteren Beitrag zur flächensparenden Innenentwicklung erhielt die wichtigste Stadtzufahrt von Süden ein markantes städtebauliches Zeichen.

Insgesamt sind am Leibnizweg 31 zusätzliche Wohnungen auf vorhandenem Baugrund entstanden.

Leibnizweg 5 + 6 vor der Sanierung, vorne links das alte Parkdeck

Leibnizweg 7 kurz vor Fertigstellung, rechts daneben die sanierten Gebäude Leibnizweg 5 + 6

VI. Verkauf von Wohnhausbesitz (Wohnungsprivatisierung)

Die Gebäude Karlsbader Straße 18 - 20 (oben) und Brombacher Straße 62 (unten) wurden saniert und in Wohnungseigentum umgewandelt.

Seit 1991 veräußert die Wohnbau Lörrach Teile des Miethausbesitzes, um

- den Wohnungsbestand (Portfolio) abzurunden,
- Eigenmittel für Neubauvorhaben zu gewinnen,
- die Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsaufgaben im Miethausbesitz zu bewältigen und
- auch Schwellenhaushalten den Zugang zu Wohneigentum zu verschaffen.

Grundsätzlich werden beim Veräußern die Wohnungsmieter bevorzugt; wenn die Wohnbau Lörrach an andere Interessenten verkauft, werden den Mietern Wohnrechte auf Lebenszeit eingeräumt oder andere mieterorientierte Vereinbarungen abgeschlossen.

Der Verkauf von bisherigem Anlagevermögen gehört zum operativen Geschäft der Wohnbau Lörrach. Die Verkäufe sind langfristig angelegt und werden mit hoher sozialer Kompetenz abgewickelt. Da die Einschaltung Dritter (Investoren-/Aufteilungsunternehmen) vermieden wird, entstehen optimale Erträge für die Wohnbau Lörrach; die bisherigen Mieter profitieren von fairen Preisen und der kompetenten Beratung durch die bekannten Ansprechpartner, die nicht unter Erfolgsdruck stehen.

Nachhaltigkeit wird auch dadurch erreicht, dass die Verkaufsabgänge durch Neubauten und durch Käufe bestehender Anlagen kompensiert werden. Seit Beginn der Verkäufe aus dem Anlagevermögen wurden 710 Mietwohnungen neu erstellt und 394 Wohnungen erworben.

Bisher wurden 516 Wohnungen veräußert.

Vor dem Verkauf wird auf eine nachhaltige Sanierung und Umgestaltung der umzuwandelnden Wohnanlagen geachtet.

Der beständige Erfolg beim Verkauf von Wohnhausbesitz ist eine der Voraussetzungen, um Großsanierungsmaßnahmen gleichzeitig mit einem umfangreichen Mietwohnungsneubauprogramm zu realisieren.

Betreuungstätigkeit

VII. Betreuungstätigkeit

Hegnestraße 6, Schopfheim

Nach dem Wegfall des Wohnungsgemeinnützigkeitgesetzes hat sich die Wohnbau Lörrach längst als kundenorientiertes Dienstleistungsunternehmen etabliert.

Die veränderten Rahmenbedingungen erfordern nicht nur die Weiterentwicklung der eigenen Immobilien sondern auch eine hohe Dienstleistungsbereitschaft. Als Auftragnehmer bemüht sich die Wohnbau Lörrach konsequent um die Kundenbeziehungen; deshalb werden ihr immer wieder neue Aufgaben angetragen.

Durch das Dienstleistungsgeschäft kann die Betriebsgröße und damit die Wirtschaftlichkeit verbessert werden. Vor allem ist die Wohnbau Lörrach in der Lage, die nötigen Kompetenzen zu halten und weiter zu entwickeln.

Dank

Die Geschäftsführer danken allen, die zum Erfolg der Wohnbau Lörrach beigetragen haben. Dieser Dank gilt in erster Linie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die durch ihr großes Engagement und ihre hohe Kompetenz die Basis des Erfolgs darstellen.

Auch den Gesellschaftern und den Mitgliedern des Aufsichtsrats sprechen die Geschäftsführer ihren Dank für die gute Beratung und breite Unterstützung aus.

Lörrach, 31. März 2017

Städtische Wohnbau-
gesellschaft Lörrach mbH

Nostadt Dr. Wilke

Lagebericht 2016

Lagebericht

Grundlagen des Unternehmens

A. Grundlagen des Unternehmens

Geschäftsmodell

I. Geschäftsmodell

Die Städtische Wohnbaugesellschaft Lörrach mbH (im folgenden Text Wohnbau Lörrach genannt) wurde am 3. Juli 1956 gegründet und am 18. August 1956 ins Handelsregister beim Amtsgericht Lörrach eingetragen; sie ist als Makler und Bauträger zugelassen.

Zweck und Gegenstand der Wohnbau Lörrach sind der Erwerb, die Errichtung und die Betreuung sowie die Verwaltung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen; die Wohnbau Lörrach kann auch andere Aufgaben in der Wohnungswirtschaft, im Städtebau und in der Infrastruktur übernehmen.

Investitionen tätigt die Gesellschaft ausschließlich in den Städten Lörrach und Schopfheim. Darüber hinaus ist sie dienstleistend in untergeordnetem Umfang auch in weiteren Städten und Gemeinden des Landkreises Lörrach tätig.

Die sozial ausgewogene Entwicklung, Ergänzung und Bewirtschaftung des eigenen Miethausbesitzes stellt das bedeutendste Geschäftsfeld des Unternehmens dar. Wirtschaftlich bedeutend sind auch die Wohnungsprivatisierung und das Bauträgergeschäft. Außerdem betätigt sich die Gesellschaft in der Verwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz sowie als Mietverwalter und Baubetreuer für Dritte.

Gesellschafter

Gesellschafter sind

die Stadt Lörrach mit Stammeinlagen in Höhe von	8.561.250,00 Euro,
die Stadt Schopfheim mit Stammeinlagen in Höhe von	951.250,00 Euro,
die Sparkasse Lörrach-Rheinfelden mit Stammeinlagen in Höhe von	951.250,00 Euro,

Stammkapital

Stammkapital **10.463.750,00 Euro.**

Beteiligungen

Die Wohnbau Lörrach hält 80 % des Stammkapitals der Lörracher Stadtbau-GmbH.

Ziele und Strategien

II. Ziele und Strategien

Nach dem Wegfall des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes zum 1. Januar 1990 hat die Wohnbau Lörrach konsequent die sich ergebenden Chancen genutzt und ihr Geschäftsmodell entwickelt.

In der zurück liegenden Dekade hat sich die Gesellschaft besonders auf die Erhaltung und Schaffung besonders vitaler Wohnquartiere im eigenen Hausbesitz konzentriert. Neue Mietwohnanlagen wurden nur in geringem Umfang geschaffen.

Im laufenden Jahrzehnt rückte – zusätzlich zu einer intensiven Bestandsweiterentwicklung – der Mietwohnungsneubau wieder in den Vordergrund. Es wurden mehr als 200 Mietwohnungen neu errichtet. Angesichts des evidenten Nachfrageüberhangs wird ein Mietwohnungsbauprogramm von 500 bis 600 Wohnungen entwickelt, das in den nächsten fünf bis sechs Jahren realisiert werden soll.

Als wesentliches Finanzierungselement für die Weiterentwicklung des Bestands und die Mietwohnungsbautätigkeit dient die Wohnungsprivatisierung. Diese hat operativen Charakter und wird mit hoher Nachhaltigkeit betrieben; die Neubauten und Zukäufe bestehender Wohnanlagen übersteigen die Verkäufe deutlich.

Außerdem wurden 222 Wohnungen sowie neun Gewerbeeinheiten im Rahmen von Bauträgergeschäften erstellt und vollständig veräußert.

Diese Aufwertungsstrategie soll fortgeführt werden. Sowohl in Lörrach als auch in Schopfheim soll die Position als deutlich größter Wohnungsanbieter gehalten werden. Der Zukunftsfähigkeit des Miethausbesitzes und damit einer hohen Kundenzufriedenheit misst das Unternehmen weiterhin höchste Bedeutung zu.

B. Wirtschaftsbericht

I. Rahmenbedingungen

Auch im Jahr 2016 setzte sich das robuste Wachstum der deutschen Wirtschaft fort. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) legte gegenüber dem Vorjahr um 1,9 % zu.

Die Wirtschaftsleistungen wurden im letzten Quartal 2016 von 43,7 Millionen Erwerbstätigen erbracht, ein erneuter Anstieg von 267.000 Personen gegenüber dem Vorjahresquartal. Damit beträgt die Arbeitslosenquote noch 6,1 %. Dagegen stieg die Quote im Arbeitsamtsbezirk Lörrach leicht auf 3,2 % an (Vorjahr 3,0 %).

Maßgebend für die positive Wirtschaftsentwicklung war der Konsum im Inland. Private Konsumausgaben nahmen preisbereinigt um 2 % zu, staatliche sogar um 4,2 %.

Das krisenbedingte Fluten der Finanzmärkte mit billigem Geld durch die Europäische Zentralbank hält weiter an. Der Wohnungswirtschaft beschert dies äußerst günstige Konditionen für die Fremdfinanzierung. Die historischen Tiefstände bei den Zinsen bestehen weiter. Die Zinssätze für langfristige Finanzierungen betragen etwa 1,0 bis 1,5 %.

In Lörrach und Schopfheim bestehen deutliche Nachfrageüberhänge am Wohnungsmarkt; diese betreffen sowohl den Miet- als auch den Kaufmarkt. Zum Jahresende hat die Wohnbau Lörrach in Schopfheim rund 700 Mietinteressenten vorgemerkt und in Lörrach rund 2.000. Begründet ist diese Situation durch die hohe (Arbeitsmarkt-) Attraktivität der Region, die zu Wanderungsgewinnen führt und der zu geringen Wohnungsbautätigkeit, da es in den urbanen Räumen an geeignetem Bauland fehlt. Folglich steigen die Wohnungsmieten und die Kaufpreise deutlich, besonders in Lörrach, wo sich mehr als 80 % der gesellschaftseigenen Wohnungen befinden.

II. Geschäftsverlauf

Im Berichtszeitraum war die Wohnbau Lörrach – wie in den Vorjahren – schwerpunktmäßig mit der Bewirtschaftung und Weiterentwicklung des eigenen Miethausbesitzes befasst; dies umfasste auch den Neubau von Mietwohnanlagen. Die Wohnungsprivatisierung wurde fortgeführt und Betreuungsdienstleistungen für die Verwaltung nach dem WEG und für den Miethausbesitz Dritter erbracht. Außerdem wurde eine Bauträgermaßnahme voran getrieben.

Bestandsbewirtschaftung

Zum 31. Dezember 2016 befinden sich im Eigentum der Wohnbau Lörrach:
- 3.021 Wohnungen mit Wohnflächen von 209.713 qm
- 46 gewerbliche Einheiten mit Nutzflächen von 7.526 qm, davon 1.773 qm eigengenutzt als Büro und Begegnungszentren
- 2.602 Pkw-Stellplätze

Darüber hinaus werden für Dritte verwaltet (WEG- oder Mietverwaltung)
- 887 Wohnungen
- 79 gewerbliche Einheiten
- 658 Pkw-Stellplätze

Mietwohnungsneubau

Die Bauarbeiten für die Mietwohnanlage „Dammstraße/Am Bahndamm“ schritten planmäßig voran. Von den insgesamt 63 Wohnungen wurden im Berichtsjahr weitere 18 bezogen, so dass nun 45 Wohnungen bezogen sind. Der Bau der beiden letzten Gebäude mit insgesamt 18 Wohnungen wurde begonnen.

Die Wohn- und Geschäftshäuser „Mühle-/Freiburger Straße“ wurden vollständig fertig gestellt. Es entstanden 49 Mietwohnungen, ein Gästeappartement, ein Biomarkt mit Café sowie eine Bankgeschäftsstelle.

Das Bestandsgebäude Salzertstraße 53 bis 57 wurde um drei attraktive Wohnungen aufgestockt. Der Bezug fand im Sommer 2016 statt.

Das Bestandsgebäude Salzertstraße 59 bis 63 wird um drei attraktive Wohnungen aufgestockt. Der Baubeginn erfolgte im Frühjahr 2016, der Bezug soll im Frühjahr 2017 erfolgen.

Bestandspflege

Für die Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung des Hausbesitzes wurden im Berichtsjahr Fremdkosten in Höhe von 8,6 Millionen Euro (Aufwand und Herstellungskosten) aufgewendet. Außer einer Vielzahl kleinerer Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen wurden bei mehreren Wohnanlagen im Berichtsjahr umfassende Wertverbesserungsmaßnahmen durchgeführt.

Wohnungsprivatisierung
Im Geschäftsjahr 2016 wurden 20 Wohnungen veräußert. Aufgrund der sehr hohen Nachfrage konnten die Verkaufsziele problemlos erreicht werden.

Betreuungstätigkeit
Mit der Verwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz, der Mietsonderverwaltung für Dritte und anderen – im Umfang geringfügigeren – Dienstleistungen wurde im Berichtsjahr ein ausgeglichenes Ergebnis erzielt.

Bauträgergeschäft
Nach dem Spatenstich im Spätherbst 2014 wurden im Geschäftsjahr der Bau und die Vermarktung des Wohnturms „Weitblick“ vorangetrieben. Bis zum Sommer 2016 konnten alle 20 Wohnungen veräußert werden. Die Bezugsfertigkeit der ersten Wohnungen wurde im Spätherbst 2016 erreicht.

Gesamtbewertung des Geschäftsverlaufs
Bei insgesamt guten Rahmenbedingungen verlief das abgelaufene Geschäftsjahr für die Wohnbau Lörrach erfolgreich. Die gesteckten Gewinnziele wurden übertroffen. Der höhere Gewinn beruhte im Wesentlichen auf dem Ergebnis der Verkaufstätigkeit.

III. Lage

1. Ertragslage

Ertragslage

Bautätigkeit

Miethaus-bewirtschaftung

Betreuungstätigkeit

		Jahr 2016 Euro	Jahr 2015 Euro	Veränderungen Euro
1.	**Bautätigkeit**			
	Aktivierte Gemeinkosten	306.000	516.000	- 210.000
	Gemeinkosten	306.000	516.000	- 210.000
	Ergebnis der Bautätigkeit	**0**	**0**	**0**
2.	**Miethausbewirtschaftung**			
	Erträge			
	Mieten	18.671.000	17.930.000	+ 741.000
	Umlagen	4.857.000	4.985.000	- 128.000
	Sonstige Entgelte	332.000	520.000	- 188.000
	Summen	23.860.000	23.435.000	+ 425.000
	Aufwendungen			
	Betriebskosten	4.584.000	4.688.000	- 104.000
	Grundsteuern	603.000	591.000	+ 12.000
	Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungskosten	7.511.000	5.876.000	+ 1.635.000
	Kapitalkosten	4.318.000	4.717.000	- 399.000
	Abschreibungen	4.463.000	4.342.000	+ 121.000
	Mieten	1.602.000	1.519.000	+ 83.000
	Erbbauzinsen	20.000	16.000	+ 4.000
	Abschreibungen auf Mietforderungen	11.000	96.000	- 85.000
	Verwaltungskosten des Hausbesitzes	1.380.000	1.349.000	+ 31.000
	Sonstiges	87.000	342.000	- 255.000
	Summen	24.579.000	23.536.000	+ 1.043.000
	Ergebnis der Miethausbewirtschaftung	**-719.000**	**-101.000**	**- 618.000**
3.	**Betreuungstätigkeit**			
	Erträge	311.000	299.000	+ 12.000
	Aufwendungen (davon Gemeinkosten 309.000 Euro bzw. 282.000 Euro)	311.000	284.000	+ 27.000
	Ergebnis der Betreuungstätigkeit	**0**	**15.000**	**- 15.000**

	Jahr 2016 Euro	Jahr 2015 Euro	Veränderungen Euro
4. Verkaufstätigkeit (Wohnungsprivatisierung)			
Erträge	3.297.000	8.357.000	- 5.060.000
Aufwendungen (davon Gemeinkosten 116.000 Euro bzw. 110.000 Euro)	1.781.000	6.723.000	- 4.942.000
Ergebnis der Verkaufstätigkeit	**1.516.000**	**1.634.000**	**- 118.000**
5. Bauträgergeschäft			
Erträge	4.486.000	0	+ 4.486.000
Aufwendungen (davon Gemeinkosten 223.000 Euro bzw. 163.000 Euro)	4.336.000	69.000	+ 4.267.000
Ergebnis des Bauträgergeschäfts	**150.000**	**-69.000**	**+ 219.000**
6. Kapitalwirtschaft			
Erträge	13.000	25.000	- 12.000
Aufwendungen	10.000	8.000	+ 2.000
Ergebnis der Kapitalwirtschaft	**3.000**	**17.000**	**- 14.000**
7. Sonstige ordentliche Wirtschaft			
Erträge	197.000	65.000	+ 132.000
Aufwendungen	453.000	570.000	- 117.000
Ergebnis der sonstigen ordentlichen Wirtschaft	**-256.000**	**-505.000**	**+ 249.000**
8. Verlustausgleich der Lörracher Stadtbau-GmbH	**14.000**	**5.000**	**+ 9.000**
Jahresergebnis	**680.000**	**986.000**	**- 306.000**
Zuweisung zur gesellschaftsvertraglichen Rücklage	68.000	98.000	- 30.000
Reingewinn	**612.000**	**888.000**	**- 276.000**

Verkaufstätigkeit

Bauträgergeschäft

Kapitalwirtschaft

Sonstige ordentliche Wirtschaft

Verlustausgleich der Stadtbau Lörrach

Jahresergebnis

Reingewinn

Wie in den Vorjahren beruht der Jahresüberschuss hauptsächlich auf den Gewinnen der Verkaufstätigkeit (Wohnungsprivatisierung); er betrug 680.000 Euro, womit das Wirtschaftsplanziel um 180.000 Euro übertroffen wurde.

Die Umsatzerlöse sind von 30,6 Millionen Euro auf 31,7 Millionen Euro gestiegen. Im Kerngeschäft „Hausbewirtschaftung“ stiegen die Umsätze um 0,6 Millionen Euro auf 23,5 Millionen Euro, während sie im weiteren bedeutenden Bereich „Verkauf von Grundstücken“ von 7,4 Millionen Euro auf 7,8 Millionen Euro gestiegen sind.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind wegen Umgliederung deutlich von 1,3 Millionen Euro auf 0,5 Millionen Euro zurückgegangen. Die Anlageverkäufe wurden unter Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken erfasst.

Der Personalaufwand hat sich nicht wesentlich verändert. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind deutlich gesunken. Die planmäßigen Abschreibungen haben wegen Zugängen im Anlagevermögen zugenommen. Deutlich gesunken ist der Zinsaufwand (wegen tiefer Kapitalmarktzinsen).

Insgesamt stellt die Ertragslage zufrieden.

2. Vermögenslage

	31. Dezember 2016 Euro	v.H.	31. Dezember 2015 Euro	v.H.	Veränderungen Euro
Vermögen					
Anlagevermögen	168.975.000	87,9	166.478.000	88,4	+ 2.497.000
Umlaufvermögen					
unfertige Bauten und					
fertige Bauten	11.433.000	5,9	11.147.000	5,9	+ 286.000
Unfertige Leistungen	4.893.000	2,5	4.856.000	2,6	+ 37.000
Vorräte	14.000	0,0	18.000	0,0	- 4.000
Forderungen	1.081.000	0,6	1.761.000	0,9	- 680.000
Liquide Mittel	5.889.000	3,1	4.124.000	2,2	+ 1.765.000
Geldbeschaffungskosten	38.000	0,0	49.000	0,0	- 11.000
	192.323.000	**100,0**	**188.433.000**	**100,0**	**+ 3.890.000**
Schulden					
Rückstellungen	990.000	0,5	1.314.000	0,7	- 324.000
Verbindlichkeiten gegenüber					
Kreditinstituten und					
anderen Kreditgebern	143.559.000	74,6	144.684.000	76,8	- 1.125.000
Erhaltene Anzahlungen	12.209.000	6,3	7.842.000	4,2	+ 4.367.000
Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.787.000	2,1	3.669.000	1,9	+ 118.000
aus Lieferungen und Leistungen	2.742.000	1,4	2.628.000	1,4	+ 114.000
Sonstige Verbindlichkeiten	72.000	0,0	11.000	0,0	+ 61.000
	163.359.000	**84,9**	**160.148.000**	**85,0**	**+ 3.211.000**
Eigenkapital	**28.964.000**	**15,1**	**28.285.000**	**15,0**	**+ 679.000**
und zwar:					
Stammkapital	10.464.000	36,1	10.464.000	37,0	0
Rücklagen	17.888.000	61,8	16.933.000	59,9	+ 955.000
Gewinn	612.000	2,1	888.000	3,1	- 276.000
	28.964.000	**100,0**	**28.285.000**	**100,0**	**+ 679.000**
Bilanzsumme	**192.323.000**	**100,0**	**188.433.000**	**100,0**	**+ 3.890.000**

Vermögen

Schulden

Eigenkapital

Bilanzsumme

Dem **Anlagevermögen** sind 8,0 Millionen Euro zugegangen (durch Käufe 0,8 Millionen Euro, durch Sanierungen 2,3 Millionen Euro, durch Neubau 4,6 Millionen Euro und durch bewegliches Vermögen 0,3 Millionen Euro); abgegangen sind 5,5 Millionen Euro (durch nutzungsbedingte Abschreibungen 4,5 Millionen Euro, durch außerordentliche Abschreibungen [Teilabbrüche im Mättleareal] 0,2 Millionen Euro und durch Verkäufe 0,8 Millionen Euro). Daraus resultiert ein Anstieg des Anlagevermögens um 2,5 Millionen Euro auf 169,0 Millionen Euro.

Die Zugänge für die Mietwohnungsprojekte und die höheren liquiden Mittel überstiegen verkaufsbedingte Abgänge im Bauträgergeschäft, so dass das **Umlaufvermögen** von 21,9 Millionen Euro auf 23,3 Millionen Euro zugenommen hat.

Trotz der Investitionen in das Anlagevermögen und der ausgeweiteten Liquidität konnten die **Bankverbindlichkeiten** um 1,1 Millionen Euro auf 143,5 Millionen Euro reduziert werden.

Die Bilanzsumme nahm um 3,9 Millionen Euro auf 192,3 Millionen Euro zu. Der Jahresüberschuss von 680.000 Euro reicht aus, um die Eigenkapitalquote von 15,0 % auf 15,1 % zu steigern.

Die immer noch deutlich unterdurchschnittliche Eigenkapitalausstattung beeinträchtigt die Unternehmensentwicklung nicht. Dank der guten und stabilen Ertragssituation und des hochwertigen Wohnungsbestands ist die Wohnbau Lörrach in der Lage, umfangreiche Mietwohnungsbauprogramme zu realisieren.

Die **Vermögenslage** der Wohnbau Lörrach ist geordnet.

Finanzlage

3. Finanzlage

Kapitalflussrechnung

Kapitalflussrechnung

In der Kapitalflussrechnung wurde die Zuordnung der Zahlungsmittelzu- und abflüsse im Geschäftsjahr in Anlehnung an DRS 21 vorgenommen.

	Jahr 2016 Euro	Jahr 2015 Euro
Jahresüberschüsse	680.000	986.000
+ Abschreibungen auf Anlagevermögen	4.736.000	4.409.000
- aktivierte Eigenleistungen	306.000	436.000
+ langfristige Rückstellungen	22.000	67.000
+ Abschreibungen auf Mietforderungen	71.000	96.000
+ Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	11.000	11.000
+ zahlungsunwirksame Zuschreibung CHF-Darlehen	16.000	181.000
- zahlungsunwirksame Tilgungszuschüsse	168.000	27.000

	Jahr 2016 Euro	Jahr 2015 Euro	
+ Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	0	882.000	
- Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	346.000	0	
- Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	1.000.000	927.000	
- Zunahme von Grundstücken des Umlaufvermögens	286.000	918.000	
- Zunahme der kurzfristigen Aktiva	0	1.397.000	
+ Abnahme der kurzfristigen Aktiva	610.000	0	
+ Zunahme der kurzfristigen Passiva	4.650.000	3.919.000	
+ Saldo der zahlungswirksamen Zinsaufwendungen/-erträge	4.277.000	4.673.000	
Ertragsteuererstattung/Ertragssteuerzahlung	+6.000	-2.000	
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**12.973.000**	**11.517.000**	**Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit**
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0	3.000	
+ Einzahlungen für Abgänge des Anlagevermögens	1.791.000	1.536.000	
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	7.718.000	9.211.000	
+ erhaltene Zinsen	1.000	6.000	
- Auszahlungen für Verlustübernahme des Jahres 2016	6.000	4.000	
Cashflow aus Investitionstätigkeit	**-5.932.000**	**-7.676.000**	**Cashflow aus Investitionstätigkeit**
+ Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	4.171.000	6.884.000	
- planmäßige Tilgungen	4.433.000	4.178.000	
- außerordentliche Tilgungen	735.000	3.479.000	
- gezahlte Zinsen	4.278.000	4.679.000	
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	**-5.275.000**	**-5.452.000**	**Cashflow aus der Finanzierungstätikkeit**
zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	**1.766.000**	**-1.611.000**	**zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes**
+ Finanzmittelbestand zum 1. Januar 2016/2015	4.124.000	5.735.000	
Finanzmittelbestand am 31. Dezember 2016/2015	**5.890.000**	**4.124.000**	**Finanzmittelbestand**

Die Liquiditätssituation der Wohnbau Lörrach stellt zufrieden. Auch in der überschaubaren Zukunft sind keine Engpäse bei den liquiden Mitteln zu erwarten. Mit mehreren Geschäftsbanken sind Kreditlinien vereinbart, die in den letzten Jahren nicht beansprucht werden mussten.

Die Finanzierung der Mietwohnungsneubauten, der Großsanierungsmaßnahmen und des Bauträgergeschäfts im Jahr 2017 ist gesichert.

Die Finanzlage der Wohnbau Lörrach ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben.

Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

IV. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

	2016	2015
Eigenkapitalquote: Eigenkapital x 100 / Gesamtkapital (Bilanzsumme)	15,1 %	15,0 %
Anlagendeckungsgrad: (Eigenkapital + langfr. Rückst. + langfr. Fremdkapital) x 100 / Anlagevermögen	104,2 %	105,9 %
Liquidität: (Flüssige Mittel + sonstiges kurzfr. Umlaufvermögen) x 100 / kurzfristiges Fremdkapital	129,3 %	109,6 %
Eigenkapitalrentabilität: Jahresüberschuss x 100 / Eigenkapital	2,3 %	3,5 %
Mietenmultiplikator: Grundstücke mit Wohn- und Geschäftsbauten / Mieteinnahmen	9,8 %	10,1 %
Zinsdeckung: (Zinsen für Bereich HBW + Erbbauzinsen) x 100 / Mieteinnahmen	25,2 %	28,4 %
Erlösschmälerungsquote: Erlösschmälerungen Mieten und Umlagen x 100 / Sollmieten (einschließlich Betriebskosten)	1,0 %	1,6 %
Instandhaltungsquote: (Instandh.aufwand + anteiliger Personal-/Sachaufw.) x 100 / Sollmieten (ohne Betriebskosten)	43,0 %	35,9 %

	2016	2015
Verwaltungskostenquote: Personal-/Sachaufwand für Hausbewirtschaftung x 100 / Sollmieten (ohne Betriebskosten)	7,3 %	7,4 %
Mieterfluktuationsquote: Mieterwechsel / Wohnungsanzahl	6,9 %	6,9 %

C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

I. Prognosebericht

Die demographische und wirtschaftliche Entwicklung in der Region stellt sich positiv dar; die Einwohner- und noch stärker die Haushaltszahlen werden nach Expertenmeinung kurz- und mittelfristig steigen.

Aufgrund der starken Kundenorientierung und hoher Investitionen in den Miethausbesitz hat sich die Wohnbau Lörrach in ihrem wichtigsten Geschäftsfeld „Miethausbewirtschaftung“ gut am Markt positioniert. Diese Position soll in den nächsten Jahren mit der systematischen Weiterentwicklung attraktiver Wohnquartiere noch ausgebaut werden; dabei werden besonders Nachhaltigkeitsaspekte beachtet. Die Geschäftsführung geht deshalb auch für die nächsten Geschäftsjahre von einer guten wirtschaftlichen Entwicklung aus. Die Investitionen für die Erhaltung und Verbesserung des Miethausbesitzes sollen auf hohem Niveau (ca. 40 Euro je qm Wohnfläche p. a.) fortgeführt werden. Außerdem soll die große Wohnungsnachfrage genutzt werden, um durch Mietwohnungsneubauten das Portfolio zu vergrößern und noch zukunftsfähiger zu gestalten. Die Finanzierung von Bestandspflege und Mietwohnungsneubau ist nach dem Finanzplan sichergestellt.

Die Verkaufstätigkeit aus dem bisherigen Anlagevermögen (Wohnungsprivatisierung) soll auch im Jahr 2017 wesentliche Ergebnis- und Finanzierungsbeiträge liefern. Die dafür nötigen Verkaufsobjekte stehen in ausreichendem Umfang zur Verfügung. Wegen der guten regionalen Nachfragesituation, der starken Marktstellung der Wohnbau Lörrach und der hohen Qualität der Verkaufsobjekte sind die nötigen Verkaufserfolge realistisch.

Das laufende Bauträgerprojekt wurde vollständig vermarktet, so dass keine Finanzierungsbedarfe resultieren.

Die weiteren Geschäftsfelder haben für die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage nur eine geringe Bedeutung.

	Ergebnis 2016 TEuro	Plan 2017 TEuro
Miethausbewirtschaftung		
Erträge	23.860	24.347
Aufwendungen	24.579	24.983
Ergebnis	**- 719**	**- 636**
Betreuungstätigkeit		
Erträge	311	317
Aufwendungen	311	317
Ergebnis	**0**	**0**
Wohnungsprivatisierung		
Erträge	3.297	2.910
Aufwendungen	1.781	1.710
Ergebnis	**+ 1.516**	**+ 1.200**
Bauträgergeschäft		
Erträge	4.486	7.192
Aufwendungen	4.336	6.938
Ergebnis	**+ 150**	**+ 254**
Kapitalwirtschaft		
Erträge	13	20
Aufwendungen	10	10
Ergebnis	**+ 3**	**+ 10**
Sonstige ordentliche Wirtschaft		
Erträge	197	347
Aufwendungen	453	175
Ergebnis	**- 256**	**+ 172**
Verlustausgleich/Gewinnabführung der Stadtbau Lörrach	**- 14**	**0**
Jahresüberschuss	**+ 680**	**+ 1.000**

II. Risikobericht

1. Risikomanagementsystem

Die Wohnbau Lörrach verfügt über ein der Unternehmensgröße und -art angepasstes Risikomanagementsystem, das die Identifizierung, Messung, Steuerung und Überwachung aller für das Unternehmen wesentlichen Risiken sicherstellt. Wichtige Bestandteile dieses Systems sind wöchentliche, monatliche, halbjährliche und jährliche Auswertungen zur Markt- und Geschäftsentwicklung sowie die regelmäßige Berechnung und Zeitreihung betriebswirtschaftlicher Kennzahlen, die mit den Benchmarks verglichen und analysiert werden.

2. Risiken

Die Wohnungsmarktsituation in Lörrach und Schopfheim ist von einem Nachfrageüberhang sowie steigenden Mieten und Kaufpreisen geprägt, und man kann davon ausgehen, dass der Bedarf in den nächsten Jahren voraussichtlich nicht abgedeckt wird. Die Geschäftsführung erwartet deshalb keine besonderen Ertragsrisiken.

Bestandsgefährdende Risiken
Für die Wohnbau Lörrach sind bestandsgefährdende Risiken nicht erkennbar.

Risiken mit wesentlichem Einfluss auf die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
Obwohl Zinssubventionen entfallen und geplante Investitionen teilweise fremdfinanziert werden, sinken die Kapitalkosten voraussichtlich. Gründe sind Zinsdegressionen aufgrund laufender und außerordentlicher Tilgungen sowie günstige Darlehensprolongationen. Trotzdem widmet sich die Geschäftsführung angesichts des hohen Fremdkapitaleinsatzes intensiv dem Zins- und Sicherheitenmanagement. Auch bei deutlich höheren Kapitalmarktzinsen sind die gegebenenfalls steigenden Kapitalkosten nicht entwicklungsbeeinträchtigend, weil bei der Fremdfinanzierung fast ausnahmslos lange Laufzeiten vereinbart und regelmäßig Forwardvereinbarungen genutzt werden. Ein Zinsschock mit einem sukzessiven Anstieg der Zinsen auf 9 % bis zum Jahr 2024 wurde simuliert. Die resultierenden Mehrbelastungen von bis zu 2,7 Millionen Euro im Jahr 2026 bei den Zinsen bzw. 4,0 Millionen Euro bei den Annuitäten könnten durch eine Reduzierung der Bestandspflege aufgefangen werden. Außerdem wäre ein solches Zinsszenario mit einem inflationären Umfeld verbunden, das Ertragssteigerungspotenziale beinhalten dürfte.

Ein geringer Teil der Fremdfinanzierung (< 2 %) erfolgt durch ein Darlehen über 2,0 Millionen Schweizer Franken. Bei einer Kursparität des Schweizer Frankens zum Euro am Jahresende 2017 müsste eine Höherbewertung des Darlehens um 138.000 Euro erfolgen.

Derivative Finanzinstrumente werden – mit Ausnahme von Forwardvereinbarungen – nicht eingesetzt.

Bauwirtschaft und Handwerk
Die regionalen Kapazitäten von Bauwirtschaft und Handwerk sind weiter hoch ausgelastet. Deshalb muss auch im Jahr 2017 mit Baupreissteigerungen gerechnet werden. Außerdem sind verzögerte Baubeginne und längere Bauzeiten zu befürchten.

Weitere sonstige Risiken, die eine wesentliche nachteilige Auswirkung auf den Geschäftsverlauf bzw. die Ertrags-, Vermögens-, oder Finanzlage haben können, sind nicht erkennbar.

Chancenbericht

III. Chancenbericht

Das Geschäftsgebiet der Wohnbau Lörrach ist von einer guten Beschäftigungssituation, Zuwanderungsgewinnen und entsprechend hoher Wohnungsnachfrage bestimmt. Die Mieten und Kaufpreise von Immobilien steigen deshalb seit Jahren erheblich. Unabhängig von der guten Nachfragesituation hat die Wohnbau Lörrach ihren Immobilienbesitz deutlich aufgewertet; Schwerpunkte waren dabei die Erhöhung der Energieeffizienz, die Steigerung des Anteils barrierefreier Wohnungen, vergrößerte Freisitze sowie die bessere Gestaltung der Häuser und ihres Umfelds. Darüber hinaus engagiert sich die Wohnbau Lörrach mit ihrem Sozialen Management intensiv für eine hohe Vitalität und soziale Stabilität in den Wohnquartieren.

Auch im Verkaufsbereich (Wohnungsprivatisierung und Bauträgergeschäft) hat sich die Wohnbau Lörrach durch qualitativ hochwertige Produkte eine gute Marktstellung erarbeitet.

Mit ihrem attraktiven Immobilienportfolio und der positiven Wahrnehmung sollte die Wohnbau Lörrach auch bei einer nachlassenden Nachfrage über eine starke Marktposition verfügen.

Lörrach, 31. März 2017

Städtische Wohnbaugesellschaft Lörrach mbH

Nostadt Dr. Wilke

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016

Bilanz zum 31. Dezember 2016

Aktivseite

		Geschäftsjahr 2016		Geschäftsjahr 2015	
		Euro	Euro	Euro	Euro
A.	**Anlagevermögen**				
I.	**Immaterielle Vermögensgegenstände**		3.020.00		6.886,00
II.	**Sachanlagen**				
	1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	163.160.832,71		160.748.997,57	
	2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	1.344.041,18		1.462.349,50	
	3. Technische Anlagen und Maschinen	763.381,00		823.609,00	
	4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.554.533,00		1.461.334,00	
	5. Anlagen im Bau	2.107.701,37		1.921.609,84	
	6. Bauvorbereitungskosten	0,00	168.930.489,26	11.441,43	166.429.341,34
III.	**Finanzanlagen**				
	1. Anteile an verbundenen Unternehmen	41.005,61		41.005,61	
	2. Andere Finanzanlagen	400,00	41.405,61	400,00	41.405,61
Anlagevermögen insgesamt			**168.974.914,87**		**166.477.632,95**
B.	**Umlaufvermögen**				
I.	**Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte**				
	1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	6.434.663,15		5.411.587,05	
	2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	4.997.967,66		5.735.461,42	
	3. Unfertige Leistungen	4.893.343,81		4.855.730,45	
	4. Andere Vorräte	14.390,76	16.340.365,38	18.084,88	16.020.863,80
II.	**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**				
	1. Forderungen aus Vermietung	113.465,28		33.937,01	
	2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	749.555,30		1.300.784,36	
	3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	3.964,46		51.753,48	
	4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00		42.653,45	
	5. Sonstige Vermögensgegenstände	213.859,34	1.080.844,38	332.057,64	1.761.185,94
III.	**Flüssige Mittel und Bausparguthaben**				
	1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		5.889.448,05		4.123.794,18
Umlaufvermögen insgesamt			**23.310.657,81**		**21.905.843,92**
C.	**Rechnungsabgrenzungsposten**				
	1. Geldbeschaffungskosten		**38.069,90**		**49.279,90**
Bilanzsumme			**192.323.642,58**		**188.432.756,77**

Anlagevermögen

Umlaufvermögen

Rechnungs-abgrenzungsposten

Bilanzsumme

Bilanz zum 31. Dezember 2016

Passivseite

		Geschäftsjahr 2016		Geschäftsjahr 2015	
		Euro	Euro	Euro	Euro
A.	**Eigenkapital**				
I.	**Gezeichnetes Kapital**		10.463.750,00		10.463.750,00
II.	**Kapitalrücklagen**		3.172.018,96		3.172.018,96
III.	**Gewinnrücklagen**				
	1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen				
	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 67.961,72 Euro				
	(Vorjahr 98.624,05 Euro)	3.744.404,22		3.676.442,50	
	2. Bauerneuerungsrücklagen	1.439.742,49		1.439.742,49	
	3. Andere Gewinnrücklagen				
	davon aus Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt 887.616,48 Euro				
	(Vorjahr 1.172.659,27 Euro)	9.532.685,96	14.716.832,67	8.645.069,48	13.761.254,47
IV.	**Bilanzgewinn**				
	1. Jahresüberschuss	679.617,16		986.240,53	
	2. Einstellungen in die gesellschaftsvertraglichen Rücklagen	67.961,72	611.655,44	98.624,05	887.616,48
Eigenkapital insgesamt			**28.964.257,07**		**28.284.639,91**
B.	**Rückstellungen**				
	1. Sonstige Rückstellungen		990.036,20		1.314.468,72
C.	**Verbindlichkeiten**				
	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	143.493.067,72		144.613.810,31	
	2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	66.467,94		69.791,34	
	3. Erhaltene Anzahlungen	12.208.887,32		7.841.645,82	
	4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.651.067,85		3.507.305,42	
	5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	5.914,92		0,00	
	6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.713.968,59		2.628.371,19	
	7. Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen	6.687,73		0,00	
	8. Sonstige Verbindlichkeiten				
	davon aus Steuern 57.795,27 Euro				
	(Vorjahr: 0,00 Euro)	72.283,34		10.795,70	
Verbindlichkeiten insgesamt			**162.218.345,41**		**158.671.719,78**
D.	**Rechnungsabgrenzungsposten**		**151.003,90**		**161.928,36**
Bilanzsumme			**192.323.642,58**		**188.432.756,77**

Eigenkapital

Rückstellungen

Verbindlichkeiten

Rechnungsabgrenzungsposten

Bilanzsumme

Gewinn- und Verlustrechnung

Gewinn- und Verlustrechnung

		Geschäftsjahr 2016		Geschäftsjahr 2015	
		Euro	Euro	Euro	Euro
1.	Umsatzerlöse				
	a) aus der Hausbewirtschaftung	23.531.978,09		22.855.819,46	
	b) aus Verkauf von Grundstücken	7.782.675,00		7.396.234,20	
	c) aus Betreuungstätigkeit	270.556,48		265.102,26	
	d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	115.937,58	31.701.147,15	122.599,59	30.639.755,51
2.	Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		323.195,70		1.066.375,86
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen		306.195,52		435.855,16
4.	Sonstige betriebliche Erträge		536.662,46		1.280.083,30
5.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
	a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	12.042.749,98		10.612.914,32	
	b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	6.216.367,07		7.316.833,15	
	c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	9.734,33	18.268.851,38	2.144,44	17.931.891,91
	Rohergebnis		**14.598.349,45**		**15.490.177,92**
6.	Personalaufwand				
	a) Löhne und Gehälter	2.588.216,35		2.543.475,28	
	b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung 213.613,62 Euro, Vorjahr 213.960,92 Euro)	726.791,66	3.315.008,01	689.167,62	3.232.642,90
7.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.735.990,08		4.408.522,17
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		943.221,96		1.572.016,97
9.	Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und aus anderen Finanzanlagen		21,13		21,13
10.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		12.940,31		24.551,71
11.	Aufwendungen aus Ergebnisabführungsvertrag		14.161,84		5.508,66
12.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen		4.318.323,93		4.716.854,28
	Ergebnis nach Steuern		**1.284.605,07**		**1.579.205,78**
13.	Sonstige Steuern		604.987,91		592.965,25
	Jahresüberschuss		**679.617,16**		**986.240,53**
14.	Einstellung in die gesellschaftsvertragliche Rücklage		67.961,72		98.624,05
	Bilanzgewinn		**611.655,44**		**887.616,48**

Rohergebnis

Ergebnis nach Steuern

Jahresüberschuss

Bilanzgewinn

Anhang

A. Allgemeine Angaben

Allgemeine Angaben

Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Lörrach und ist eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Freiburg i. Br. (Reg.-Nr. HRB 410102).

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie nach den Vorschriften des GmbHG aufgestellt. Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung wurden nach dem BilRUG und mit der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen dargestellt. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Da die Wohnbau Lörrach seit Jahrzehnten aus unternehmenspolitischen Gründen regelmäßig Wohnungen aus dem Anlagevermögen verkauft, werden ab dem Geschäftsjahr 2016 die Verkaufserlöse in der Position Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken ausgewiesen. Die Restbuchwerte der verkauften Objekte werden in der Position Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke dargestellt. Bisher wurden diese unter den sonstigen betrieblichen Erträgen netto ausgewiesen.

Die Vorjahreszahlen der Umsatzerlöse sind aufgrund der Neufassung von § 277 Abs. 1 HGB nicht vergleichbar. Bei Anwendung des § 277 Abs. 1 HGB in der Fassung des BilRUG hätten sich für das Vorjahr Umsatzerlöse aus Verkaufsgrundstücken in Höhe von 1.529.524 Euro ergeben. Die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke würden sich um 632.833 Euro erhöhen. Die sonstigen betrieblichen Erträge würden sich um 954.701 Euro und die sonstigen betrieblichen Aufwendungen um 35.684 Euro mindern.

Die Gesellschaft erfüllt die Größenkriterien nach HGB für mittelgroße Kapitalgesellschaften, nach dem Gesellschaftsvertrag ist die Wohnbau Lörrach jedoch verpflichtet, den Abschluss nach Maßgabe für große Kapitalgesellschaften aufzustellen.

B. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Im Jahresabschluss sind sämtliche Vermögensgegenstände, Schulden, Rechnungsabgrenzungsposten, Aufwendungen und Erträge enthalten, soweit gesetzlich nichts anderes bestimmt ist.

Die Wertansätze der Eröffnungsbilanz des Geschäftsjahres stimmen mit denen der Schlussbilanz des vorangegangenen Geschäftsjahres überein. Bei der Bewertung wurde von der Fortführung des Unternehmens ausgegangen. Die Vermögensgegenstände und Schulden wurden einzeln bewertet. Es ist vorsichtig bewertet worden, namentlich sind alle vorhersehbaren Risiken und Verluste, die bis zum Abschlussstichtag entstanden sind, berücksichtigt worden, selbst wenn diese erst zwischen Abschlussstichtag und der Bilanzaufstellung bekannt geworden sind.

Gewinne sind nur berücksichtigt worden, wenn sie bis zum Abschlussstichtag realisiert wurden. Aufwendungen und Erträge des Geschäftsjahres sind unabhängig vom Zeitpunkt der Zahlung berücksichtigt worden.

Einzelne Posten sind wie folgt bewertet:

Das **Anlagevermögen** weist nur Gegenstände aus, die dazu bestimmt sind, dem Geschäftsbetrieb dauernd zu dienen. Die **immateriellen Vermögensgegenstände** werden mit 33 v. H. linear abgeschrieben.

Das **Sachanlagevermögen** ist zu Anschaffungs- bzw. Herstellkosten angesetzt und wird, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert. Grundlage der planmäßigen Abschreibung war die voraussichtliche Nutzungsdauer des jeweiligen Vermögensgegenstandes.

Die Anschaffungs- und Herstellungskosten setzen sich aus den Fremd- und Gemeinkosten für Eigenleistungen (Architekten-, Ingenieur- und Verwaltungsleistungen) zusammen. Die Gemeinkosten wurden nach der Betriebsabrechnung ermittelt.

Abschreibungen auf die abnutzbaren Gegenstände des Anlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:

1. Bei der Bilanzposition **Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten** wurde 1991 die Restnutzungsdauer der Wohnungen auf längstens 75 Jahre festgelegt. Die Zugänge in den Jahren 1992 und 1993 sowie der im Jahr 1994 fertiggestellte 4. Bauabschnitt der Wohnanlage „Stadion“ wurden degressiv (nach § 7 Absatz 5 EStG) abgeschrieben. Die übrigen Gebäude werden nach § 7 Abs. 4 EStG mit 2 bzw. 4 v. H. abgeschrieben. Bei Gebäuden, bei denen nachträgliche Baukosten aktiviert wurden, liegt die Restnutzungsdauer zwischen 25 und 40 Jahren.

2. Die **Geschäftsbauten** und **Bauten auf fremden Grundstücken** wurden mit 2 bis 4 v. H. abgeschrieben.

3. Die Anschaffungskosten der **Technischen Anlagen** (Fotovoltaikanlagen) und **Maschinen** (maschinelle Einrichtungen der Zentralwaschanlagen) sind zwischen 5 v. H. und 20 v. H. abgeschrieben worden.

4. Die Anschaffungskosten der **Betriebs- und Geschäftsausstattung** wurden wie bisher (entsprechend der voraussichtlichen Zeit der Verwertbarkeit der Gegenstände) mit Sätzen zwischen 10 und 33 v. H. abgeschrieben. **Wirtschaftsgüter bis zu 150,00 Euro Anschaffungskosten** werden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe als Betriebsausgaben gebucht. Für **Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten zwischen 150,00 Euro und 1.000,00 Euro** wurde die bisherige Regelung beibehalten; es wurde ein Sammelposten gebildet und über 5 Jahre linear abgeschrieben.

Die **Anteile an verbundenen Unternehmen** (Stadtbau Lörrach), und die **anderen Finanzanlagen** sind zu den Anschaffungskosten bilanziert worden.

Das **Umlaufvermögen** umfasst im Wesentlichen **Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten** und **Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten** sowie **unfertige Leistungen** aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten.

Die **Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten** sind zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt. Der angemessene Teil der Kosten der allgemeinen Verwaltung, soweit diese auf den Zeitraum der Herstellung entfallen, wurde aktiviert.

Die **anderen Vorräte** enthalten Heizölbestände und Holzpellets, sie wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

Bei den **Forderungen aus Vermietung** sind die erkennbaren Risiken durch Einzelwertberichtigungen (Abschreibungen) berücksichtigt worden. Die übrigen Forderungen sind mit ihren Nennwerten angesetzt; sie sind vollwertig.

Die **Flüssigen Mittel** sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

Die **Geldbeschaffungskosten** sind aktiviert und werden nach der Laufzeit der Darlehen bzw. der Zinsfestlegung abgeschrieben.

Das **Gezeichnete Kapital** wird zum Nennwert bilanziert.

Die **Rückstellungen** wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr wurden nach Abzinsungsverordnung maßgeblichen Zinssätzen abgezinst. Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen.

Die **Verbindlichkeiten** wurden zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt. Sofern die Tageswerte über den Erfüllungsbeträgen lagen, wurden die Verbindlichkeiten zum höheren Tageswert angesetzt. Fremdwährungsdarlehen werden im Jahr des Zugangs mit dem Devisengeldkurs bewertet. Bei den Folgebewertungen erfolgt die Bewertung zum Devisenkassamittelkurs unter Beachtung des Höchstwertprinzips.

Die anderen **Verbindlichkeiten** sind mit ihren Erfüllungsbeträgen passiviert.

Zwischen Handels- und Steuerbilanz bestehen folgende Abweichungen, die zu **Steuerlatenzen** führen.

Aktive Steuerlatenzen:

a) Der Ansatz der Immobilienbestände in der Steuerbilanz liegt über dem in der Handelsbilanz, weil in der steuerlichen Eröffnungsbilanz beim Übergang von der Steuerfreiheit nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz in die unbeschränkte Steuerpflicht die Immobilienbestände mit dem Teilwert angesetzt wurden.

b) Die sonstigen Rückstellungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind aufgrund von steuerrechtlichen Vorgaben in der Steuerbilanz mit geringeren Beträgen bewertet.

Aus diesen Abweichungen resultieren im Wesentlichen auch die vorhandenen steuerlichen Verlustvorträge. Von dem Aktivierungswahlrecht für aktive latente Steuern wird kein Gebrauch gemacht.

C. Erläuterungen zur Bilanz

Die Entwicklung der einzelnen Posten des **Anlagevermögens** wurde in einer besonderen Übersicht (siehe Anlage 1) dargestellt. Hieraus ergeben sich auch die Abschreibungen des Geschäftsjahres (§ 268 II HGB).

Die Nebengebäude des Objekts Mühlestraße 2/Freiburger Straße 312 sind nicht mehr vermietet und werden voraussichtlich 2017 abgerissen. Die Restbuchwerte der Gebäudeanteile werden in Höhe von 209.656,03 Euro abgeschrieben.

Unter den **Unfertigen Leistungen** sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten von 4.893.343,81 Euro (Vorjahr 4.855.730,45 Euro)

Von den **Forderungen aus Betreuungstätigkeit** entfallen an einen Gesellschafter (Stadt Lörrach) 40,41 Euro (Vorjahr 6.602,45 Euro). Unter den **Sonstigen Vermögensgegenständen** sind Forderungen gegen einen Gesellschafter (Stadt Lörrach) in Höhe von 6.859,92 Euro (Vorjahr 0,00) enthalten.

Die Position **Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten** enthält Guthaben bei der Sparkasse Lörrach-Rheinfelden (Gesellschafter) von 2.024.872,85 Euro (Vorjahr 2.387.301,87 Euro).

Die **Sonstigen Rückstellungen** wurden gebildet für:

Prüfungskosten	33.000,00 Euro
Urlaubsansprüche	63.624,02 Euro
Archivierung	17.971,40 Euro
Gerichts- und Anwaltskosten	10.447,77 Euro
Gewährleistungen	141.015,02 Euro
Baukosten	723.977,99 Euro
Summe	**990.036,20 Euro**

Die Zusammensetzung der **Verbindlichkeiten** nach der Restlaufzeit sowie der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Pfandrechte oder ähnliche Rechte gesichert sind, ergeben sich aus dem Verbindlichkeitenspiegel (siehe Anlage 2).

In den **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** ist ein Darlehen von 2.000.000,00 Schweizer Franken enthalten. Die Bewertung zum 31. Dezember 2016 erfolgte mit dem Mittelkurs von 1,0739 CHF. Der Mittelkurs zum 31. März 2017 betrug 1,0696 CHF. Die Neubewertung des Schweizer Franken-Darlehens führte im Jahr 2016 zu einem Aufwand in Höhe von 16.500,93 Euro.

Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern sind in folgenden Positionen enthalten:

	2016 Euro	2015 Euro
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	46.311.376,84	47.832.044,32
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	32.722,65	34.767,82
	46.344.099,49	**47.866.812,14**

Derivative Finanzinstrumente

Im Jahre 2016 wurden Forwardvereinbarungen über restliche Darlehensvaluten von 5.392.927,00 Euro abgeschlossen. Die bisherigen Zinssätze betrugen 4,06 v.H. bzw. 4,49 v. H. Die neu abgeschlossenen Zinssätze betragen 0,92 v.H. bzw. 0,93 v.H. Die Zinsbindung beträgt jeweils zehn Jahre ab 8. Juli 2016. Die Darlehen sind dinglich gesichert.

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** sind u. a. Erträge aus dem Verkauf von Gegenständen des Anlagevermögens von 0,00 Euro (Vorjahr 961.211,34 Euro), aus Teilschulderlass von Darlehen von 168.375,00 Euro (Vorjahr 27.000,00 Euro), aus der Auflösung von Rückstellungen von 154.204,64 Euro (Vorjahr 10.620,54 Euro), aus Auflösung von Wertberichtigungen von 60.095,72 Euro (Vorjahr 0,00 Euro), aus Versicherungsentschädigungen 109.807,99 Euro (Vorjahr 218.158,49 Euro) enthalten.

In den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind u. a. Aufwendungen für Abschreibungen auf Mietforderungen von 70.870,70 Euro (Vorjahr 95.739,80 Euro) enthalten. Die Aufwendungen aus Versicherungsschäden betrugen 146.377,02 Euro (Vorjahr 236.466,00 Euro) und wurden im Geschäftsjahr 2016 erstmals unter Kosten für Instandhaltung ausgewiesen. Abbruchkosten entstanden in Höhe von 4.017,36 Euro (Vorjahr 157.602,82 Euro). Für die Umstellung des ERP-Systems wurden 157.222,90 Euro (Vorjahr 164.668,61 Euro) aufgewendet. Aus der Neubewertung des Schweizer Franken-Darlehens, entstand ein Aufwand in Höhe von 16.500,93 Euro (Vorjahr 180.590,94 Euro).

Die **sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge** resultieren in Höhe von 12.062,48 Euro (Vorjahr 18.220,84 Euro) aus der Abzinsung von Rückstellungen.

E. Sonstige Angaben

Die Wohnbau Lörrach besitzt 80 v. H. der Anteile am gezeichneten Kapital der Stadtbau Lörrach; mit dieser Gesellschaft wurde zum 1. Januar 1991 ein Ergebnisabführungsvertrag abgeschlossen. Der Jahresabschluss der Stadtbau Lörrach weist zum 31. Dezember 2016 ein gezeichnetes Kapital von 51.129,19 Euro aus. Die Stadtbau Lörrach hat im Geschäftsjahr 2016 einen Jahresfehlbetrag von 14.161,84 Euro (Vorjahr 5.508,66 Euro) ausgewiesen, der durch die Wohnbau Lörrach auszugleichen ist, da keine Rücklagen mehr vorhanden sind.

Zum Stichtag haben die folgenden Beschäftigungsverhältnisse bestanden:

	Vollbeschäftigte	**Teilzeitbeschäftigte**
Kaufmännische Mitarbeiter	18	10
Technische Mitarbeiter	11	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb/Hausmeister	14	1
Geringfügig Beschäftigte	0	7
Auszubildende	2	0
Summe	**45**	**18**

Die Angabe der Vergütung der Geschäftsführung unterbleibt gemäß § 286 Abs. 4 HGB.

Die Aufwendungen für den Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2016 betrugen 7.041,88 Euro.

Haftungsverhältnisse

Im Rahmen des Bauträgergeschäftes am Leibnizweg 7 bestehen Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten in Höhe von 6.327.482 Euro (Vorjahr 3.452.000 Euro).

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Über den 31. Dezember 2016 hinaus bestehen finanzielle Verpflichtungen aus Verträgen für Leasing, Wartung, Versorgung von 3.000.000 Euro, für Anmietungsverträge 1.800.000 Euro und für derzeit im Bau befindliche Neubau- und Sanierungsmaßnahmen von ca. 10.600.000 Euro.

Gesamthonorar des Abschlussprüfers

Für die Abschlussprüfung im Sinne von § 318 HGB entstanden im Geschäftsjahr 2016 Honorare in Höhe von 28.170,00 Euro. Für Beratungsleistungen wurden 8.500,00 Euro aufgewendet.

Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind der Geschäftsführung keine Vorgänge bekannt geworden, die von besonderer Bedeutung für den Jahresabschluss 2016 und die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Wohnbau Lörrach sind.

Aufsichtsratsmitglieder

Aufsichtsratsmitglieder

Oberbürgermeister Jörg Lutz,
Vorsitzender,

Bürgermeister Christof Nitz,
stellvertretender Vorsitzender,

Stadtrat Thomas Denzer, Bauingenieur,

Stadtrat Bernhard Escher, Polizeibeamter,

Stadträtin Petra Höfler, Marktmeisterin i. R.,

Stadtkämmerer Peter Kleinmagd,

Stadträtin Margarete Kurfeß, Technische Lehrerin,

Sparkassendirektor André Marker,

Stadtrat Günter Schlecht, Betriebsratsvorsitzender.

Geschäftsführer

Geschäftsführer

Thomas Nostadt,

Bürgermeister Dr. Michael Wilke.

Der Gesellschafterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn in Höhe von 611.655,44 Euro den freien Rücklagen zuzuführen.

Lörrach, 31. März 2017

Städtische Wohnbau-
gesellschaft Lörrach mbH

Nostadt Dr. Wilke

Anlage 1:

Entwicklung des Anlagevermögens Teil 1

Bezeichnung	Stand zum 1.1.2016	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Stand zum 31.12.2016
		Zugänge	Abgänge	Umbuchungen		Zuschreibungen	
				Zugänge	Abgänge		
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	**59.758,86**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**59.758,86**
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	241.834.438,59	4.096.017,80	903.500,15	3.426.546,24	0,00	0,00	248.453.502,48
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.068.242,85	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.068.242,85
3. Bauten auf fremden Grundstücken	24.166,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	24.166,60
4. Technische Anlagen und Maschinen	1.158.035,87	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.158.035,87
5. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.873.782,63	327.597,77	0,00	0,00	0,00	0,00	3.201.380,40
6. Anlagen im Bau	1.921.609,84	3.601.196,34	0,00	11.441,43	3.426.546,24	0,00	2.107.701,37
7. Bauvorbereitungskosten	11.441,43	0,00	0,00	0,00	11.441,43	0,00	0,00
	251.891.717,81	**8.024.811,91**	**903.500,15**	**3.437.987,67**	**3.437.987,67**	**0,00**	**259.013.029,57**
III. Finanzanlagen							
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	41.005,61	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	41.005,61
2. Andere Finanzanlagen	400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	400,00
	41.405,61	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**41.405,61**
	251.992.882,28	**8.024.811,91**	**903.500,15**	**3.437.987,67**	**3.437.987,67**	**0,00**	**259.114.194,04**

Bezeichnung	Kumulierte Abschreibungen							Buchwert	
	Stand zum 1.1.2016 kumuliert Euro	Abschreibungen des Geschäftsjahres Euro	Abgänge Euro	Umbuchungen Zugänge Euro	Umbuchungen Abgänge Euro	Zuschreibungen Euro	Stand zum 31.12.2016 kumuliert Euro	am 31.12.2016 Euro	am 31.12.2015 Euro
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	**52.872,86**	**3.866,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**56.738,86**	**3.020,00**	**6.886,00**
II. Sachanlagen									
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	81.085.441,02	4.319.188,99	111.960,24	0,00	0,00	0,00	85.292.669,77	163.160.832,71	160.748.997,57
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.605.893,35	118.308,32	0,00	0,00	0,00	0,00	2.724.201,67	1.344.041,18	1.462.359,50
3. Bauten auf fremden Grundstücken	24.166,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	24.166,60	0,00	0,00
4. Technische Anlagen und Maschinen	334.426,87	60.228,00	0,00	0,00	0,00	0,00	394.654,87	763.381,00	823.609,00
5. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.412.448,63	234.398,77	0,00	0,00	0,00	0,00	1.646.847,40	1.554.533,00	1.461.334,00
6. Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.107.701,37	1.921.609,84
7. Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.441,43
	85.462.376,47	**4.732.124,08**	**111.960,24**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**90.082.540,31**	**168.930.489,26**	**166.429.341,34**
III. Finanzanlagen									
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	41.005,61	41.005,61
2. Andere Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	400,00	400,00
	0,00	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**41.405,61**	**41.405,61**
	85.515.249,33	**4.735.990,08**	**111.960,24**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**90.139.279,17**	**168.974.914,87**	**166.477.632,95**

Anlage 2:

Verbindlichkeitenspiegel

Verbindlichkeiten	Gesamtbeträge ( ) Zahlen des Vorjahres Euro	Restlaufzeit unter 1 Jahr Euro	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre Euro	Restlaufzeit über 5 Jahre Euro	Gesichert Euro	
gegenüber Kreditinstituten	143.493.067,72	4.975.116,46	19.961.688,03	118.556.263,23	108.952.732,99	GPR
	(144.613.810,31)	(3.756.152,88)	(18.828.780,03)	(122.028.877,40)	34.403.829,76	BÜ
gegenüber anderen Kreditgebern	66.467,94	14.316,17	8.180,72	43.971,05	0,00	
	(69.791,34)	(8.180,67)	(14.316,22)	(47.294,45)	(0,00)	
aus erhaltenen Anzahlungen	12.208.887,32	12.208.887,32	0,00	0,00	0,00	
	(7.841.645,82)	(7.841.645,82)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
aus Vermietung	3.651.067,85	3.651.067,85	0,00	0,00	0,00	
	(3.507.305,42)	(3.507.305,42)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
aus Betreuungstätigkeit	5.914,92	5.914,92	0,00	0,00	0,00	
	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
aus Lieferungen und Leistungen	2.713.968,59	2.713.968,59	0,00	0,00	0,00	
	(2.628.371,19)	(2.628.371,19)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
gegen verbundene Unternehmen	6.687,73	6.687,73	0,00	0,00	0,00	
	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	72.283,34	72.283,34	0,00	0,00	0,00	
	(10.795,70)	(10.795,70)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
Summe	**162.218.345,41**	**23.648.242,38**	**19.969.868,75**	**118.600.234,28**	**108.952.732,99**	**GPR**
	(158.671.719,78)	**(17.752.451,68)**	**(18.843.096,25)**	**(122.076.171,85)**	**34.403.829,76**	**BÜ**

GPR = Grundpfandrechte BÜ = Bürgschaft

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Städtische Wohnbaugesellschaft Lörrach mbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Stuttgart, 26. Mai 2017

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

gez.	gez.
Bauer	Beck
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrats

Die Geschäftsführer haben den Aufsichtsrat regelmäßig über die Entwicklung und die Lage sowie über alle wichtigen Vorgänge und grundsätzlichen Fragen informiert. Nach Beratungen mit den Geschäftsführern 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.

Der Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart, hat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 geprüft und auftragsgemäß auch die Prüfung nach den Vorschriften des § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz vorgenommen. Der Buchführung, dem Jahresabschluss und dem Lagebericht wurden am 26. Mai 2017 der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt.

Die Prüfung hat zu keinen Beanstandungen geführt. Den Prüfungsbericht hat der Aufsichtsrat zur Kenntnis genommen.

Nach diesem Prüfungsergebnis, dem sich der Aufsichtsrat anschließt, empfiehlt er der Gesellschafterversammlung, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 festzustellen sowie den Bilanzgewinn den freien Rücklagen zuzuführen.

Der Aufsichtsrat schlägt vor, die Geschäftsführung für das Jahr 2016 zu entlasten. Er dankt den Geschäftsführern und den Mitarbeitern für die erfolgreiche Arbeit.

Lörrach, 20. Juli 2017

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats

Lutz

Oberbürgermeister

Geschäftsbericht 2016

Bericht der Geschäftsführung

Geschäftstätigkeit

Geschäftstätigkeit

Die Stadtbau Lörrach befasste sich auch im Geschäftsjahr 2016 mit der Vorbereitung und Entwicklung innerörtlicher Projekte, Aufgaben der Bauleitplanung und anderen städtebaulichen Leistungen.

Projektentwicklung

Projektentwicklung

a) Kinderfarm

Der Soziale Arbeitskreis Lörrach e. V. hat eine Schäferei übernommen und das zugehörige Betriebsgelände am Tüllinger Berg von der Stadt Lörrach gepachtet. Der Plan ist, die Schäferei mit Personal der SAK-Beschäftigungsinitiative Land & Bau gGmbH weiterzuführen. Außerdem soll auf dem Betriebsgelände ein Refugium entstehen, auf dem Kinder und Jugendliche wieder praxisnahen Zugang zu landwirtschaftlichen Themen erhalten. Die Stadtbau Lörrach berät den SAK bei der Projektentwicklung. In einem Workshop nahmen Haus und Hof bereits Konturen an. Den Entwurf für die Kinderfarm und die zugehörigen Außenanlagen haben Mark Lösch (K9 Architekten-GmbH, Freiburg) und Hans-Jörg Wöhrle (w + p Landschaften, Berlin) im Rahmen eines Workshops zusammen mit den Verantwortlichen des SAK entwickelt. Die Stadtbau Lörrach hat auf dieser Grundlage im Auftrag des SAK Lörrach e. V. eine Bauvoranfrage bei der Stadt Lörrach eingereicht. Diese wurde zwischenzeitlich positiv beschieden. Die kleine Schafherde hat sich unter der Betreuung von Volker Weiß prächtig entwickelt. Mit dem Theaterstück „Der Schäfer", gespielt von Mitarbeitern der SAK-Abteilungen Jugend- und Kulturbüro, wurde unlängst die Spendenakquisition eröffnet.

b) Schöpflin Areal

Die Stadtbau Lörrach war der Schöpflin Stiftung bei der Projektentwicklung für eine 1,5 Hektar große Brachfläche behilflich. Die Beratung umfasste die Strukturierung des Projekts, die Organisation und Durchführung eines städtebaulichen- und eines Hochbauwettbewerbs, die Interessenvertretung der Schöpflin Stiftung im Zuge des Bebauungsplanverfahrens und die Klärung von Einzelfragen. Da das Gesamtprojekt auch den Bau einer wettkampftauglichen Dreifachsporthalle der Stadt Lörrach umfasst, soll der Bebauungsplan 2017 zur Rechtskraft gebracht werden, um den Weg für den Bau der Halle zu ebnen. Das Projekt der Schöpflin Stiftung wurde Ende 2016 abgebrochen und wird nicht mehr weiterverfolgt.

c) Neue Mitte Grenzach

Im Rahmen der IBA-Projektstudie „Entwicklungspotentiale entlang der Hochrheinstrecke" wurden Handlungsfelder für den Teilort Grenzach der Gemeinde Grenzach-Wyhlen aufgezeigt. Zentrales Projekt auf der Nordseite der Bahnlinie sind die Entwicklung einer „urbanen" Mitte sowie die Optimierung der Nord-Süd-Verbindung zwischen der Ortslage, dem Industriegebiet und dem Rhein.

Die städtebauliche Grundlage lieferte ein Wettbewerb im kooperativen Verfahren. Die Gemeinde Grenzach-Wyhlen hatte die Stadtbau Lörrach mit der Vorbereitung und der Durchführung des Wettbewerbsverfahrens beauftragt. Fünf renommierte Büros waren dazu eingeladen. Die Sitzung des Preisgerichts fand im Juli 2016 statt. Die Jury empfahl den Entwurf der Arbeitsgemeinschaft Christian Salewski & Simon Kretz Architekten GmbH, Zürich, Atelier LOIDL Landschaftsarchitekten, Berlin, Weyell Zipse Architekten, Basel, zur Realisierung. Dieser – sehr poetische – Vorschlag für die Gestaltung der neuen Ortsmitte fand auch in der Bevölkerung großen Gefallen. Der Gemeinderat hat die Verfasser zwischenzeitlich mit der Ausarbeitung des städtebaulichen Rahmenplans beauftragt.

Die Stadtbau Lörrach berät die Gemeinde Grenzach-Wyhlen neben anderen Experten bei der weiteren Projektentwicklung.

Bauleitplanung und sonstige städtebauliche Planungen

Bauleitplanung

a) Gemeinde Binzen

Gemeinde Binzen

Entwicklungskonzept Binzen

Die Gemeinde Binzen hat die Stadtbau Lörrach mit der Ausarbeitung eines Gesamtentwicklungs-Konzepts als Grundlage für eine künftige Änderung des Flächennutzungsplans (Teilplan Binzen) des Gemeindeverwaltungsverbandes „Vorderes Kandertal“ beauftragt. Konzeptionelle Grundüberlegungen, insbesondere für gemeindeeigene Flächen, wurden bereits im zuständigen Ausschuss vorberaten.

Zur geplanten Verlagerung des bestehenden Sportplatzes an einen neuen Standort und der Überbauung des bisherigen Areals in der Ortsmitte mit maßstabsgerechtem Geschosswohnungsbau fanden im Jahr 2016 entscheidende vorabklärende Gespräche statt; die Gemeinde konnte sich einen Zugriff auf die benötigten Grundstücke durch den Abschluss von Optionsverträgen mit den Eigentümern sichern.

Vorbereitende Untersuchungen „Ochsenbrunnen“

Die Gemeinde Binzen hat die Stadtbau Lörrach mit der Durchführung Vorbereitender Untersuchungen gemäß § 141 (3) BauGB beauftragt. Das Untersuchungsgebiet umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ochsenbrunnen“ sowie einen Teil des westlich des Seilerwegs gelegenen Quartiers. Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden erhebliche städtebauliche Mängel und Missstände festgestellt, die die Ausweisung eines förmlich festgesetzten Sanierungsgebiets nahelegen. Mit diesem Instrument sollen sowohl Fehlentwicklungen verhindert als auch neue Entwicklungsimpulse gesetzt werden.

Städtebauliche Ziele sind unter anderem:

- die Bewahrung historischer Bausubstanz,
- die Förderung einer verträglichen Nutzungsmischung,
- die Ergänzung öffentlicher Einrichtungen im Umfeld des Rathauses,
- die Gestaltung von öffentlichen Räumen,
- die bereichsweise Grundstücksneuordnung und Sicherung der öffentlichen Erschließung,
- die Verbesserung der innerörtlichen Parkierungssituation,
- die Unterstützung privater Initiative zur Modernisierung und Umnutzung von Gebäuden bzw. bei der Erstellung ortsbildgerechter, maßstäblicher Nachfolgebauten und
- die Verbesserung der Energieeffizienz im Altbaubestand.

Zwischenzeitlich wurden die Erhebungen fortgeführt und ergänzende Gespräche mit dem Regierungspräsidium Freiburg geführt. Die Gemeinde Binzen bemüht sich bereits seit dem Jahr 2014 um Aufnahme des Gebiets in das Landessanierungsprogramm Baden-Württemberg; die Stadtbau Lörrach hat auch bei der Antragstellung mitgewirkt.

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB und Örtliche Bauvorschriften „Ochsenbrunnen“

Die Gemeinde Binzen hat die Stadtbau Lörrach mit der Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung gem. § 13 a (1) Nr. 1 BauGB und der Örtlichen Bauvorschriften „Ochsenbrunnen“ beauftragt. Damit sollen unerwünschte städtebauliche Entwicklungen im unmittelbaren Ortskernbereich verhindert und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Nutzung im Bereich „Ochsenbrunnen“ nördlich der Hauptstraße gegenüber dem Gasthaus „Ochsen“ geschaffen werden. Für das Plangebiet wurden außerdem eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB und eine Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gem. § 25(1) BauGB erlassen.

Zwischenzeitlich wurden die konzeptionellen Überlegungen detailliert und weitere Gespräche mit beteiligten Grundstückseigentümern geführt. Es zeichnet sich ab, dass die Gemeinde zwei Schlüsselgrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans erwerben kann. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird noch um mehrere Grundstücke nach Westen erweitert, um eine planungsrechtliche Grundlage für die Lösung der dort neu aufgetretenen städtebaulichen Fragestellungen zu schaffen. In diesem Zusammenhang wird auch der dort bisher noch rechtskräftige Bebauungsplan „Hauptstraße – Fischinger Straße“ überlagert und aufgehoben.

In Abstimmung mit den unmittelbar Betroffenen, den Angrenzern und dem Landratsamt Lörrach als zuständiger Baurechtsbehörde konnten Baugenehmigungen für drei neue Gebäude (ein Wohn- und Geschäftshaus, ein Wohngebäude sowie ein landwirtschaftliches Gebäude) mit vorangehendem Gebäudeabbruch erwirkt werden.

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB und Örtliche Bauvorschriften „Steglinsmatten“

Die Gemeinde Binzen hat die Stadtbau Lörrach mit der Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung und einer Veränderungssperre für das Gebiet „Steglinsmatten“ beauftragt, um potenzielle negative städtebauliche Entwicklungen – u. a. die Ansiedlung von Vergnügungsstätten – auszuschließen. Es handelt sich um die Änderung des gleichnamigen Vorgänger-Bebauungsplans.

Derzeit wird die Überarbeitung der bisherigen Festsetzungen und Regelungen vorbereitet.

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Sportareal West“

Die Gemeinde Binzen plant, westlich des bestehenden Siedlungsgebiets eine neue Sportanlage zu bauen, mit dem Ziel, die beiden bestehenden Sportplätze und das zugehörige Vereinsheim aus der inneren Ortslage an den neuen Standort zu verlagern, um auf der Fläche der bisherigen Sportplätze ein Wohngebiet mit Geschosswohnungsbau realisieren zu können. Dabei hat die Stadtbau Lörrach die Gemeinde bereits im Vorfeld beraten.

Auf der Grundlage einer Artenschutzrechtlichen Eingriffsermittlung und einer groben Abschätzung der Lärmauswirkungen wurde mit dem zuständigen Landratsamt als zuständiger Fachbehörde abgestimmt, welche der alternativ ins Auge gefassten Standorte für das neue Sportareal in Frage kommen. Danach hat die Gemeinde Gespräche mit den betreffenden Grundstückseigentümern geführt und sich durch Optionsverträge die Möglichkeit zum Erwerb dieser Grundstücke gesichert.

Nachdem das bauliche Konzept für das neue Sportareal in den Grundzügen vorlag, hat die Stadtbau Lörrach auf dieser Grundlage einen Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften zur planungsrechtlichen Sicherung des Projekts erarbeitet. Nach dem Beschluss des Gemeinderats vom 1. Dezember 2016 wurden bereits die frühzeitigen Beteiligungsverfahren durchgeführt.

Unter maßgeblicher Beteiligung der Stadtbau Lörrach wird der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands „Vorderes Kandertal“ im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB geändert.

b) Gemeinde Grenzach-Wyhlen

Gemeinde Grenzach-Wyhlen

Bebauungsplan Gleusen II

Die Stadtbau Lörrach wurde von der Gemeinde Grenzach-Wyhlen und der Firma Hieber beauftragt, die Erweiterung des Einkaufszentrums um weitere Geschäfte planungsrechtlich zu begleiten. Derzeit laufen die Voruntersuchungen, welche Betriebe in diesem Bereich angesiedelt werden können.

Gemeinde Höchenschwand

c) Gemeinde Höchenschwand

Sanierungsgebiet „Ortskern II“ im Landessanierungsprogramm

Die Gemeinde Höchenschwand hatte die Stadtbau Lörrach mit der Ausarbeitung einer „Grobanalyse“ als Grundlage für die Antragstellung auf Aufnahme des Gebiets „Ortskern II“ in das Landessanierungsprogramm Baden-Württemberg beauftragt.

Nach der Aufnahme der Maßnahme „Ortskern II“ in das Landessanierungsprogramm (Bescheid des Regierungspräsidiums Freiburg vom 26. April 2010) hat die Stadtbau Lörrach in enger Abstimmung mit dem Gemeindebauamt die „Vorbereitenden Untersuchungen“ gem. § 141 BauGB durchgeführt. Auf der Grundlage des Abschlussberichts der VU vom 25. Oktober 2010 hat der Gemeinderat von Höchenschwand am gleichen Tag einstimmig die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Ortskern II“ beschlossen und der vorgelegten Kosten- und Finanzierungsübersicht als Grundlage für den Fortführungsantrag an das Land zugestimmt.

Seit dem Jahr 2011 wurden und werden auf der Grundlage der jährlich zu erneuernden Fortführungsanträge an das Regierungspräsidium Freiburg öffentliche und private Sanierungsmaßnahmen durchgeführt und abgerechnet. Mit der Antragstellung vom Oktober 2016 konnte die Zustimmung des RP zur erneuten Aufstockung der Fördermittel erreicht werden, so dass die Finanzierung des geplanten Rathausneubaus und der Gestaltung des Umfeldes in der Ortsmitte sichergestellt ist.

Gemeinde Inzlingen

d) Gemeinde Inzlingen

Entwicklungskonzept Inzlingen / neuer Dorfladen

Die Gemeinde Inzlingen hatte unter anderem auch die Stadtbau Lörrach mit der Untersuchung geeigneter Standorte für einen neuen Dorfladen beauftragt, nachdem der bis 2013 bestehende Laden von den Betreibern nicht mehr weitergeführt worden war. In der Folge wurden mehrere Gespräche mit potenziellen Betreibern und den Eigentümern möglicherweise geeigneter Grundstücke geführt und eine gut besuchte öffentliche Informationsveranstaltung zur Bürgerinformation durchgeführt.

Die Untersuchungen und Beratungen der Gemeinde hatten – unter Hinzuziehung von Fachplanern und der zuständigen Baurechtsbehörde bei der Stadt Lörrach – ergeben, dass einer der ursprünglich ins Auge gefassten Standorte an der oberen Riehenstraße nicht geeignet ist und daher nicht weiterverfolgt werden soll. Nach den anschließenden Gesprächen mit den Grundstückseigentümern zeigte sich, dass auf der Grundlage einer geänderten Entwurfsplanung eine maßstabsgerechte Einfügung von zwei Geschosswohnungsbauten mit Tiefgarage auch ohne Bebauungsplan erreicht werden konnte.

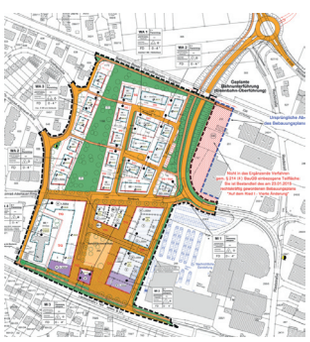
Zur Realisierung des auch von den Inzlinger Bürgern gewünschten neuen Dorfladens finden derzeit weitere Abklärungsgespräche statt.

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB und Örtliche Bauvorschriften „In der Neumatt“

Die Gemeinde Inzlingen hat die Stadtbau Lörrach außerdem mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB und Örtlicher Bauvorschriften „In der Neumatt“ für eine kleinere innerörtliche Entwicklungsfläche beauftragt. Nach der Zusammenstellung der Planungsgrundlagen und der Erarbeitung einer Erschließungskonzeption wurden erste Abklärungsgespräche mit wesentlichen zu beteiligenden Trägern öffentlicher Belange geführt.

e) Gemeinde Lauchringen

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB und Örtliche Bauvorschriften „Riedpark“ – Ergänzendes Verfahren gem. § 214 BauGB



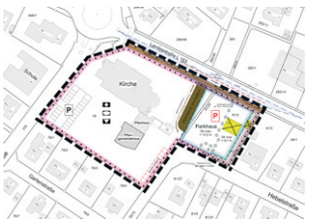
Eine Nachbarkommune hatte im Dezember 2014 in einem Normenkontrollverfahren beantragt, den im Dezember 2013 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan „Riedpark“ der Gemeinde Lauchringen für unwirksam zu erklären. Um in dem anhängigen Rechtsstreit potenzielle Risiken zu minimieren und das Planverfahren rechtssicher abzuschließen, hat der Gemeinderat daraufhin am 12. März 2015 beschlossen, ein Ergänzendes Verfahren gem. § 214 (4) BauGB einzuleiten und die Stadtbau Lörrach mit der Durchführung des Verfahrens zu beauftragen.

Mit dem ergänzenden Verfahren wurden speziell die einzelhandelsbezogenen Festsetzungen des Bebauungsplans „Riedpark“ modifiziert bzw. ergänzt. Zwischen der Gemeinde Lauchringen und der Nachbarkommune waren Gespräche geführt worden, in denen letztere erläutert hatte, bei welchen – zusätzlichen – Beschränkungen hinsichtlich des Einzelhandels im Bebauungsplan „Riedpark“ ihre Bedenken gegen diesen Bebauungsplan ausgeräumt werden könnten.

Die grundsätzliche Zielvorstellung, die die Gemeinde Lauchringen mit dem Bebauungsplan „Riedpark“ verfolgt, wurde durch zusätzliche Einzelhandelsbeschränkungen nicht in Frage gestellt. Da der Gemeinderat der Nachbarkommune inzwischen auch bekräftigt hatte, dass der beim VGH Baden-Württemberg anhängige Normenkontrollantrag zurückgenommen bzw. das Normenkontrollverfahren für beendet erklärt wird, wenn zusätzliche Beschränkungen für den Einzelhandel aufgenommen werden, erwies sich die Änderung des Bebauungsplans „Riedpark“ in einem ergänzenden Verfahren als sachgerechtes Mittel zur Beilegung dieses interkommunalen Konflikts.

Das Verfahren wurde mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 15. Dezember 2015 abgeschlossen, der Plan ist am 15. Januar 2016 rechtskräftig geworden. Zwischenzeitlich sind die Erschließungsarbeiten weit fortgeschritten.

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB und Örtliche Bauvorschriften „Parkhaus Ortsmitte / Ärztehaus“



Die Gemeinde Lauchringen will in zentraler Lage ein neues, gut anfahrbares öffentliches Parkhaus mit ca. 145 Plätzen auf halbgeschossig versetzten Parkierungsebenen errichten und selbst betreiben, um die Parkierungssituation insgesamt zu verbessern, zu ordnen und die angrenzenden Wohngebiete im Umfeld der Ortsmitte und der Hauptstraße vom Parkplatz-Suchverkehr zu entlasten. Zu diesem Zweck konnte sie in unmittelbarer Nachbarschaft der katholischen Kirche und in fußläufiger Entfernung zum neuen Ärztehaus ein bisher zu Wohnzwecken genutztes Grundstück unmittelbar an der L 163 erwerben und das Einvernehmen mit der Kirchengemeinde herstellen.

Sie hat daher die Stadtbau Lörrach mit der Erarbeitung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung gem. § 13a (1) Nr.1 BauGB mit zugeordneten Örtlichen Bauvorschriften als planungsrechtliche Grundlage für das Vorhaben beauftragt.

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung vom 3. Dezember 2015 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans und die Durchführung der Beteiligungsverfahren gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB gefasst. Die Beteiligungsverfahren fanden im Januar/Februar 2015 statt. Aufgrund der im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen mussten im April/Mai 2016 erneute Beteiligungsverfahren durchgeführt werden.

Das Verfahren konnte mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 22. September 2016 abgeschlossen werden; der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften wurden am 7. Oktober 2016 rechtskräftig.

Nach dem Abbruch des alten Wohnhauses wird derzeit das Parkhaus gebaut.

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB und Örtliche Bauvorschriften „Auf dem Ibrunnenbuck II, Änderung 3“

Die Gemeinde Lauchringen hat die Stadtbau Lörrach mit der dritten Änderung des Bebauungsplans „Auf dem Ibrunnenbuck II“ beauftragt. Da die rechtlichen Voraussetzungen vorliegen, wird die Änderung in Form eines eigenständigen Bebauungsplans der Innenentwicklung gem. § 13a (1) Nr.1 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung durchgeführt.

Mit dem Verfahren soll die Realisierung einer Wohnanlage für behinderte Menschen sowie einem zusätzlichen Mehrfamilienhaus planungsrechtlich gesichert werden. Nach der Durchführung erster Beteiligungsverfahren gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB im Dezember 2016 werden derzeit vertiefende schalltechnische Untersuchungen zur Bewältigung potenzieller Immissionskonflikte durchgeführt.

Voraussichtlich Mitte 2017 wird eine erneute Offenlage und eine erneute Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erforderlich.

f) Gemeinde Maulburg

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Gewerbegebiet West“

Die Gemeinde Maulburg hat die Stadtbau Lörrach mit der Erarbeitung des Bebauungsplans und Örtlicher Bauvorschriften für das „Gewerbegebiet West“ beauftragt. Es handelt sich um ein ca. 30 ha umfassendes Plangebiet zwischen dem Maulburger Wohngebiet „Gänsmatt“ und der gemeinsamen Gemarkungsgrenze Maulburg/ Steinen-Höllstein. Nach umfangreichen Vorabklärungen und Vorarbeiten sowie erfolgreichem Grunderwerb durch die von der Gemeinde als Erschließungsträger eingeschaltete badenovaKONZEPT GmbH & Co. KG wurden die Grundzüge des Plankonzepts erstmals in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats vom 24. März 2014 vorgestellt.

Daraufhin hat der Gemeinderat am 14. April 2014 beschlossen, den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet West“ aufzustellen und die frühzeitigen Beteiligungsverfahren durchzuführen. Die öffentliche Auslegung der Planung und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fanden im Mai/Juni 2014 statt. Danach wurden die in diesen Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen von Bürgern und Trägern Öffentlicher Belange aufgearbeitet. Die Artenschutzrechtliche Eingriffsermittlung und der Umweltbericht wurden ergänzt und die dem Bebauungsplan zugrundeliegende Erschließungsplanung weiter entwickelt. Außerdem wurde dem Bebauungsplan ein Lärm-Emissionsgutachten beigefügt und die maßgeblichen Aussagen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Gemäß Beschluss des Gemeinderats vom 26. September 2016 wurden auf dieser Grundlage im November/Dezember 2016 die Beteiligungsverfahren gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB durchgeführt.

Derzeit werden die eingegangenen Stellungnahmen für das weitere Verfahren ausgewertet.

g) Gemeinde Rümmingen

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB und Örtliche Bauvorschriften „Sonne“

Die Gemeinde Rümmingen hat die Stadtbau Lörrach mit der Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung gem. § 13 a (1) Nr.1 BauGB und Örtlicher Bauvorschriften „Sonne“ beauftragt.

Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die künftige städtebauliche Entwicklung und Nutzung im Bereich der Schallbacher/ Wittlinger Straße im unmittelbaren Umfeld des bisherigen Gasthauses „Sonne“ im historischen Ortskernbereich von Rümmingen geschaffen werden.

Der überlagerte Teil des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Ortsetter“ soll mit Rechtskraft des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Sonne“ aufgehoben werden. Für das Plangebiet wurden außerdem eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB und eine Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gem. § 25(1) BauGB erlassen.

Die Gemeinde konnte in einem ersten Fall von der Ausübung des besonderen Vorkaufsrechts absehen, weil ihr Planungsziel, die „Sonne“ als Gasthaus im Dorfkern zu erhalten, auch so, nämlich mit dem Erwerb durch einen Gastwirt, gesichert werden konnte. Zwischenzeitlich werden auf der Grundlage eines genehmigten Bauantrags wesentliche Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen am Anwesen durchgeführt, um den Hotel- und Gaststättenbetrieb auszubauen.

Ein anderes, für die gewünschte Neuordnung des Bereichs wichtiges Grundstück mit aufstehender Altbausubstanz konnte die Gemeinde zwischenzeitlich erwerben.

Über die von der Gemeinde städtebaulich gewünschten Folgenutzungen der beiden erworbenen, ehemals landwirtschaftlichen Anwesen wurden mit interessierten Investoren und ihren Architekten Gespräche geführt. Da auf diese Weise der Betrieb einer betreuten Wohnanlage für Senioren mit zugeordneten Pflegeeinrichtungen nicht sichergestellt werden konnte, wurde im März 2015 eine erneute europaweite Ausschreibung durchgeführt. Es hatte sich zunächst ein Interessent gemeldet, aber schlussendlich doch abgesagt.

Das Bebauungsplanverfahren soll erst weitergeführt werden, wenn ein konkretes Projekt eines geeigneten Investors vorliegt.

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB und Örtliche Bauvorschriften „Ortsetter“

Die Gemeinde Rümmingen hatte die Stadtbau Lörrach bereits im Jahr 2013 mit der Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung gem. § 13 a (1) Nr.1 BauGB und Örtlicher Bauvorschriften „Ortsetter“ beauftragt.

Gegenstand war die bereichsweise Änderung und städtebauliche Aktualisierung eines bereits älteren, gleichnamigen Vorgängerbebauungsplans. Mit dem Änderungsverfahren sollte insbesondere eine planungsrechtliche Grundlage für eine Reihe von Maßnahmen aus dem Entwicklungskonzept „Rümmingen 2025“ geschaffen werden.

Nach der Erarbeitung des Planentwurfs hat der Gemeinderat am 25. April 2016 auf der Grundlage einer geänderten Gebietsabgrenzung einen erneuten Aufstellungsbeschluss gefasst und beschlossen, die Offenlegung und die Benachrichtigung der Träger Öffentlicher Belange durchzuführen. Die Auswertung der während dieser Beteiligungsverfahren im Mai/Juni 2016 eingegangenen Stellungnahmen ergab, dass Planergänzungen und eine erneute Offenlegung sowie eine erneute Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erforderlich wurden. Diese Beteiligungsverfahren wurden entsprechend dem Beschluss des Gemeinderats vom 5. Dezember 2016 in verkürzter Form im Dezember 2016 durchgeführt.

Daran anschließend wurde das Verfahren mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 23. Januar 2017 und der Rechtskraft vom 31. Januar 2017 zum Abschluss gebracht.

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Mühlenstraße neu“

Mit dem Bebauungsplan „Mühlenstraße“, rechtskräftig geworden am 14. Mai 2008, wurde einem in Rümmingen ansässigen Garten- und Landschaftsbaubetrieb eine langfristige Entwicklungsperspektive innerhalb der Gemeinde geboten. Verbunden mit einer Reihe von Auflagen zum Natur- und Landschaftsschutz sowie Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt, konnte das Unternehmen seine Betriebsgebäude auf ein eigenes Grundstück westlich der Kander in die Nähe seiner Produktionsflächen verlegen.

Die baulichen Anlagen wurden entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan errichtet. Die Außenanlagen und Grünordnungsmaßnahmen wurden allerdings nur teilweise hergestellt bzw. im Laufe der Jahre den Betriebsabläufen angepasst. Aktuell möchte der Betrieb den Gebäudebestand um kleinere Büroflächen und Aufenthaltsbereiche für Saisonarbeiter erweitern.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Mühlenstraße neu“ werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Dem Betrieb soll im Rahmen der bisher ausgeübten Nutzungen Entwicklungsspielraum gegeben werden.
- Neu soll die Errichtung einer kleinen Wohnung für Betriebsangehörige (hier: Saisonarbeiter) ermöglicht werden.
- Bei der Gelegenheit sollen die Betriebszufahrten, die Stellplätze, die Fläche für die Mustergärten und die sonstigen Außenanlagen des Betriebs planungsrechtlich auf den aktuellen Stand gebracht werden.
- Die nur in sehr eingeschränktem Umfang zulässigen Verkaufsflächen werden verortet.
- Die seinerzeitige Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (Planaufstellung 2008) wurde geprüft und auf den aktuellen Stand gebracht.

Die Stadtbau Lörrach wurde mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans und der Durchführung des Verfahrens beauftragt. Nach intensiven Verhandlungen über allfällige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und der Durchführung einer zweiten Offenlage soll der Bebauungsplan „Mühlenstraße neu“ im Mai 2017 als Satzung beschlossen werden.

Voraussetzung dafür ist der Abschluss eines Vertrags zwischen dem Vorhabenträger, der Gemeinde Rümmingen und der Umweltbehörde des Landratsamts Lörrach. Darin werden Regelungen über allfällige Ausgleichs- und Ersatzmaßnamen getroffen. Der Vertragsentwurf wurde von der Stadtbau Lörrach in Zusammenarbeit mit dem Landratsamt Lörrach erarbeitet.

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Änderung Hützeweg“

Mit dem Bebauungsplan „Änderung Hützeweg“ wurde eine moderate Nachverdichtung im Baugebiet „Südliche Ortserweiterung Rümmingen“ ermöglicht. Das Verfahren gemäß § 13a BauGB wurde zügig durchgeführt und ist bereits abgeschlossen. Der Bauantrag wurde zwischenzeitlich gestellt.

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Mattental“

Mit dem Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften „Mattental“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung eines bestehenden Reiterhofs aus der beengten Innerortslage zwischen der Bahnlinie der Kandertalbahn und der Landesstraße L 134 in den weiter westlich liegenden Bereich am Mattentalweg geschaffen werden. Der Plan soll außerdem eine maßvolle Weiterentwicklung des Betriebs, inklusive eines Angebots für Übernachtungsgäste ermöglichen. In das Plangebiet einbezogen sind auch geplante öffentliche Parkierungsflächen im unmittelbaren Anschluss an bereits bestehende Sport- und Freizeiteinrichtungen der Gemeinde.

Auf der Grundlage eines artenschutzrechtlichen Gutachtens und einer Ermittlung der zu erwartenden Eingriffe in ein bestehendes Überschwemmungsgebiet und Vorschlägen zur Kompensation derselben soll noch im laufenden Jahr das Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden.

Stadt Kandern

h) Stadt Kandern

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB und Örtliche Bauvorschriften „Glashüttehof“ (Zweite Änderung)

Die Stadt Kandern hat die Stadtbau Lörrach mit der zweiten Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften für den Bereich „Glashüttehof“ beauftragt. Da die rechtlichen Voraussetzungen vorlagen, wurde die Änderung in Form eines eigenständigen Bebauungsplans der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB „Glashüttehof“ mit zugeordneten Örtlichen Bauvorschriften durchgeführt.

Mit dem Verfahren wurde die planungsrechtliche Grundlage für eine – durch die gesetzlichen Änderungen zur Unterbringung von Personen in Wohnheimen hervorgerufene – bauliche Umstrukturierung und Arrondierung der bestehenden Christophorus- Wohnsiedlung in Kandern geschaffen.

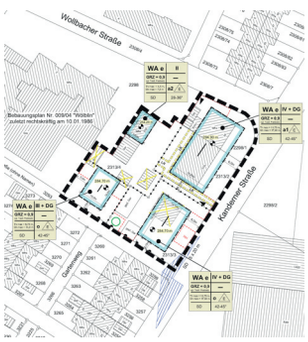
In einem ersten Schritt wurde die artenschutzrechtliche Eingriffsermittlung durchgeführt; parallel wurden vor Ort erste Abklärungen mit sonstigen beteiligten Trägern öffentlicher Belange getroffen.

Der Gemeinderat hatte bereits am 20. Juli 2015 die Entwürfe des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, die Offenlage und die Benachrichtigung der Träger Öffentlicher Belange durchzuführen. Nach der Auswertung der in den Beteiligungsverfahren vom August/September 2015 eingegangenen Stellungnahmen und nach der Weiterentwicklung der Objektplanung wurden eine erneute öffentliche Auslegung und eine erneute Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erforderlich und vom Gemeinderat am 24. Oktober 2016 beschlossen.

Danach konnte das Verfahren mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 23. Januar 2017 bzw. der Rechtskraft vom 2. Februar 2017 abgeschlossen werden.

i) Stadt Lörrach

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB und Örtliche Bauvorschriften „Kanderner Straße“



In diesem Verfahren überarbeitet die Stadtbau Lörrach einen Teilbereich des Bebauungsplans „Wölblin“ der Stadt Lörrach aus dem Jahr 1975 mit dem Ziel, eine städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung unter Berücksichtigung einer an die umgebende Bebauung angepassten Dachlandschaft. Da die rechtlichen Voraussetzungen gegeben sind, wird die Änderung in Form eines eigenständigen Bebauungsplans der Innenentwicklung gem. § 13a (1) Nr.1 BauGB mit zugeordneten Örtlichen Bauvorschriften ohne Vorlage eines Umweltberichts durchgeführt.

Nach den entsprechenden Beschlüssen des Gemeinderats vom 26. Januar 2017 werden derzeit frühzeitige Beteiligungsverfahren gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB durchgeführt.

Bebauungsplan der Innenentwicklung und Örtliche Bauvorschriften „Westliche Innenstadt I, Änderung 1“

Die Stadtbau Lörrach erarbeitet im Auftrag der Stadt Lörrach die erste Änderung des Bebauungsplans „Westlich Innenstadt I“ samt Örtlichen Bauvorschriften. Da die rechtlichen Voraussetzungen vorliegen, wird die Änderung in Form eines eigenständigen Bebauungsplans der Innenentwicklung gem. § 13a (1) Nr.1 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17. November 2016 im Gemeinderat gefasst.

Ziel des Verfahrens ist die Implementierung des aktualisierten Märkte- und Zentrenkonzepts der Stadt Lörrach, welches das Plangebiet neu zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zählt. Im Zuge des Planverfahrens werden außerdem die veränderten Nutzungen des „Hieber“-Marktes mit in den Bebauungsplan übernommen.

Da das Märkte- und Zentrenkonzept neben der planungsrechtlichen Anpassung auch Änderungen in den Nutzungen vorsieht, sind im Zuge des Planverfahrens intensive Gespräche mit Betroffenen und weiteren Fachplanern vorgesehen.

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Brombach-Ost“

Die Stadt Lörrach hat die Stadtbau Lörrach mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet „Brombach Ost“ beauftragt. Die ursprünglich geplante Wohnnutzung soll zugunsten eines Gewerbegebiets aufgegeben werden. Zum einen ist der Standort dafür deutlich besser geeignet. Zum anderen soll damit ein Ersatz für die ursprünglich geplante Erweiterung des Gewerbegebiets Entenbad geschaffen werden. Die Stadt Lörrach hat die Fläche „Entenbad“ zwischenzeitlich dem Landkreis Lörrach als Standort für das geplante neue Zentralklinikum angeboten; die Chancen für einen Zuschlag stehen nach Einschätzung der Stadt Lörrach relativ gut. Die Ersatzflächen im Planungsgebiet „Brombach Ost“ sollen deshalb zeitnah zur Verfügung gestellt werden. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Brombach Ost“ erfolgte im Februar 2017.

Die Stadtbau Lörrach ist außerdem beauftragt, auch einen städtebaulichen Entwurf für das Gebiet zu erarbeiten. Dieser Entwurf bildet die Grundlage für den nachfolgenden Rechtsplan. Nach Abstimmung des Entwurfs mit den beteiligten Fachplanungen wird die frühzeitige Bürger- und Trägerbeteiligung durchgeführt.

Neben dem Bebauungsplanverfahren betreut die Stadtbau Lörrach auch die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren.

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „First/Schlatt“

Die Stadtbau Lörrach führt für die Stadt Lörrach das Bebauungsplanverfahren für das Gartenhausgebiet „First/Schlatt“ durch. Das Gartenhausgebiet am südlichen Hünerberg besteht bereits seit vielen Jahren, wurde aber nie planungsrechtlich abgesichert. Um ein ausgewogenes Verhältnis zwischen den Bedürfnissen der Kleingärtner und den ökologischen Belangen sicherzustellen, wurde ein Bebauungsplan-Entwurf erarbeitet und Mitte 2016 offengelegt. Im Zuge dessen wurden nur wenige Stellungnahmen abgegeben, sodass der Bebauungsplan in der ersten Jahreshälfte 2017 als Satzung verabschiedet werden kann.

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Hugenmatt IV“

Die im Ortsteil Brombach gelegene Textilfirma Tally Weijl plant eine Vergrößerung ihres Logistikbereichs. Dazu sollen die benachbarten städtischen Grundstücke mit Sportplatz und Halle bebaut werden. Der Bebauungsplan „Hugenmatt IV“ schafft den dafür erforderlichen rechtlichen Rahmen. Die Stadt Lörrach hat der Stadtbau Lörrach die Weiterführung des Verfahrens ab dem Zeitpunkt der Offenlage übertragen. Die Stellungnahmen, die im Rahmen der Offenlage eingegangen sind, machen eine erneute Offenlage erforderlich, die für das erste Halbjahr 2017 angestrebt wird.

Stadt Rheinfelden

j) Stadt Rheinfelden

Bebauungsplan „Rheinsteg“

Nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens „Rheinsteg Rheinfelden“ hat die Stadt Rheinfelden (Baden) die Stadtbau Lörrach im Sommer 2015 auch mit der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs beauftragt. Das Verfahren umfasst den Brückenteil vom deutschen Ufer bis zur Landesgrenze. Die Sicherung des Abschnitts Landesgrenze - Schweizer Ufer erfolgt nach Schweizer Recht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wurde 2016 durchgeführt und erbrachte keine Bedenken gegen das Projekt. Zwischenzeitlich liegen auch das artenschutzrechtliche Gutachten und der Umweltbericht vor. Auch daraus ergeben sich keine Hinderungsgründe für den Bau des Rheinstegs Rheinfelden. Nach Unterzeichnung des Staatsvertrags zwischen Deutschland und der Schweiz kann die Offenlage des Bebauungsplans voraussichtlich noch im Frühjahr 2017 erfolgen. Parallel dazu wird der Bauantrag vom Gewinner des Planungswettbewerbs, IB-Miebach, Lohmar, vorbereitet.

k) Stadt Schopfheim

Bebauungsplan „Altstadt Nord“

Die Fr. Vogelbach GmbH & Co. KG hatte auf freiwilliger Basis sechs Büros zu einem Planungswettbewerb eingeladen. Nach Abschluss des Verfahrens „Mattenlee“ erarbeitet die Stadtbau Lörrach im Auftrag der Stadt Schopfheim und der Fr. Vogelbach GmbH & Co. KG auch den Bebauungsplan. Damit soll das Ergebnis des Wettbewerbs planungsrechtlich gesichert werden. Die Abgrenzung des Bebauungsplangebiets ist dabei etwas weiter gesteckt und bezieht auch kleinere, bisher unbeplante Nachbargrundstücke mit ein. Unter dem Namen „Altstadt Nord“ gab es für diesen erweiterten Bereich bereits 2011 einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan. Das Verfahren für den Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §13a BauGB wird neu gestartet. Im Zuge dessen wird der frühere Aufstellungsbeschluss aufgehoben. Der Name des Plangebiets „Altstadt Nord“ wird beibehalten.

Derzeit wird der städtebauliche Entwurf durch das Büro Wick & Partner, Stuttgart, entsprechend den Empfehlungen des Preisgerichts überarbeitet. Daneben laufen umfangreiche technische Voruntersuchungen und Abklärungen mit verschiedenen Trägern öffentlicher Belange. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13. März 2017 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange ist bis zum Sommer 2017 vorgesehen.

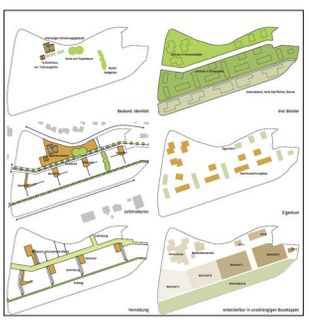
l) Gemeinde Steinen

Städtebauliche Sanierung des ehemaligen Quelle-Areals

Die Gemeinde Steinen hat die Stadtbau Lörrach mit der weiteren städtebaulichen Betreuung der Sanierung des ehemaligen Quelle-Areals und der Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans beauftragt. Bisher hatte die Stadtbau Lörrach mehrere alternative Entwicklungsszenarien als Grundlage für eine Entscheidung des Gemeinderats über das weitere Vorgehen erarbeitet; parallel wurde ein Lärm-Immissionsgutachten durch einen Fachgutachter erstellt. Im November 2011 hatte der Gemeinderat anlässlich einer Exkursion unterschiedliche Wohnungsbau-Beispiele besichtigt, die für das Gebiet als Modell in Frage kommen können.

Anschließend hat sich der Gemeinderat mehrfach mit der weiteren Entwicklung des Gebiets beschäftigt und u. a. beschlossen, den bis dahin auf dem Areal provisorisch untergebrachten Gemeinde-Werkhof auf einer Erweiterungsfläche des Sanierungsgebiets unterzubringen. Auf Empfehlung der Stadtbau Lörrach hatte der Gemeinderat auch beschlossen, einen städtebaulichen Ideenwettbewerb für das Quelle-Areal durchzuführen.

Wettbewerb Quelleareal



Die Stadtbau Lörrach hat im Auftrag der Gemeinde Steinen einen städtebaulichen Ideenwettbewerb „Quelleareal“ durchgeführt. Der erste Preis des europaweit ausgeschriebenen Verfahrens ging an das Büro rheinflügel severin Architekten, Düsseldorf.

Entsprechend der Empfehlung der Jury wurde das Büro mit der Ausarbeitung des städtebaulichen Rahmenplans beauftragt. Dieser wurde von Architekt Severin am 27. Oktober 2015 vorgestellt und vom Gemeinderat einstimmig als Grundlage für den Bebauungsplan „Alte Weberei“ beschlossen.

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB und Örtliche Bauvorschriften „Alte Weberei“

Der Gemeinderat hatte bereits 2014 beschlossen, das Bebauungsplanverfahren als planungsrechtliche Grundlage für die neue Erschließung und Bebauung des Areals einzuleiten.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften wurde in Abstimmung mit dem Rahmenplan und der Erschließungsplanung erarbeitet. Der Gemeinderat hat die Entwürfe am 1. März 2016 einstimmig gebilligt und beschlossen, die Offenlage und die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Diese Beteiligungsverfahren wurden im März/April 2016 durchgeführt.

Als Beurteilungsgrundlage für den Gemeinderat und die maßgeblichen Träger öffentlicher Belange sowie als Bestandteil des Bebauungsplans hatte die Stadtbau Lörrach zum 29. Februar 2016 auch noch eine „Überschlägige Prüfung nach Anlage 2 des BauGB zu § 13a (1) Satz 2 Nr.2 BauGB“ vorgelegt. Aufgrund der im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen mussten im November/Dezember 2016 erneute Beteiligungsverfahren gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB durchgeführt werden.

Das Verfahren konnte mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 9. Februar 2017 abgeschlossen werden.

Stadt Weil am Rhein

m) Stadt Weil am Rhein

Bebauungsplan der Innenentwicklung „Steg über die B3“ in Haltingen

Die Stadt Weil am Rhein hat die Stadtbau Lörrach mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans „Steg über die B 3“ beauftragt. Es geht um die planungsrechtliche Sicherung eines Bahnstegs für Fußgänger in Ost-West-Richtung über das gesamte Bahngelände incl. der Bundesstraße B 34. Die bestehende Bahnunterführung soll mit Fertigstellung der neuen Verbindung aufgegeben werden. In das Plangebiet einbezogen sind angrenzende, bereits bebaute Bereiche, in denen zusätzliche bauliche Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen und eine neue Radwegführung an der B 34 gesichert werden sollen.

Im Jahr 2015 wurden die Offenlegung und die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt und die eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet. Das Verfahren konnte mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 19. April 2016 abgeschlossen werden; der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Steg über die B3“ sind am 13. Mai 2016 rechtskräftig geworden.

Derzeit wird der Steg baulich realisiert.

n) Gemeinde Wittlingen

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB und Örtliche Bauvorschriften „Kandertal-/Rathausstraße“

Die Gemeinde Wittlingen hat die Stadtbau Lörrach mit der Ausarbeitung eines Bebauungsplans und Örtlicher Bauvorschriften für den Bereich Kandertal-/Rathausstraße beauftragt. Nach dem Aufstellungsbeschluss in der öffentlichen Sitzung vom 2. August 2013 hat der Gemeinderat für das Plangebiet auch eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB beschlossen, die mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 6. August 2013 rechtskräftig geworden ist. Anlass waren mehrere Bauanträge für einen Grundstücksbereich in der Ortsmitte, die nicht den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde entsprachen. Die Veränderungssperre wurde durch Beschluss des Gemeinderats vom 30. Juli 2015 um ein weiteres Jahr verlängert.

Das Bebauungsplanverfahren wurde entsprechend dem Beschluss des Gemeinderats vom 9. Mai 2016 mit den Beteiligungsverfahren gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB weitergeführt und mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 15. Juli 2016 bzw. der Rechtskraft vom 19. Juli 2016 abgeschlossen.

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Breitmatte“

Die Gemeinde Wittlingen hat die Stadtbau Lörrach auch mit der Ausarbeitung eines Bebauungsplans und Örtlicher Bauvorschriften für den Bereich „Breitmatte“ beauftragt. Es handelt sich um die planungsrechtliche Grundlage für ein kleineres Gewerbegebiet, das bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Vorderes Kandertal dargestellt ist. Nach ersten Ergebnissen der artenschutzrechtlichen Eingriffsermittlung wurden Planvarianten als Grundlage für die weitere Abklärung mit den Trägern öffentlicher Belange erarbeitet.

Nach der noch ausstehenden Entscheidung der beteiligten Grundstückseigentümer (und Vorhabenträger) soll das Planungsverfahren weitergeführt werden.

Sonstige städtebauliche Leistungen

Süderweiterung Salzert

Die Stadt Lörrach hat im Wohnungsbau und insbesondere im Mietwohnungsbau enormen Nachholbedarf. Die Nachfrage nach (bezahlbarem) Wohnraum ist so groß wie seit drei Jahrzehnten nicht mehr. Allein die Wohnbau Lörrach verzeichnet derzeit über 2.000 Anfragen.

Im Auftrag der Wohnbau Lörrach untersuchte die Stadtbau Lörrach deshalb eine Fläche auf dem Oberen Salzert im Hinblick auf ihre Eignung für Wohnbebauung. Bei der Fläche handelt es sich um einen ca. 40 m breiten Waldstreifen südlich der Salzertstraße von den sanierten Hochhäusern im Osten bis zum kleinteiligen Wohngebiet im Westen. Die Idee ist, die Punkthäuser des oberen Salzert entlang der Salzertstraße fortzusetzen und den südlichen Rand der Satellitensiedlung damit neu zu strukturieren.

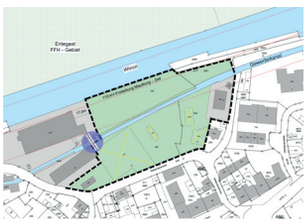
Die Studie ergab: Auf einer Grundstücksfläche von rund 4 Hektar könnten sieben Gebäude mit zusammen 30.000 m² Bruttogeschossfläche entstehen. Das entspricht etwa 300 Wohnungen für rund 660 neue Salzert-Bewohner. Hochwertige Architektur in Baugestaltung und Bauausführung in Verbindung mit einer sensiblen Belegung der Wohnungen soll zur Aufwertung des städtebaulichen Umfelds beitragen und Fehler aus der Entstehungszeit des „Salzert“ vermeiden. Da die Fläche bereits der Stadt Lörrach gehört, ließe sich eine Bebauung relativ rasch realisieren.

Neben der schnellen und effizienten Entlastung des Wohnungsmarkts ließe sich durch die Salzert Süderweiterung städtebaulicher Mehrwert schaffen:

- Das Plangebiet ist bereits voll erschlossen. Das heißt: kein weiterer Landschaftsverbrauch für Straßen, keine zusätzlichen Kosten für leitungsgebundene Infrastruktur.
- Durch die zusätzlichen Bewohner werden die vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen gestärkt.
- Die Altersstruktur wird verbessert.
- Die Grundschule und Kita auf dem Salzert können auf längere Sicht erhalten werden.
- Der geplante Bewohnerzuwachs verbessert die Chancen auf die Ansiedlung eines Nahversorgers.
- Die soziale Stabilisierung, die durch das integrierte Quartiersmanagement der Wohnbau Lörrach erreicht wurde, wäre nachhaltig gesichert.

Diesen guten Gründen für eine Stadterweiterung an dieser Stelle stehen vor allem natur- und artenschutzrechtliche Überlegungen entgegen: Die für die Bebauung vorgesehene Fläche südlich der Salzertstraße ist Teil eines großen, zusammenhängenden Waldgebiets, das zugleich als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen ist. Ein artenschutzrechtliches Gutachten soll nun Aufschluss darüber geben, ob sich hier geschützte Pflanzen- und Tierarten finden. Erste Gespräche mit Trägern öffentlicher Belange und verschiedenen Naturschutzorganisation ergaben, dass die Hürden für die Salzert Süderweiterung zwar hoch sind, die Realisierung des Projekts aber nicht ausgeschlossen ist. In Zusammenarbeit mit der Stadt Lörrach soll das Projekt 2017 weiter vorangebracht werden.

Fr. Vogelbach GmbH & Co. KG, Lörrach



Die Fr. Vogelbach GmbH & Co. KG, Lörrach, ist Eigentümerin einer knapp 11.000 m² großen, heute deutlich untergenutzten Fläche zwischen dem Fluss Wiese und der Mattenleestraße in Schopfheim. Sie soll zeitnah entwickelt und bebaut werden. Im Zusammenspiel mit den östlich gelegenen Nutzungen in der alten Fabrik soll ein „echtes" Mischgebiet mit Wohn-, Freizeit- und nicht störenden Gewerbenutzungen entstehen.

Ein städtebaulicher Ideenwettbewerb sollte dafür die städtebauliche Grundlage liefern. Die Stadtbau Lörrach war mit der Organisation und Durchführung des Verfahrens beauftragt. Sechs Büros wurden zur Teilnahme an dem Planungswettbewerb eingeladen. Die Jury tagte im November 2016. Fachpreisrichter, Auftraggeber und Vertreter der Stadt Schopfheim sprachen sich einstimmig dafür aus, den Entwurf des Büros Wick & Partner, Stuttgart, der weiten Gebietsentwicklung zugrunde zu legen.

Nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens hat der Grundstückseigentümer die Stadtbau Lörrach mit der weiteren Projektentwicklung beauftragt. Die Stadtbau Lörrach erfüllt diese Aufgabe in enger Zusammenarbeit mit Prof. Wulf Daseking, Freiburg, der im Projekt als Bauherrenvertreter fungiert.

Städtebauliche Entwicklung „Eisweiher"

Die Stadt Schopfheim hatte für die Bebauung der knapp 12.000 qm großen innerörtlichen Fläche „Am Eisweiher" einen Bieterwettbewerb ausgeschrieben. Die Stadtbau Lörrach hat das Ergebnis im Auftrag der Stadt Schopfheim ausgewertet. Drei Bieter hatten zusammen fünf Varianten unterschiedlicher städtebaulicher Qualität für die Bebauung der städtischen Liegenschaft abgegeben.

Die verlangten Angaben wurden für alle Angebote samt Varianten in Form einer Matrix vergleichend zusammengestellt. In ihrem Abschlussbericht hat die Stadtbau Lörrach darauf hingewiesen, dass die geplante Ausnutzung der Baufläche (GFZ 0,44 bis 0,60) im Hinblick auf die Lagegunst der Baufläche innerhalb der Stadt Schopfheim deutlich zu gering ist. Dies war vor allem der Vorgabe „nur Doppel- und Reihenhäuser" in der Bieterausschreibung geschuldet. Aufgrund der angespannten Situation am Wohnungsmarkt wurde zwischenzeitlich eine neue Planung für den „Eisweiher" aufgelegt, die eine deutlich dichtere Bebauung des Areals mit Geschosswohnungsbau vorsieht. Der Bebauungsplan dafür ist bereits rechtskräftig.

Die Wohnbau Lörrach wird voraussichtlich eine Teilfläche im Eisweiher erwerben. Die Stadtbau Lörrach bereitet derzeit einen Realisierungswettbewerb für die Überbauung vor. Neben einem Mix aus 1- bis 5-Zimmerwohnungen gehört auch eine Seniorenwohngruppe zum Bauprogramm.

Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH Weil am Rhein

Die Städtische Wohnungsbaugesellschaft Weil am Rhein hat die Stadtbau Lörrach beauftragt, für die Bebauung ihrer Grundstücke im Baugebiet Hohe Straße einen Realisierungswettbewerb zu organisieren. Auf rund 5.000 m² Bruttogeschossfläche sind folgende Nutzungen geplant:

– Sozialstation für die Diakonie Weil am Rhein,
– Mehrzweckraum für Tagespflege und integrative Gemeinwesenarbeit,
– zwei Wohngruppen für demenziell erkrankte Menschen,
– Wohnungen für kleine und mittlere Einkommen.

Darüber hinaus wurden in einem städtebaulichen Teil Ideen für eine zeitgemäße Fortschreibung der geplanten Überbauung benachbarter Bereiche gesucht.

Der Wettbewerb wurde europaweit ausgeschrieben. Unter rund 100 Bewerbungen wurden zwölf Büros ausgewählt und zum Wettbewerb eingeladen. Das Preisgericht hat im April 2016 getagt und einstimmig den Entwurf des Büros Hermann + Bosch, Stuttgart, zur Realisierung empfohlen.

Öffentlichkeitsarbeit für die Wohnbau Lörrach

Die Stadtbau Lörrach hat bauliche, städtebauliche, soziale Projekte der Wohnbau Lörrach erfolgreich zu verschiedenen Wettbewerbsverfahren angemeldet. Darüber hinaus hat die Stadtbau Lörrach auch andere Aufgaben im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Wohnbau Lörrach übernommen.

Beratung in baulichen und städtebaulichen Einzelfragen

Zu den laufenden Betreuungsaufgaben gehörte 2016 auch die Beratung der Stadt Lörrach, der Wohnbau Lörrach sowie der Gemeinden Binzen, Inzlingen, Lauchringen, Rümmingen und Wittlingen in baulichen und städtebaulichen Einzelfragen. Diese Beratungen werden im laufenden Jahr 2017 fortgesetzt.

Dank

Die Geschäftsführer danken allen, die zum Erfolg der Stadtbau Lörrach beigetragen haben. Dieser Dank gilt in erster Linie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die durch ihr großes Engagement und ihre hohe Kompetenz die Basis des Erfolgs darstellen.

Auch den Gesellschaftern und den Mitgliedern des Aufsichtsrats sprechen die Geschäftsführer ihren Dank für die gute Beratung und breite Unterstützung aus.

Lörrach, 31. März 2017

Lörracher Stadtbau-GmbH

Nostadt Dr. Wilke

Lagebericht 2016

Lagebericht

Grundlagen des Unternehmens

A. Grundlagen des Unternehmens

Geschäftsmodell

I. Geschäftsmodell

Am 5. Februar 1987 haben die Stadt Lörrach und die Sparkasse Lörrach-Rheinfelden die Lörracher Stadtbau-GmbH mit Sitz in Lörrach als Träger für Stadterneuerungs- und Stadtentwicklungsaufgaben gegründet. Die Gesellschaft (im folgenden Text Stadtbau Lörrach genannt) wurde am 1. Juni 1987 ins Handelsregister beim Amtsgericht Lörrach eingetragen. Im Jahr 1990 hat die Wohnbau Lörrach die Geschäftsanteile der Stadt Lörrach übernommen.

Gegenstand und Zweck der Stadtbau Lörrach sind alle Maßnahmen im Wohnungs- und Städtebau, das heißt besonders die Übernahme von Planungs-, Erschließungs- und Stadterneuerungsaufgaben. Ihre Dienstleistungen erbringt die Stadtbau Lörrach fast ausschließlich für Projekte im Dreiländereck und im Hochrheingebiet.

Die Stadtbau Lörrach ist mit der Wohnbau Lörrach (Städtische Wohnbaugesellschaft Lörrach mbH) verbunden; Gewinne und Verluste der Stadtbau Lörrach werden von der Wohnbau Lörrach übernommen.

Die Gesellschaftsorgane (Geschäftsführung und Aufsichtsrat) beider Unternehmen sind - bis auf das von der Stadt Schopfheim entsandte Mitglied des Aufsichtsrats der Wohnbau Lörrach - personengleich.

Gesellschafter

Die **Gesellschafter sind**

die Städtische Wohnbaugesellschaft Lörrach mbH mit Stammeinlagen in Höhe von	40.903,35 Euro,
die Sparkasse Lörrach-Rheinfelden mit Stammeinlagen in Höhe von	10.225,84 Euro,

Stammkapital

Stammkapital	**51.129,19 Euro.**

Wirtschaftsbericht

B. Wirtschaftsbericht

Rahmenbedingungen

I. Rahmenbedingungen

Auch im Jahr 2016 setzte sich das robuste Wachstum der deutschen Wirtschaft fort. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) legte gegenüber dem Vorjahr um 1,9 % zu.

Die Wirtschaftsleistungen wurden im letzten Quartal 2016 von 43,7 Millionen Erwerbstätigen erbracht, ein erneuter Anstieg von 267.000 Personen gegenüber dem Vorjahresquartal. Damit beträgt die Arbeitslosenquote noch 6,1 %. Dagegen stieg die Quote im Arbeitsamtsbezirk Lörrach leicht auf 3,2 % an (Vorjahr 3,0 %).

Maßgebend für die positive Wirtschaftsentwicklung war der Konsum im Inland. Private Konsumausgaben nahmen preisbereinigt um 2 % zu, staatliche sogar um 4,2 %.

In Folge der guten Arbeitsmarktsituation besteht in der Region Dreiländereck/ Hochrhein ein wesentlicher Siedlungsdruck. Dieser führt bei den Städten und Gemeinden zu relativ intakten Haushalten, aber auch zu Handlungsbedarfen in der Bauleitplanung und bei der Entwicklung von Bauprojekten.

II. Geschäftsverlauf

Geschäftsverlauf

Im Berichtszeitraum war die Stadtbau Lörrach – wie in den Vorjahren – schwerpunktmäßig mit der Vorbereitung und Entwicklung innerörtlicher Projekte, Aufgaben der Bauleitplanung und anderen städtebaulichen Leistungen befasst.

Bei insgesamt guten Rahmenbedingungen verlief das abgelaufene Geschäftsjahr für die Stadtbau Lörrach zufriedenstellend, da die Kapazitäten voll ausgelastet waren und eine große Zahl von Dienstleistungsaufgaben für die Auftraggeber vorangetrieben oder erfolgreich abgeschlossen werden konnte. Allerdings befriedigt das wirtschaftliche Ergebnis nicht, weil ein Jahresfehlbetrag entstand; dieser wurde durch Personalumstrukturierungen verursacht.

III. Lage

Lage

I. Ertragslage

Ertragslage

	Jahr 2016 Euro	Jahr 2015 Euro	Veränderungen Euro
1. Betreuungstätigkeit			
Erträge			
Abgerechnete Betreuungsleistungen und Bestandsveränderungen	285.000	262.000	+ 23.000
Summen	285.000	262.000	+ 23.000
Aufwendungen			
Aufwendungen für Betreuungsleistungen	1.000	8.000	- 7.000
Gemeinkosten	298.000	252.000	+ 46.000
Summen	299.000	260.000	+ 39.000
Ergebnis der Betreuungstätigkeit	**-14.000**	**2.000**	**- 16.000**
2. Sonstige Erträge und Aufwendungen			
Sonstige Erträge	0	0	0
Sonstige Aufwendungen	0	8.000	- 8.000
Sonstiges Ergebnis	**0**	**-8.000**	**+ 8.000**
Jahresergebnis vor Verlustübernahme	**-14.000**	**-6.000**	**- 8.000**

Erwartungsgemäß wurde mit der Betreuungstätigkeit trotz hoher Auslastung kein ausgeglichenes Ergebnis erzielt. Die höheren Erträge kompensieren die zusätzlichen Kosten der Personalumstrukturierungen nicht.

Die Ertragslage im abgelaufenen Geschäftsjahr stellt nicht zufrieden.

Vermögenslage

2. Vermögenslage

Vermögen

Schulden

Eigenkapital

	31. Dezember 2016		31. Dezember 2015		Veränderungen	
	Euro	v.H.	Euro	v.H.		Euro
Vermögen						
Anlagevermögen	9.000	2,2	2.000	0,5	+	7.000
Umlaufvermögen						
Unfertige Leistungen	317.000	77,5	288.000	78,0	+	29.000
Forderungen	46.000	11,2	55.000	14,9	-	9.000
Liquide Mittel	35.000	8,6	23.000	6,2	+	12.000
Rechnungsabgrenzung	2.000	0,5	1.000	0,3	+	1.000
	409.000	**100,0**	**369.000**	**100,0**	**+**	**40.000**
Schulden						
Rückstellungen	18.000	4,4	13.000	3,5	+	5.000
Verbindlichkeiten aus erhaltenen Anzahlungen	337.000	82,4	261.000	70,7	+	76.000
aus Lieferungen und Leistungen, Vermietung und sonstigem	3.000	0,7	1.000	0,3	+	2.000
gegenüber verbundenen Unternehmen	0	0,0	43.000	11,7	-	43.000
	358.000	**87,5**	**318.000**	**86,2**	**+**	**40.000**
Eigenkapital	**51.000**	**12,5**	**51.000**	**13,8**		**0**
und zwar:						
Stammkapital	51.000	100,0	51.000	100,0		0
Rücklagen	0	0,0	0	0,0		0
Bilanzverlust	0	0,0	0	0,0		0
	51.000	**100,0**	**51.000**	**100,0**		**0**

Die Bilanzsumme hat sich durch den Anstieg der unfertigen Leistungen weiter erhöht, von 369.000 Euro auf 409.000 Euro.

Wegen des erhöhten Bilanzvolumens ging die Eigenkapitalquote auf 12,5 % zurück.

Die Vermögenslage der Stadtbau Lörrach ist geordnet.

3. Finanzlage

Finanzlage

Kapitalflussrechnung

Kapitalflussrechnung

In der Kapitalflussrechnung wurde die Zuordnung der Zahlungsmittelzu- und abflüsse im Geschäftsjahr in Anlehnung an DRS 21 vorgenommen.

	Jahr 2016 Euro	Jahr 2015 Euro	Veränderungen Euro	
Jahresergebnis vor Verlustübernahme/ Gewinnabführung	-14.000	-6.000	+	8.000
+ Abschreibungen auf Anlagevermögen	2.000	1.000	+	1.000
+ Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	4.000	2.000	+	2.000
- Zunahme der kurzfristigen Aktiva	21.000	106.000	-	85.000
+ Zunahme der kurzfristigen Passiva	45.000	115.000	-	70.000
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**16.000**	**6.000**	**+**	**10.000**
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen und in das Sachanlagevermögen	9.000	1.000	+	8.000
Cashflow aus Investitionstätigkeit	**9.000**	**1.000**	**+**	**8.000**
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	**5.000**	**4.000**	**+**	**1.000**
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	**12.000**	**9.000**	**+**	**3.000**
+ Finanzmittelbestand zum 1. Januar 2016	23.000	14.000	+	9.000
Finanzmittelbestand am 31. Dezember 2016	**35.000**	**23.000**	**+**	**12.000**

Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit

Cashflow aus Investitionstätigkeit

Cashflow aus Finanzierungstätigkeit

Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes

Finanzmittelbestand

Die Finanzlage der Stadtbau Lörrach ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben.

Trotz des negativen Ergebnisses in der Gewinn- und Verlustrechnung ist die wirtschaftliche Lage des Unternehmens stabil, auch durch die patronierende Begleitung der Hauptgesellschafterin Wohnbau Lörrach.

C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

I. Prognosebericht

Das Geschäftsgebiet der Stadtbau Lörrach befindet sich in einer prosperierenden Region. Das Unternehmen verfügt in seinen Kerngeschäften über ein großes Know-how und hat sich bei den Auftraggebern – vor allem Kommunen – einen sehr guten Ruf erarbeitet. Die Geschäftsleitung geht deshalb davon aus, dass auch im laufenden Geschäftsjahr die Kapazitäten ausgelastet werden können. Allerdings wird lediglich ein ausgeglichenes Ergebnis erwartet, weil weitere Personalumstrukturierungen anstehen.

II. Chancen-/ Risikobericht

Aus einer verschlechterten finanziellen Situation der öffentlichen Hände (Hauptauftraggeber der Stadtbau Lörrach) und der Ausrichtung als reines Dienstleistungsunternehmen resultieren naturgemäß Auslastungsrisiken, die sich wesentlich auf die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage auswirken würden.

Bestandsgefährdende Risiken sind jedoch nicht erkennbar.

Lörrach, 31. März 2017

Lörracher Stadtbau-GmbH

Nostadt Dr. Wilke

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016

Bilanz zum 31. Dezember 2016

Aktivseite

		Geschäftsjahr 2016		Geschäftsjahr 2015	
		Euro	Euro	Euro	Euro
Anlagevermögen	**A. Anlagevermögen**				
	I. Immaterielle Vermögensgegenstände		4.655,00		332,74
	II. Sachanlagen				
	1. Geschäftsausstattung		4.680,00		1.635,00
	Anlagevermögen insgesamt		**9.335,00**		**1.967,74**
Umlaufvermögen	**B. Umlaufvermögen**				
	I. Andere Vorräte				
	1. Unfertige Leistungen		316.914,91		288.025,27
	II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
	1. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	39.151,74		54.426,41	
	2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	6.687,73		0,00	
	3. Sonstige Vermögensgegenstände	4,12	45.843,59	4,12	54.430,53
	III. Flüssige Mittel				
	1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		34.636,17		22.870,75
	Umlaufvermögen insgesamt		**397.394,67**		**365.326,55**
Rechnungsabgrenzung	**C. Rechnungsabgrenzung**		**2.440,93**		**1.323,84**
Bilanzsumme	**Bilanzsumme**		**409.170,60**		**368.618,13**

Passivseite

Bilanz zum 31. Dezember 2016

		Geschäftsjahr 2016 Euro	Geschäftsjahr 2015 Euro
A.	**Eigenkapital**		
I.	**Gezeichnetes Kapital**	51.129,19	51.129,19
II.	**Gewinnrücklagen**		
	1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	0,00	0,00
III.	**Bilanzgewinn**	0,00	0,00
Eigenkapital insgesamt		**51.129,19**	**51.129,19**
B.	**Rückstellungen**		
	1. Sonstige Rückstellungen	**17.654,62**	**13.340,29**
C.	**Verbindlichkeiten**		
	1. Erhaltene Anzahlungen	337.643,28	260.676,18
	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.743,51	819,02
	3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	42.653,45
Verbindlichkeiten insgesamt		**340.386,79**	**304.148,65**
Bilanzsumme		**409.170,60**	**368.618,13**

Eigenkapital

Rückstellungen

Verbindlichkeiten

Bilanzsumme

Gewinn- und Verlustrechnung

Gewinn- und Verlustrechnung

		Geschäftsjahr 2016		Geschäftsjahr 2015	
		Euro	Euro	Euro	Euro
1.	Umsatzerlöse				
	a) aus Betreuungstätigkeit		255.572,01		177.299,31
2.	Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		28.889,64		84.743,00
3.	Sonstige betriebliche Erträge		0,00		298,75
4.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
	a) Fremdkosten für Baubetreuung		1.418,34		8.417,36
Rohergebnis			**283.043,31**		**253.923,70**
5.	Personalaufwand				
	a) Löhne und Gehälter	187.152,15		155.260,62	
	b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung 14.988,18 Euro, Vorjahr 11.228,85 Euro)	50.342,31	237.494,46	37.579,77	192.840,39
6.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.787,09		594,56
7.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		57.845,83		65.908,15
8.	Zinserträge		0,00		0,24
9.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen		77,77		89,50
Ergebnis nach Steuern			**-14.161,84**		**-5.508,66**
10.	Erträge aus Verlustübernahme		14.161,84		5.508,66
Jahresfehlbetrag			**0,00**		**0,00**
11.	Entnahme aus der gesellschaftsvertraglichen Rücklage		0,00		0,00
Bilanzgewinn			**0,00**		**0,00**

Rohergebnis

Ergebnis nach Steuern

Jahresfehlbetrag

Bilanzgewinn

Anhang

A. Allgemeine Angaben

Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Lörrach und ist eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Freiburg i. Br. (Reg.-Nr. HRB 411455).

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie nach den Vorschriften des GmbHG aufgestellt. Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung wurden nach dem BilRUG vom 17. Juli 2015 gegliedert und mit der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen dargestellt. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die Gesellschaft erfüllt die Größenkriterien nach HGB für kleine Kapitalgesellschaften, nach dem Gesellschaftervertrag ist die Stadtbau Lörrach jedoch verpflichtet, den Abschluss nach Maßgabe für große Kapitalgesellschaften aufzustellen.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Im Jahresabschluss sind sämtliche Vermögensgegenstände, Schulden, Rechnungsabgrenzungsposten, Aufwendungen und Erträge enthalten, soweit gesetzlich nichts anderes bestimmt ist.

Die Wertansätze der Eröffnungsbilanz des Geschäftsjahres stimmen mit denen der Schlussbilanz des vorangegangenen Geschäftsjahres überein. Bei der Bewertung wurde von der Fortführung des Unternehmens ausgegangen. Die Vermögensgegenstände und Schulden wurden einzeln bewertet. Es ist vorsichtig bewertet worden, namentlich sind alle vorhersehbaren Risiken und Verluste, die bis zum Abschlussstichtag entstanden sind, berücksichtigt worden, selbst wenn diese erst zwischen Abschlussstichtag und der Bilanzaufstellung bekannt geworden sind.

Gewinne sind nur berücksichtigt worden, wenn sie bis zum Abschlussstichtag realisiert wurden. Aufwendungen und Erträge sind unabhängig vom Zeitpunkt der Zahlung berücksichtigt worden.

Einzelne Posten wurden wie folgt bewertet:

Das **Anlagevermögen** weist nur Gegenstände aus, die dazu bestimmt sind, dem Geschäftsbetrieb dauernd zu dienen. Bei den erworbenen immateriellen Vermögensgegenständen handelt es sich um EDV-Programme, die zu den Anschaffungskosten bewertet und mit 20,0 v. H. bzw. 32,8 v. H. linear abgeschrieben wurden.

Das **Sachanlagevermögen** ist zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und wird, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert. Grundlage der planmäßigen Abschreibung ist die voraussichtliche Nutzungsdauer des jeweiligen Vermögensgegenstandes.

Die **Geschäftsausstattung** ist bis 20 v. H. abgeschrieben worden. **Geringwertige Wirtschaftsgüter** mit Nettoanschaffungskosten von 150,00 bis 1.000,00 Euro werden in Übereinstimmung mit § 6 Abs. 2a EStG in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über fünf Jahre abgeschrieben.

Die **unfertigen Leistungen** enthalten aktivierte Einzelfertigungs- und Gemeinkosten für Eigenleistungen (Architekten-, Ingenieur- und Verwaltungsleistungen). Das übrige **Umlaufvermögen** ist zu Nennwerten angesetzt.

Die **Forderungen** und **sonstige Vermögensgegenstände** wurden grundsätzlich mit dem Nennbetrag angesetzt.

Die **Rückstellungen** wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Die **Verbindlichkeiten** sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Angaben zur Bilanz

Die Entwicklung der einzelnen Posten des **Anlagevermögens** wurde im Anlagespiegel dargestellt, siehe Anlage 1. Hieraus ergeben sich auch die Abschreibungen des Geschäftsjahres (§ 268 II HGB).

Unter der Position **Unfertige Leistungen** wurden aktivierte Sach- und Personalkosten für Betreuungsleistungen ausgewiesen.

Von den **Forderungen aus Betreuungstätigkeit** entfallen an einen Gesellschafter (Wohnbau Lörrach) 8.914,75 Euro (Vorjahr 2.257,00 Euro). **Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen** (Wohnbau Lörrach) betragen 6.687,73 Euro (Vorjahr 0,00 Euro).

Die **Sonstigen Rückstellungen** betragen 17.654,62 Euro (Vorjahr 13.340,29 Euro), sie umfassen für Urlaubsrückstellungen 10.244,06 Euro, für Archivierung 3.810,56 Euro sowie für Abschluss- und Prüfungskosten 3.600,00 Euro.

Die Zusammensetzung der **Verbindlichkeiten** nach der Restlaufzeit sowie der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten ergeben sich aus nachfolgendem Verbindlichkeitenspiegel.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten	Beträge	Restlaufzeiten			davon
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	besichert
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
aus erhaltenen Anzahlungen	337.643,28	337.643,28	0,00	0,00	0,00
	(260.676,18)	(260.676,18)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
aus Lieferungen und Leistungen	2.743,51	2.743,51	0,00	0,00	0,00
	(819,02)	(819,02)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
gegenüber verbundenen Unternehmen (Gesellschafter)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	(42.653,45)	(42.653,45)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
Gesamtbetrag	**340.386,79**	**340.386,79**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
	(304.148,65)	**(304.148,65)**	**(0,00)**	**(0,00)**	**(0,00)**

( ) = Vorjahreswert

Finanzielle Verpflichtungen, die aus der Bilanz nicht ersichtlich sind, bestehen keine.

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Finanzergebnis: In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind in Höhe von 77,77 Euro (Vorjahr 89,50 Euro) Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen enthalten.

E. Sonstige Angaben

Sonstige Angaben

Im Geschäftsjahr 2016 hat die Stadtbau Lörrach drei technische Mitarbeiter/-innen beschäftigt.

Für die Abschlussprüfung im Sinne von § 318 HGB entstanden im Geschäftsjahr 2016 Honorare von 3.565,49 Euro.

Die Aufwendungen für den Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2016 betrugen 2.071,62 Euro.

Für die Bezüge der Geschäftsführung wurde von der Schutzklausel des § 286 Abs. 4 HGB Gebrauch gemacht.

Nach Maßgabe des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages wurden von der Wohnbau Lörrach 14.161,84 Euro Verlust (Vorjahr 5.508,66 Euro) ausgeglichen.

Aufsichtsratsmitglieder

Aufsichtsratsmitglieder

Oberbürgermeister Jörg Lutz,
Vorsitzender,

Stadtrat Günter Schlecht, Betriebsratsvorsitzender,
stellvertretender Vorsitzender,

Stadtrat Thomas Denzer, Bauingenieur,

Stadtrat Bernhard Escher, Polizeibeamter,

Stadträtin Petra Höfler, Marktmeisterin i. R.,

Peter Kleinmagd, Stadtkämmerer,

Stadträtin Margarete Kurfeß, Technische Lehrerin,

Sparkassendirektor André Marker.

Geschäftsführer

Geschäftsführer

Thomas Nostadt,

Bürgermeister Dr. Michael Wilke.

Nachtragsbericht

Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind der Geschäftsführung keine Vorgänge bekannt geworden, die von besonderer Bedeutung für den Jahresabschluss 2016 und die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Stadtbau Lörrach sind.

Lörrach, 31. März 2017

Lörracher Stadtbau-GmbH

Nostadt Dr. Wilke

Anlage I:
Entwicklung des Anlagevermögens

Bezeichnung	Anschaffungs- und Herstellungs-kosten zum 1.1.16	Zugänge	Abgänge	Umbu-chungen	Anschaffungs- und Herstellungs-kosten insgesamt	Abschreib-ungen in den Vorjahren	Abschreib-ungen im Geschäfts-jahr	Änderungen d. Abschreibungen Zugänge	Abgänge	Umbu-chungen +/-	Abschrei-bungen insg. zum 31.12.16	Buchwerte am 31.12.16	Buchwerte am 31.12.15 (Vorjahr)
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
I. Immaterielle Vermögens-gegenstände	**13.897,46**	**4.811,97**	**0,00**	**0,00**	**18.709,43**	**13.564,72**	**489,71**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**14.054,43**	**4.655,00**	**332,74**
II. Sachanlagen													
1. Betriebs- und Geschäfts-ausstattung	28.591,49	4.342,38	0,00	0,00	32.933,87	26.956,49	1.297,38	0,00	0,00	0,00	28.253,87	4.680,00	1.635,00
	28.591,49	**4.342,38**	**0,00**	**0,00**	**32.933,87**	**26.956,49**	**1.297,38**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**28.253,87**	**4.680,00**	**1.635,00**
	42.488,95	**9.154,35**	**0,00**	**0,00**	**51.643,30**	**40.521,21**	**1.787,09**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**42.308,30**	**9.335,00**	**1.967,74**

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Lörracher Stadtbau-GmbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Stuttgart, 26. Mai 2017

HABITAT
Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez.	gez.
Bauer	Beck
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrats

Die Geschäftsführer haben den Aufsichtsrat regelmäßig über die Entwicklung und die Lage sowie über alle wichtigen Vorgänge und grundsätzlichen Fragen informiert. Nach Beratung mit den Geschäftsführern hat der Aufsichtsrat in vier Sitzungen die erforderlichen Beschlüsse gefasst. Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag obliegenden Aufgaben, die Beratung und Überwachung der Geschäftsführung, wahrgenommen.

Die HABITAT Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH - Wirtschaftsprüfungsgesellschaft -, Stuttgart, hat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 geprüft und auftragsgemäß auch die Prüfung nach den Vorschriften des § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz vorgenommen. Der Buchführung, dem Jahresabschluss und dem Lagebericht wurden am 26. Mai 2017 der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt.

Die Prüfung hat zu keinen Beanstandungen geführt. Den Prüfungsbericht hat der Aufsichtsrat zur Kenntnis genommen.

Nach diesem Prüfungsergebnis, dem sich der Aufsichtsrat anschließt, empfiehlt er der Gesellschafterversammlung, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 festzustellen.

Der Aufsichtsrat schlägt vor, die Geschäftsführung für das Jahr 2016 zu entlasten. Er dankt den Geschäftsführern und den Mitarbeitern für die erfolgreiche Arbeit.

Lörrach, 20. Juli 2017

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats

Lutz

Oberbürgermeister