

Geschäftsberichte

2017

*Die Geschäftsführer beider Unternehmen überreichen Ihnen
die Geschäftsberichte für das Jahr 2017.*

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

Inhalt

	Wohnbau Lörrach	Stadtbau Lörrach
	Seite	Seite
Bericht der Geschäftsführung		
I. Vorworte/Geschäftstätigkeit	4	59
II. Rahmenbedingungen	4	
III. Miethausbewirtschaftung.....	8	
IV. Bauträgergeschäft.....	24	
V. Verkauf von Wohnhausbesitz	25	
VI. Betreuungstätigkeit.....	25	
Lagebericht		
A. Grundlagen des Unternehmens	28	74
B. Wirtschaftsbericht	29	74
C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht	41	78
Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017	43	79
Anhang zum Jahresabschluss	47	83
Bestätigungsvermerk	57	88
Bericht des Aufsichtsrats	58	89

**Bericht der
Geschäftsführung**

Lagebericht

Jahresabschluss



Geschäftsbericht 2017



Bericht der Geschäftsführung

I. Vorworte

Die Städtische Wohnbaugesellschaft Lörrach mbH (Wohnbau Lörrach) blickt erneut auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurück. Das Jahr 2017 war vor allem von der Fertigstellung vielfältiger Bauvorhaben im Neubau und in der Sanierung geprägt.

Sämtliche neun Mehrfamilienhäuser des sozialintegrativen Wohnquartiers an der Dammstraße sind mittlerweile bezogen und die neuen Nachbarschaften haben sich positiv entwickelt. Auf der anderen Seite des Bahndamms konnte die Erneuerung des Quartiers am Leibnizweg nach einer 10jährigen Sanierungs- und Bauphase vollendet werden. Dabei wurden durch Gebäudeaufstockungen und durch den Neubau des Wohnturms „Weitblick“ 31 zusätzliche Wohnungen auf gleicher Grundstücksfläche errichtet. Weitere Mietwohnungen konnten durch die Nachverdichtung der oberen Nordstadt (fünf Wohnungen in Holzbauweise an der Haagener Straße) und im Rahmen einer Großsanierung an der Salzertstraße (drei Wohnungen durch Aufstockung der Gebäude) gewonnen werden. Mit der Renovierung des Gebäudes Teichmattenweg 16 bis 18 und dem Umbau des Erdgeschosses im Gebäude Mühlestraße 16 für eine Metzgerei konnte die Sanierung des Wohnquartiers Teichmatten mit einem Gesamtaufwand von etwa 15 Millionen Euro abgeschlossen werden; aus dem ehemals belasteten Gebiet wurde ein Vorzeigeviertel.

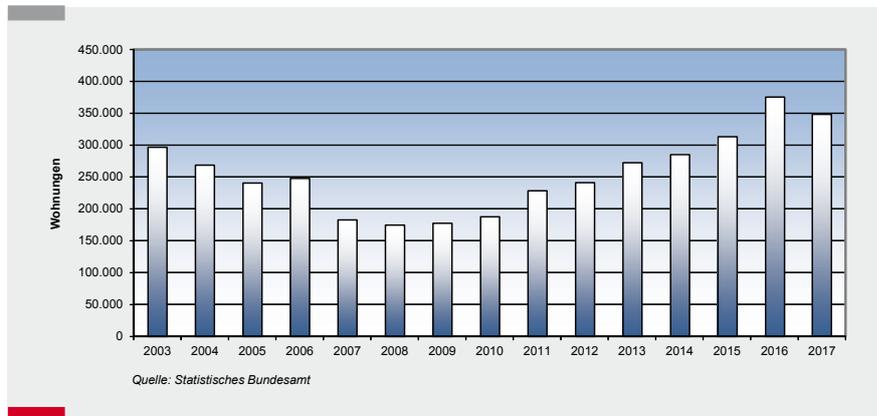
Außerdem konnten die Voraussetzungen für drei neue Mietwohnungsbauprojekte geschaffen werden, die ab dem Jahr 2018 realisiert werden sollen. Im Mättleareal, am Eisweiher und auf dem Areal „Weberei Conrad“ werden etwa 200 Wohnungen, die Räume für drei Pflegewohngruppen sowie Gemeinschaftsräume und gewerbliche Einheiten realisiert; das Investitionsvolumen beträgt voraussichtlich 75 Millionen Euro.

Angesichts der regional angespannten Wohnungsmarktsituation werden jedoch auch in den Folgejahren weitere Engagements der Wohnbau Lörrach nötig sein. Die Gesellschaft wird sich diesen Anforderungen stellen. Das abgeschlossene Geschäftsjahr stellt eine gute Basis für die weitere Arbeit der Wohnbau Lörrach dar.

II. Rahmenbedingungen

Die Bauinvestitionen insgesamt legten im Jahr 2017 um 2,6 % zu und erreichten damit fast die Wachstumsrate des Vorjahres (2,7 %). Wie in den Vorjahren entwickelte sich dabei der Wohnungsbau überdurchschnittlich und stieg um 3,1 %, während die Nichtwohnbauten lediglich um 1,8 % wuchsen. In den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2017 rund 197 Milliarden Euro.

Wachstumsmotor der Bauwirtschaft war in den letzten Jahren der Wohnungsneubau. Allerdings dürfte der Zuwachs deutlich an Dynamik verlieren und der Boom der vergangenen Jahre ein Ende finden. Nach Jahren der kräftigen Ausweitung von teilweise mehr als 10 % werden in den kommenden zwei Jahren deutlich geringere Zuwachsraten zu verzeichnen sein.



Baugenehmigungen in Deutschland

5

Im Jahr 2017 wurden lediglich noch rund 348.000 neue Wohnungen genehmigt. Dies entspricht einem Rückgang von mehr als 7 % gegenüber dem Vorjahr, nach Jahren mit Steigerungsraten. Damit wurde zwar noch kein Abschwung beim Wohnungsneubau eingeleitet, da Sondereffekte für den Rückgang verantwortlich waren; ein Ende des Baubooms ist jedoch absehbar. Ein Teil der rückläufigen Baugenehmigungen ist auf Vorzieheffekte zurückzuführen, die im Jahr 2016 zu einer starken Steigerung der Baugenehmigungen geführt hatten. Durch eine vorgezogene Genehmigung wollten sich Bauherren eine Durchführung der Vorhaben nach dem bisherigen Standard der Energieeinsparverordnung (EnEV) sichern. Dazu war ein vorgezogener Bauantrag bis Ende Dezember 2015 ausreichend. Die Baugenehmigung hingegen wurde oft erst Monate später erteilt und in der Statistik für 2016 erfasst. Seit Anfang 2016 gilt die verschärfte EnEV, die um 7 % höhere Bauwerkskosten verursacht.

Die Baufertigstellungen vollziehen die Dynamik bei den Baugenehmigungen mit einer zeitlichen Verzögerung von ein- bis eineinhalb Jahren nach. 2017 werden die fertig gestellten Wohnungen durch den vorausgegangenen Genehmigungsboom geprägt sein. Mit rund 319.000 fertig gestellten Wohnungen steigt die Zahl der neu errichteten Einheiten nochmals um 15 %. Im laufenden Jahr 2018 dürfte die Dynamik bei den Wohnungsfertigstellungen deutlich zurückgehen, sodass die Zahl der neu errichteten Wohnungen auf etwa 326.000 Wohnungen wachsen könnte.

Wohnungsfertigstellungen unter dem Bedarf

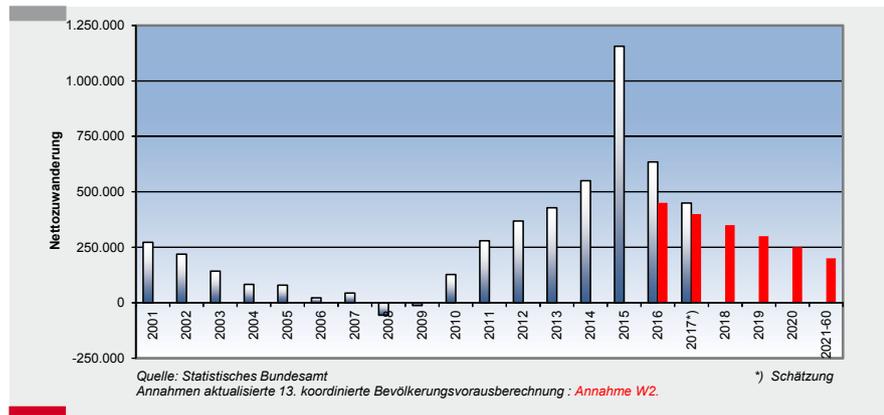
In Deutschland müssten zwischen 2015 und 2020 allerdings rund 400.000 Wohnungen pro Jahr gebaut werden. Das geht aus einer Studie des Pestel-Instituts im Auftrag des Verbändebündnisses Wohnungsbau hervor. Gründe sind der bestehende Nachholbedarf, der starke Zuzug in die Städte, die Zuwanderung aus der EU sowie der Zuzug von Flüchtenden.

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.

**Wanderungs-
bewegungen nach
Deutschland**

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.



Wohnungsbau in Baden-Württemberg

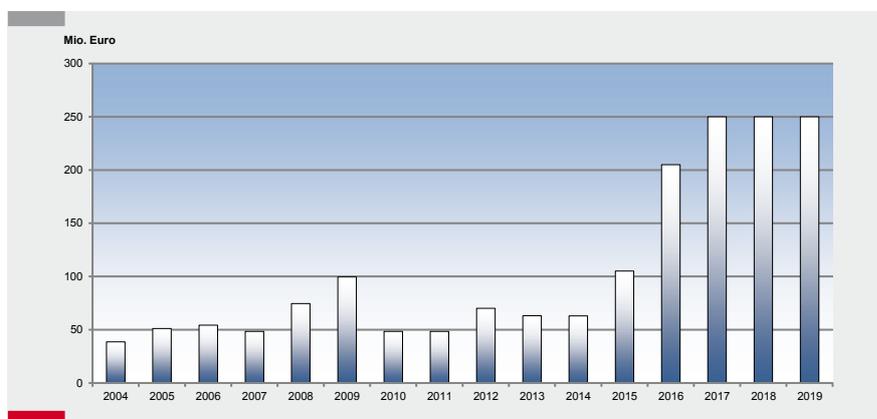
**Fertig gestellte
Wohnungen*) in Baden-
Württemberg 1994 bis
2017**



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 Unterbrüchen im Jahr 2013 und im vergangenen Jahr - 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 massiven Erhöhung der Grundstückskosten.

Bis vor wenigen Jahren hielt das Statistische Landesamt Baden-Württemberg den Wohnungsmarkt für ausgeglichen und prognostizierte einen Baubedarf von 15.000 bis 20.000 Wohnungen jährlich. Angesichts der angespannten Wohnungsmarktsituation in vielen Städten – besonders Großstädten und Hochschulstandorten – wurde diese Position von der Landesregierung aufgegeben. Im Herbst 2017 stellte sich das Wirtschaftsministerium hinter eine von der L-Bank in Auftrag gegebene Prognosestudie zum Wohnungsbedarf. Danach besteht bis zum Jahr 2020 ein jährlicher Wohnungsneubaubedarf von 54.000 Wohnungen. Zugleich gilt es, das aufgelaufene Wohnungsdefizit von 88.000 Wohnungen schrittweise zu reduzieren. Daraus ergibt sich ein jährlicher Baubedarf von 65.000 Wohnungen. 2021 bis 2025 müssten der Studie zufolge dann jährlich 43.000 zusätzliche Wohnungen gebaut werden.



Wohnraumförderprogramme in Baden-Württemberg

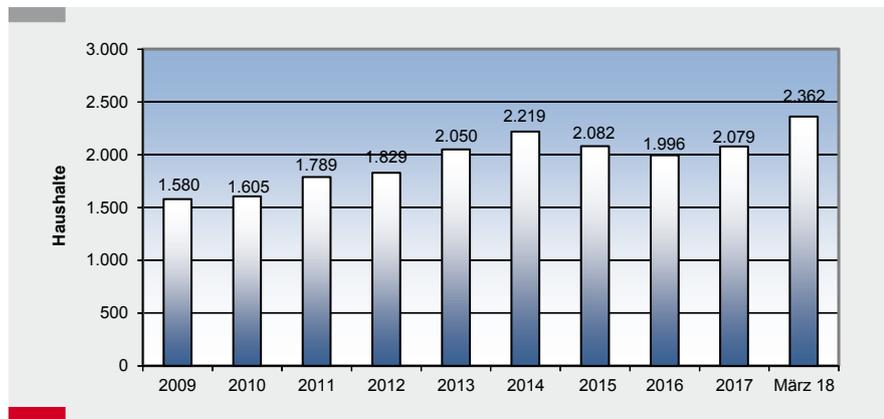
Nach dem Jahr 1999 förderte das Land Baden-Württemberg den Wohnungsbau nur noch in geringem Umfang mit ca. 50 Millionen Euro jährlich; seit dem Jahr 2015 steigen die Fördermittel wieder an. Durch die Zusammenlegung mit dem Förderprogramm „Wohnraum für Flüchtlinge“ legte das Fördervolumen im Jahr 2017 auf 250 Millionen Euro zu; allerdings stammten lediglich 85 Millionen Euro (Vorjahr 105 Millionen Euro) aus Landesmitteln, der Rest vom Bund. Auch in den Haushaltsjahren 2018 und 2019 sollen jeweils wieder 250 Millionen Euro bereit stehen.

Anfang/Mitte der 1990er-Jahre, als eine vergleichbare Wohnungsmarktsituation bestand (geprägt von einer Zuwanderungswelle aus den ehemaligen GUS-Staaten), betrug der Mitteleinsatz noch 450 bis 600 Millionen Euro p. a., bei weit geringeren Grundstücks- und Baukosten.

Wohnungsnachfrage

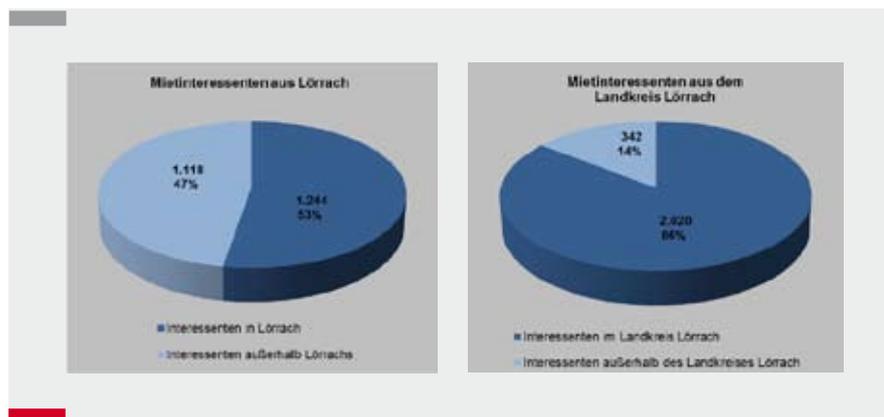
In Lörrach besteht eine sehr hohe Mietwohnungsnachfrage. Bei der Wohnbau Lörrach sind etwa 2.000 Mietinteressenten (Haushalte) vorgemerkt. Allerdings sind aus der Zahl vorgemerakter Interessenten nur bedingt Rückschlüsse auf die Wohnungsmarktsituation möglich, da die Mehrzahl der Interessenten über eine 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



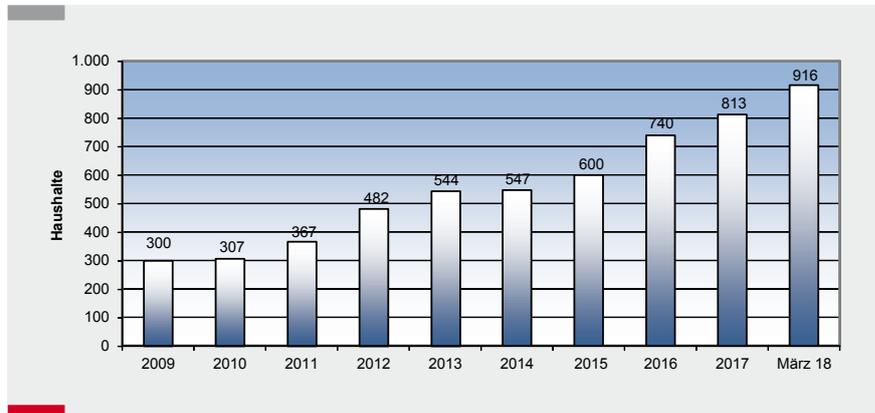
Von den 2.362 Interessenten (Stand März 2018) wohnen 2.312 in Deutschland, davon 2020 im Landkreis Lörrach und davon 1.244 in Lörrach. Im Ausland wohnen 50 Interessenten, davon 30 in der Schweiz.

Wohnort der Mietinteressenten

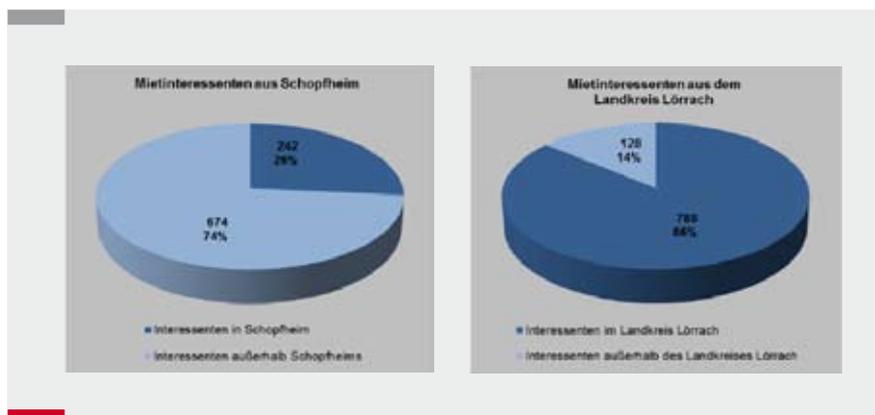


Fast die Hälfte der Mietinteressenten wohnt nicht in Lörrach, jedoch nur 14 % außerhalb des Landkreises. Das heißt, 33 % aller Mietinteressenten wohnen bereits in der Region und möchten ihren Wohnsitz nach Lörrach verlegen. Diese Zahlen belegen die regionale Attraktivität Lörrachs als Wohnstandort.

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



Wohnungsnachfrage in Schopfheim



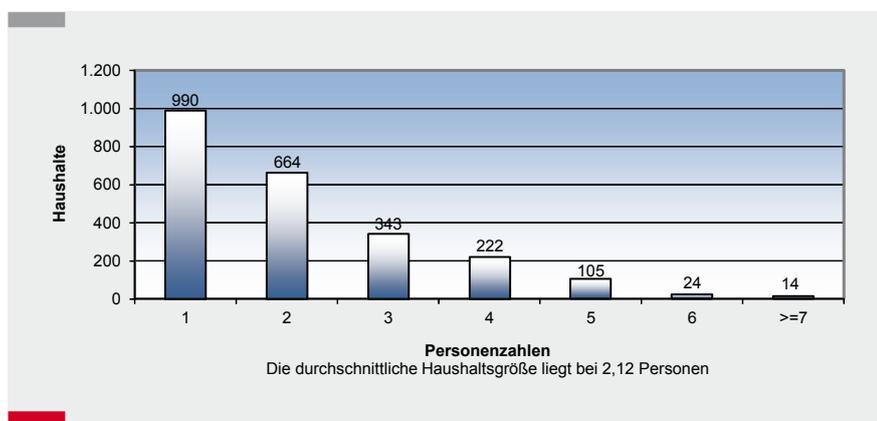
Wohnort der Mietinteressenten

Fast drei Viertel der Mietinteressenten wohnen nicht in Schopfheim, jedoch nur 14 % außerhalb des Landkreises. Das heißt, etwa 60 % 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.

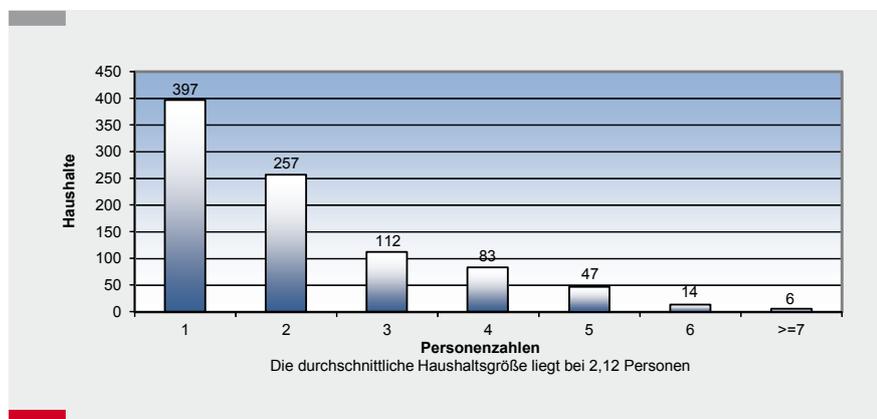
Aufgeschlüsselt nach Haushaltsgrößen ergeben sich folgende Daten:

	in Lörrach		in Schopfheim	
1-Personen-Haushalte	990	42,0 %	397	43,3 %
2-Personen-Haushalte	664	28,0 %	257	28,1 %
3-Personen-Haushalte	343	14,5 %	112	12,2 %
4-Personen-Haushalte	222	9,4 %	83	9,1 %
5-Personen-Haushalte	105	4,5 %	47	5,1 %
6-Personen-Haushalte	24	1,0 %	14	1,5 %
7-Personen-Haushalte und größer	14	0,6 %	6	0,7 %

Haushaltsgrößen der Wohnungsinteressenten in Lörrach



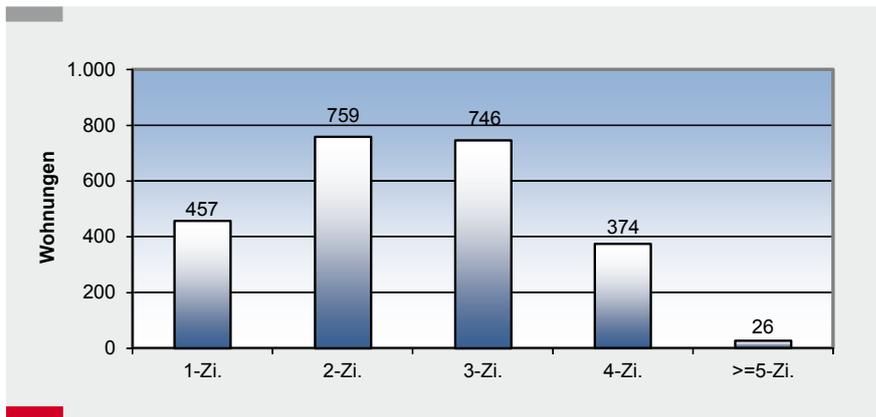
Haushaltsgrößen der Wohnungsinteressenten in Schopfheim



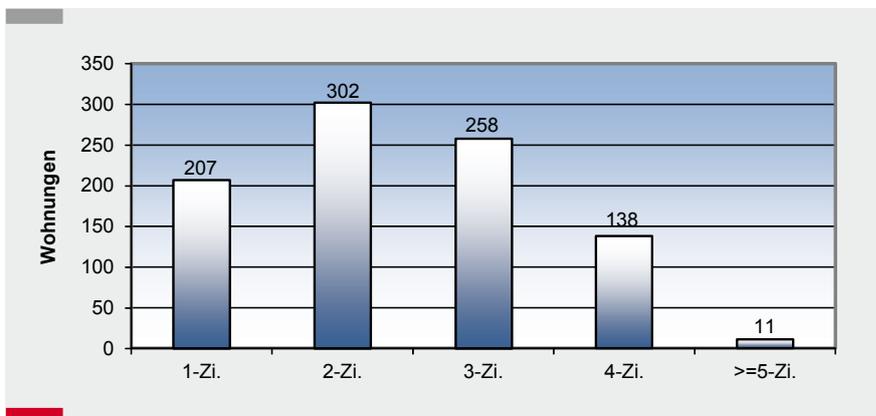
Sowohl in Lörrach als auch in Schopfheim sind mehr als 70 % aller Interessenten Ein- und Zweipersonenhaushalte. Kinderreiche Haushalte repräsentieren etwa 6 % der Mietinteressenten.

Aufgeschlüsselt nach den gewünschten Wohnungsgrößen ergeben sich folgende Daten:

	in Lörrach		in Schopfheim	
Einzimmerwohnungen	457	19,4 %	207	22,6 %
Zweizimmerwohnungen	759	32,1 %	302	33,0 %
Dreizimmerwohnungen	746	31,6 %	258	28,2 %
Vierzimmerwohnungen	374	15,8 %	138	15,0 %
Fünfstücker- und größere Wohnungen	26	1,1 %	11	1,2 %



Gesuchte Wohnungen in Lörrach



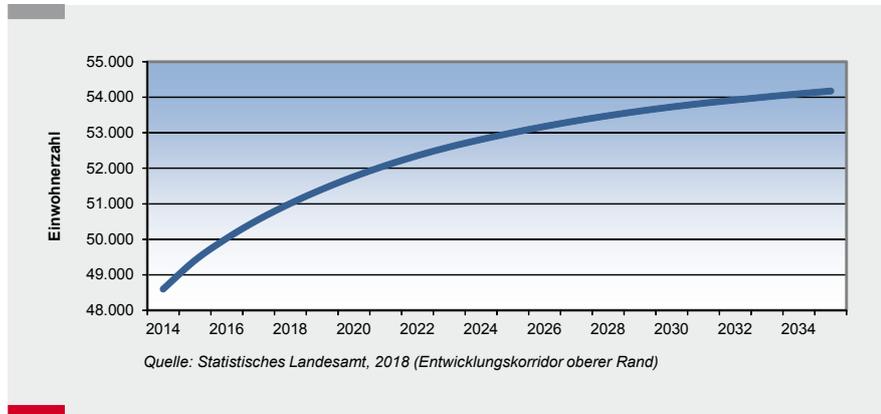
Gesuchte Wohnungen in Schopfheim

Trotz der angespannten regionalen Wohnungsmarktsituation, verbunden mit steigenden Mieten, fragen etwa die Hälfte aller Einpersonenhaushalte nach Wohnungen mit mindestens zwei Zimmern nach.

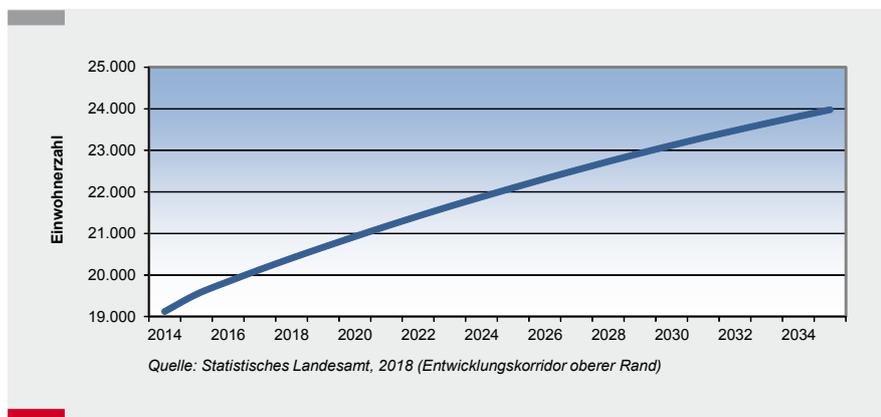
Aussichten am regionalen Wohnungsmarkt

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 bis 2017 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.

12 **Bevölkerungsentwicklung in Lörrach**



Bevölkerungsentwicklung in Schopfheim



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.

Mit Blick auf die jüngsten Entwicklungen (verstärkte Zuwanderung aus Süd- und Osteuropa sowie hohe Flüchtlingszahlen 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.

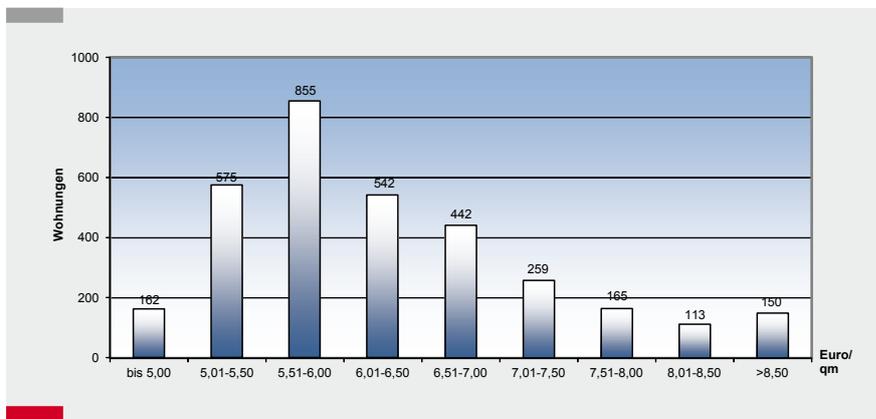
Ein Überangebot an Wohnraum im Geschäftsgebiet ist deshalb in der laufenden und in der nächsten Dekade unwahrscheinlich.

Mieten

Die Sollmieten der Wohnbau Lörrach haben sich im Jahr 2017 um 469.000 Euro erhöht. Die Steigerungen ergeben sich durch

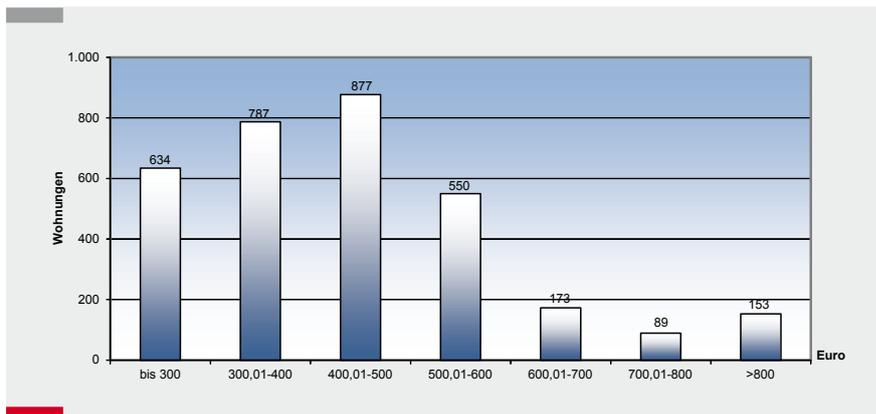
Neubau, Erwerb, Anmietung neuer Mieteinheiten um	415.000 Euro,
Mieterhöhungen im Bestand um	135.000 Euro,
und Minderungen durch Verkäufe und Beendigung von Anmietungsverträgen um	81.000 Euro.

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



Kaltmieten pro Quadratmeter

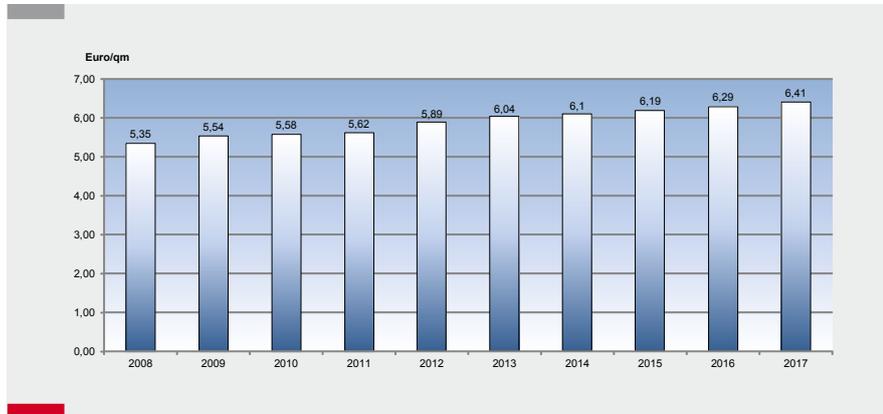
Die Mieten von 73 % der Wohnungen der Wohnbau Lörrach betragen unter 500 Euro.



Grundmieten in Euro

Die Durchschnittsmiete im Mietwohnungsbestand der Wohnbau Lörrach beträgt 6,41 €/qm Wohnfläche/Monat. 88 % der Mietwohnungen der Wohnbau Lörrach können von Grundsicherungsbeziehern oder Empfängern von Arbeitslosengeld 2 gemietet werden.

14 **Entwicklung der Durchschnittsmiete**



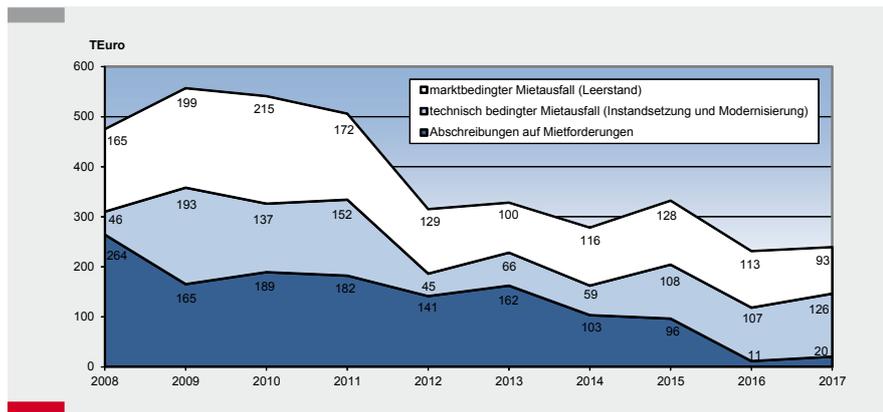
Trotz deutlicher Verbesserung des Wohnungsbestands durch Neubau, Sanierung und Zukäufe sind die Mieten der Wohnbau Lörrach nur unwesentlich stärker als die Verbraucherpreise gestiegen.

Mietausfälle

Die Mietausfälle verharrten im Jahr 2017 auf einem tiefen Stand.

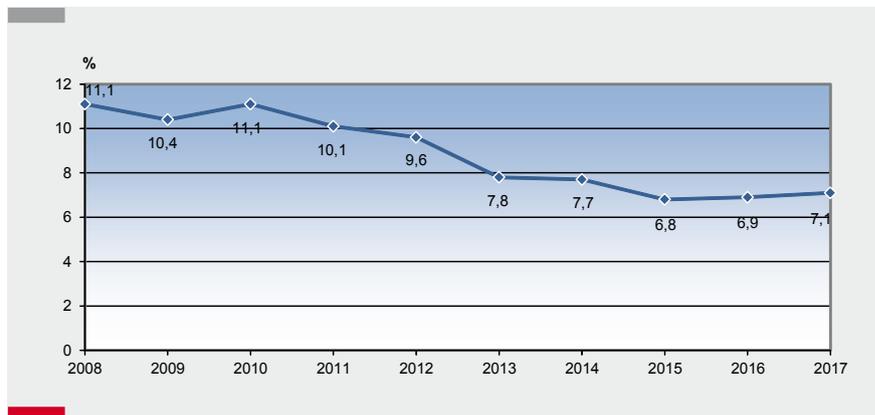
Marktbedingte Mietausfälle entstanden, weil etwa 40 Tiefgaragenstellplätze sowie 120 offene Stellplätze nicht vermietet werden konnten. Außerdem entstehen bei Mieterwechseln vermehrt kurze Leerstandsphasen, weil sich Mieter immer öfter aus ihrer Verpflichtung zu Schönheitsreparaturen befreien können, gestützt auf die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes. Nachfragebedingt gab es keine Wohnungsleerstände. Die Forderungsabschreibungen sind durch eine günstige Entwicklung bei den Wertberichtigungen zurückgegangen.

Mietausfälle in den Jahren 2008 bis 2017



Fluktuation

Die Mieterfluktuation hat sich bei einem tiefen Stand von rund 7 % eingependelt. Diese Entwicklung beruht auch auf dem angespannten Wohnungsmarkt.



Fluktuationsrate in den Jahren 2008 bis 2017

Neubau (im Anlagevermögen) und Bestandspflege

Die Bauprogramme in der Übersicht:

I. Neubau Mietwohnanlagen

- a) Dammstraße/Am Bahndamm
- b) Salzertstraße 59 bis 63
- c) Haagener Straße 92
- d) Freiburger-/Mühlestraße
- e) Areal Weberei Conrad
- f) Eisweiher

2. Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen (umfassende)

- a) Leibnizweg 5 und 6
- b) Salzertstraße 59 bis 63
- c) Salzertstraße 41 bis 45
- d) Röttelblick 20 bis 24
- e) Teichmattenweg 16 bis 18
- f) Mühlestraße 16
- g) Freiburger Straße 314 (Mättle)
- h) Ufhabiweg/Am Sonnenrain
- i) Roggenbachstraße 18 bis 26
- j) Roggenbachstraße 23 bis 25

**Neubau
Mietwohnanlagen**



I. Bauabschnitt



SAK Bauhütte



Die neuen Häuser an der
Dammstraße



Letzter Abschnitt im Bau



Aufgestockte Häuser
Leibnizweg 1 - 3



Aufgestockte Häuser
Salzertstraße 59 - 63

I. Neubau Mietwohnanlagen

a) Dammstraße/Am Bahndamm

Nach den positiven Erfahrungen im Sanierungsobjekt Teichstraße 69 bis 79 entstand in Zusammenarbeit mit dem Sozialen Arbeitskreis Lörrach e.V. ein neues Wohnquartier. Die oft randständigen Bewohner wurden - soweit möglich - beim Bauen integriert und konnten so ihr Selbstwertgefühl steigern; sie erhielten neue Chancen am Arbeitsmarkt und verbesserten 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 Apartments 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 wurden im Sommer 2017 bezogen.

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

Bereits in der Bauphase erfuhr 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 entstanden insgesamt 63 Wohnungen in neun Gebäuden. Das Investitionsvolumen beträgt 11,0 Millionen Euro.

b) Salzertstraße 59 bis 63

Bereits vor 15 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.

Die fünf- bis siebengeschossigen Gebäude Salzertstraße 59 bis 63 wurden - wie bereits die Nachbargebäude Salzertstraße 53 bis 57 - 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 Wohnungsmenge dieser Gebäude verbreitern; der Bezug fand im Frühjahr 2017 statt. Damit wird es auch leichter, vielfältige Nachbarschaften zu erhalten.

c) Haagener Straße 92

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

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

Damit wurde die schwerpunktmäßige Investitionstätigkeit der Wohnbau Lörrach für das Wohnquartier Kolpingstraße mit rund 200 Wohnungen abgeschlossen. In den letzten 13 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.

d) Freiburger-/Mühlestraße

Im Teichmattengebiet besaß die Wohnbau Lörrach bisher rund 200 Wohnungen und Gewerbeeinheiten aus den 1970er-Jahren, davon 17 Wohnungen durch Aufstockungen in den zurückliegenden Jahren. Das Quartier wurde umfassend saniert und aufgewertet. Daran anschließend wurden in den Jahren 2015 und 2016 50 neue Mietwohnungen sowie drei gewerbliche Einheiten auf dem Gelände eines früheren türkischen Kaufhauses realisiert.

Um die positive Quartiersentwicklung abrunden zu können, wurde außerdem im Jahr 2013 das sogenannte Mättleareal erworben. Die aufstehende Gebäudesubstanz war teilweise abrisssreif, so dass erhebliche Nachverdichtungspotenziale gehoben werden konnten.

Das verbliebene Hauptgebäude „Mättle“ soll saniert werden. Flankierend sollen zwei Neubauten mit 15 Mietwohnungen und einer Arztpraxis entstehen.

Für die Entwicklung auf dem Areal musste der bestehende Bebauungsplan angepasst werden. Der Gemeinderat hat im September 2017 den Baubeschluss gefasst. Der Baubeginn soll im Frühjahr 2018 erfolgen.

Das Investitionsvolumen beträgt für die Neubauten 7,9 Millionen Euro.

Mit der Realisierung der Neubauten und der Sanierung des Mättlegebäudes wird das Schwerpunktquartier „Teichmatten“ um attraktive zusätzliche Mietwohnungen und wichtige Infrastruktureinrichtungen ergänzt. Dadurch wird die städtebauliche Situation im neuen Ortskern Tumringen erheblich aufgewertet. Aus dem früheren wohnungswirtschaftlichen Sorgenkind wurde ein bevorzugtes Quartier mit hoher Wohnqualität.



Haagener Straße 92



Kolpingstraße 8



Neubau Mühlestraße mit Biomarkt PrimaCasa und Kaisers Gute Backstube



Mättle vor dem Umbau



Ansicht Neubau



Weberei Conrad ca. 1900
Archiv Dreiländermuseum



MMZ-Areal 2006
Archiv Badische Zeitung



Modell Bebauung



Grundstück am Eisweiher



Skizze Frontansicht



Innenhofperspektive

e) Areal Weberei Conrad

Der Gemeinderat der Stadt Lörrach hat im Jahr 2016 beschlossen, die bisherige Brachfläche einer Bebauung zuzuführen. Auf einer kleineren Teilfläche soll eine Erweiterung des Landratsamts Lörrach realisiert werden. Die größere Teilfläche mit rund 10.000 qm wurde der Wohnbau Lörrach im Dezember 2017 von der Stadt Lörrach zum Kauf angeboten. Mit dem Kaufangebot verbunden ist die Auflage preisgünstige Mietwohnungen zu realisieren, die teilweise mit Fördermitteln des Landes Baden-Württemberg finanziert werden müssen. Der Grundstückskaufvertrag wurde im Februar 2018 beurkundet. Im Vorgriff auf die Verkaufsentscheidung der Stadt Lörrach hat die Wohnbau Lörrach, gemeinsam mit dem Landkreis Lörrach und der Stadt Lörrach, einen Architektenwettbewerb durchgeführt, der im Mai 2017 entschieden wurde. Auf der Basis des Gewinnerentwurfs von K9 Architekten aus Freiburg können etwa 115 Wohnungen und eine Tiefgarage mit 115 Stellplätzen entstehen. Außerdem sollen zwei Pflegewohngruppen für ältere Menschen, ein Gästeapartment, ein Gemeinschaftsraum, ein Mehrzweckraum sowie ein Café mit Backwarenverkauf und Freisitz am neu entstehenden Platz integriert werden.

Der Baubeginn soll im Frühjahr 2019 erfolgen.

Das Investitionsvolumen beträgt 44 Millionen Euro.

f) Eisweiher

Im Frühjahr 2017 konnte die Wohnbau Lörrach von der Stadt Schopfheim ein attraktives Grundstück im neuen innenstadtnahen Baugebiet Eisweiher erwerben.

Zur Bebauung der ca. 5.500 qm umfassenden Fläche hat die Wohnbau Lörrach einen europaweit ausgeschriebenen Architektenwettbewerb durchgeführt. Die Jury hat der Wohnbau Lörrach im November 2017 einstimmig die Realisierung des Entwurfs eines Wiener Architekturbüros empfohlen. Nach diesem Entwurf können in drei- und viergeschossigen Gebäuden 64 attraktive Mietwohnungen, Räume für eine Pflegewohngruppe, ein Gästeapartment sowie ein Gemeinschaftsraum entstehen.

Die Erschließungsarbeiten im Baugebiet Eisweiher sind weit fortgeschritten, der Bauantrag für die Wohnbebauung soll im Frühjahr 2018 eingereicht werden und der Baubeginn im Herbst 2018 erfolgen.

Das Investitionsvolumen beträgt 20 Millionen Euro.

2. Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen (umfassende)

a) Leibnizweg 5 und 6

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 Holzpelletkessel ersetzt, die Fassade wärmegeklämmt 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 wurden im Frühjahr 2017 abgeschlossen.

Die Kosten betragen 4,2 Millionen Euro.

b) Salzertstraße 59 bis 63

Der Gebäudekomplex stammt aus dem Jahr 1965 und umfasste bisher 43 Wohnungen. Neben der allgemeinen Gebäudesanierung wurden die Gebäudezugänge deutlich aufgewertet und die bisherigen Balkone durch deutlich größere und thermisch getrennte ersetzt. Auf dem schadhafte Flachdach entstanden drei attraktive Wohnungen. Mit den Baumaßnahmen wurde im Frühjahr 2016 begonnen; sie wurden zum Jahresende 2017 abgeschlossen.

Die Kosten betragen 3,5 Millionen Euro.

c) Salzertstraße 41 bis 45

Das Gebäude aus dem Jahr 1978 umfasst 18 Wohnungen. Nachdem alle weiteren Gebäude der Wohnbau Lörrach auf dem Salzert bereits umfassend aufgewertet wurden, konnte im Jahre 2017 auch die Sanierung dieser Wohnanlage in Angriff genommen werden. Das schadhafte Dach wurde erneuert, die Fenster ausgetauscht, die Fassade und Kellerdecke gedämmt sowie die Elektroinstallation modernisiert. Die kleinen Loggien wurden den Wohnräumen zugeschlagen, die Balkone abgebrochen und durch deutlich größere und thermisch getrennte ersetzt. Die Arbeiten sollen im Frühjahr 2018 abgeschlossen werden.

Die Kosten betragen 2,0 Millionen Euro.

d) Röttelblick 20 bis 24

Bei diesem Gebäude wurde der Ersatz zahlreicher Gasthermen im Gebäudebestand der Wohnbau Lörrach durch Zentralheizungsanlagen fortgeführt. Damit sind sämtliche Wohnungen der Wohnbau Lörrach auf dem Salzert zentral beheizt.

Die Kosten betragen 0,2 Millionen Euro.

Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen



vor Sanierung



nach Sanierung



Salzertstraße 59 - 63 nach der Sanierung



Salzertstraße 41 bis 45 vor der Sanierung und während dem Umbau



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 mit den Arbeiten begonnen werden. Das schadhafte Dach wurde erneuert sowie begrünt, die Fenster ausgetauscht, die Fassade und Kellerdecke gedämmt, die Elektroinstallation modernisiert, die Heizkesselanlage erneuert und eine solarthermische Anlage installiert. Die Arbeiten wurden mit der Neugestaltung der Außenanlage im März 2017 abgeschlossen.

Die Kosten betragen 1,5 Millionen Euro.

f) Mühlestraße 16



Blick in die Metzgerei

Das Gebäude aus dem Jahr 1973 mit 24 Wohnungen und mehreren Gewerbeeinheiten wurde bereits im Jahr 2000 umfassend saniert.

Nach dem Auszug einer Bankgeschäftsstelle aus dem Sockelgeschoss ergab sich die Möglichkeit, eine Metzgerei mit Restaurant im Gebäude unterzubringen, womit eine weitere deutliche Aufwertung des Teichmattenquartiers möglich wurde. Außerdem konnte die Fassade dieses Gebäudebereichs dadurch attraktiver gestaltet werden; diese Maßnahme wurde bei der Generalsanierung im Jahr 2000 ausgespart.

Die Kosten betragen 0,8 Millionen Euro.

g) Freiburger Straße 314 (Mättle)



Das „Mättle“ ca 1920

Im sogenannten „Mättle“ sollen die frühere Dorfwirtschaft im Hochparterre reaktiviert und die bisher schon gastronomisch genutzten Räume im Souterrain für diesen Zweck weiter verwendet werden. Außerdem ist entlang der Freiburger Straße ein Biergarten vorgesehen, wie er auch in früheren Zeiten bestand. In den Obergeschossen bleibt es weitgehend bei der bisherigen Nutzung mit Büroflächen und zwei Wohnungen.



Frontansicht Mättle

Mit den Sanierungs- und Umbaumaßnahmen soll im Sommer 2018 begonnen werden.

Die Kosten betragen 2,7 Millionen Euro.

h) Ufhabiweg/Am Sonnenrain



Neuer Spielplatz

Nachdem in den vergangenen Jahren die Fassaden aufgefrischt und die Hauszugänge verbessert wurden, sollen nun die vielfältigen aber in die Jahre gekommenen Spiel- und Sportanlagen erneuert werden. Mit den Arbeiten wurde im Spätsommer begonnen, sie sollen im Frühjahr 2018 abgeschlossen werden.

Die Kosten betragen 0,3 Millionen Euro.

i) Roggenbachstraße 18 bis 26

Die Gebäude mit 30 Wohnungen wurden in der unmittelbaren Nachkriegszeit in sehr einfacher Weise errichtet. Sie waren deshalb auch bis vor kurzem zum Abbruch vorgesehen. Wegen veränderter Rahmenbedingungen (Wohnungsmarktsituation, demographische Perspektiven, Entwicklung der Bau-/Sanierungspreise u. a.) hat sich die Wohnbau Lörrach zu einer Sanierung der Gebäude entschlossen. In vollständig bewohntem Zustand wurden sehr weitreichende Maßnahmen durchgeführt. Das Dach wurde neu eingedeckt, Fassaden, Kellerdecken und oberste Geschossdecken wurden wärmegeklämmt, die Elektroinstallation wurde modernisiert. Eine Vielzahl von Gasgeräten wurde ausgebaut und durch eine Zentralheizung mit solarthermischer Unterstützung ersetzt. Die Ver- und Entsorgungsstränge wurden erneuert sowie die Badezimmer vergrößert und modernisiert. Die Loggien wurden den Badezimmern zugeschlagen und neue, thermisch getrennte Balkone errichtet. Die Arbeiten wurden im März 2018 abgeschlossen.

Die Kosten betragen 2,4 Millionen Euro.

j) Roggenbachstraße 23 und 25

Das von einem überörtlich agierenden Wohnungsunternehmen erworbene Gebäude umfasst 12 Wohnungen und stammt aus dem Jahr 1958. Auch dieses Gebäude war zum Abbruch vorgesehen, wird jedoch aus den gleichen Gründen wie das gegenüberliegende Gebäude Roggenbachstraße 18 bis 26 nun saniert. Die Maßnahmen sind im Wesentlichen vergleichbar und sollen im April 2018 abgeschlossen werden.

Die Kosten betragen 1,1 Millionen Euro.



vor Sanierung



nach Sanierung

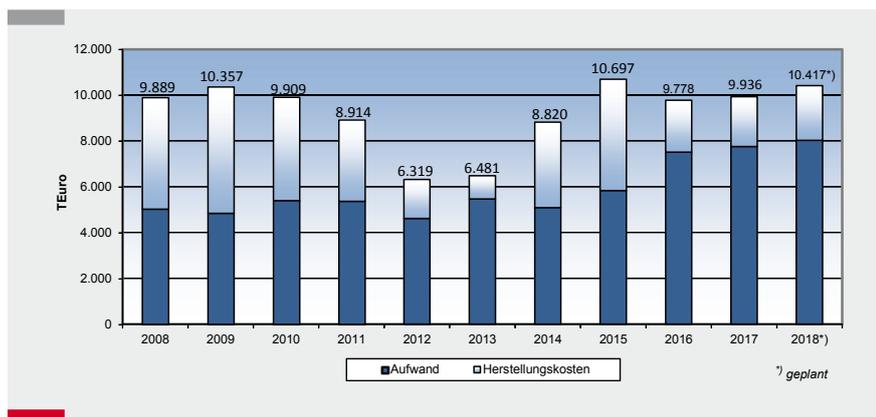
Gebäudeunterhaltung

Seit Ende der 1990er Jahre 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 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 2017 auf 253 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.



Angemietete Wohnungen am Rebmansweg 36ff



59 Wohnungen in der Wohnbebauung Postareal, im Jahr 2020 bezugsbereit, werden von der Wohnbau Lörrach angemietet

Bewirtschaftung des Immobilienbesitzes

Bewirtschaftung des Immobilienbesitzes

23

Zum Jahresende 2017 verwaltete die Wohnbau Lörrach

- 3.023 eigene Mietwohnungen,
- 253 von Dritten gemietete Wohnungen,
- 104 verwaltete Mietwohnungen für Dritte,
- 748 Eigentumswohnungen für 42 Wohnungseigentümergeinschaften,
- 3.942 Wohnungen,**
(186 Wohnungen sind doppelt aufgeführt und zwar als eigene oder verwaltete Mietwohnungen und als Eigentumswohnungen; die Summe wurde entsprechend korrigiert)

- 2.581 Pkw-Stellplätze in eigenen Sammelgaragen, Reihen- und Einzelgaragen sowie offene Stellplätze,
- 198 gemietete Einzelgaragen und Pkw-Stellplätze in Sammelgaragen oder offene Stellplätze,
- 419 Garagenplätze und offene Stellplätze für Wohnungs- und Teileigentümergeinschaften,
- 170 verwaltete Einzelgaragen, Pkw-Stellplätze in Sammelgaragen und offene Stellplätze Dritter,
- 3.279 Pkw-Stellplätze,**
(89 Stellplätze sind doppelt aufgeführt und zwar als eigene oder verwaltete Stellplätze und als Stellplätze in Eigentümergeinschaften; die Summe wurde entsprechend korrigiert)

- sowie
- 28 eigene Läden und sonstige gewerbliche Einheiten,
- 4 von Dritten gemietete Gewerbeeinheiten,
- 69 gewerbliche Einheiten Dritter,
- 8 Begegnungszentren,
- 7 Gästeappartements,
- 116 sonstige Einheiten,**

Wohnungen

Pkw-Stellplätze

Sonstige Einheiten

also insgesamt

7.337 Wohnungen, Pkw-Stellplätze, gewerbliche Einheiten sowie Folge- und Gemeinschaftseinrichtungen.

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



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



Im Vordergrund Leibnizweg 5 und 6, im Hintergrund Leibnizweg 7

IV. 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. Sämtliche 20 Wohnungen konnten lange vor der Fertigstellung veräußert werden.

Der Baubeginn erfolgte im Spätherbst 2014. Die Wohnungen wurden im vierten Quartal 2016 und ersten Quartal 2017 bezogen; im Sommer 2017 wurde die Baumaßnahme vollständig fertiggestellt.

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.



V. Verkauf von Wohnhausbesitz (Wohnungsprivatisierung)

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 531 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 wesentliche Voraussetzung, um Großsanierungsmaßnahmen gleichzeitig mit einem umfangreichen Mietwohnungsneubauprogramm zu realisieren.

VII. Betreuungstätigkeit

Nach dem Wegfall des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes 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.

Verkauf von Wohnhausbesitz



Die Gebäude Karlsbader Straße 18 - 20 (oben) und Jahnstraße 17 (unten) wurden saniert und in Wohnungseigentum umgewandelt.

Betreuungstätigkeit



Das integrative Restaurant „Glashaus“ der Fritz-Berger-Stiftung wird von der Wohnbau Lörrach verwaltet.

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 2018

Städtische Wohnbau-
gesellschaft Lörrach mbH

Nostadt Dr. Wilke



Lagebericht 2017



Grundlagen des Unternehmens

Geschäftsmodell

Lagebericht

A. Grundlagen des Unternehmens

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 erheblichen Nachfrageüberhangs wird ein Mietwohnungsbauprogramm von 500 bis 600 Wohnungen angestrebt, 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

Die konjunkturelle Lage in Deutschland stellte sich auch im Jahr 2017 sehr gut dar. Nach ersten Berechnungen des statistischen Bundesamts legte das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 2,2 % zu, der stärkste Anstieg seit sechs Jahren.

Bei der Beschäftigung war erneut ein Höchststand zu verzeichnen. Im Jahr 2017 waren rund 638.000 Personen mehr erwerbstätig und damit insgesamt 44,3 Millionen Menschen. Damit beträgt die Arbeitslosenquote noch 5,7 %. Die Quote sank zum Jahresende 2017 im Arbeitsamtsbezirk Lörrach um 0,2 % auf 3,0 %; damit herrscht in der Region nahezu Vollbeschäftigung.

Die Wachstumsimpulse kamen im vergangenen Jahr vor allem aus dem Inland. Der private Konsum stieg preisbereinigt um 2 %, die staatlichen Konsumausgaben stiegen um 1,4 %. Die Bruttoanlageinvestitionen waren um 3,6 % höher als 2016. Die Bauinvestitionen stiegen um 2,6 %.

Die großen Zentralbanken haben den Ausstieg aus der ultralockeren Geldpolitik eingeleitet. Die US-Notenbank hat bereits die Leitzinsen behutsam erhöht. Und auch die EZB hat angekündigt, das Anleihenkaufprogramm zu beenden und eine geldpolitische Normalisierung herbeizuführen. Dies zeigt sich bereits im leichten Anstieg der Zinsen für Wohnungsbaukredite. Noch sind die Zinssätze für langfristige Finanzierungen im historischen Vergleich sehr günstig und betragen etwa 2 %.

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 800 Mietinteressenten vorgemerkt und in Lörrach rund 2.100. 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.

Wirtschaftsbericht

Rahmenbedingungen

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 abgeschlossen.

Bestandsbewirtschaftung

Zum 31. Dezember 2017 befinden sich im Eigentum der Wohnbau Lörrach:

- 3.023 Wohnungen mit Wohnflächen von 209.875 qm
- 43 gewerbliche Einheiten mit Nutzflächen von 7.074 qm, davon 1.671 qm eigengenutzt als Büro und Begegnungszentren
- 2.581 Pkw-Stellplätze

Darüber hinaus werden für Dritte verwaltet (WEG- oder Mietverwaltung und angemietete Wohnungen)

- 919 Wohnungen
- 73 gewerbliche Einheiten
- 698 Pkw-Stellplätze

Mietwohnungsneubau

Die Bauarbeiten für die Mietwohnanlage „Dammstraße/Am Bahndamm“ wurden planmäßig abgeschlossen. Alle 63 Wohnungen sind nun bezogen.

Das Bestandsgebäude Salzertstraße 59 bis 63 wurde um drei attraktive Wohnungen aufgestockt. Der Bezug fand im Frühjahr 2017 statt.

Auf eigenem Grundstück konnte die Nachverdichtungsmaßnahme „Haagener Straße 92“ realisiert werden. In Holzbauweise entstanden fünf attraktive Zwei- und Dreizimmerwohnungen, die im Mai 2017 bezogen wurden.

Das Wohnquartier Teichmatten soll auf dem vor wenigen Jahren erworbenen sogenannten Mittleareal arrondiert werden. Geplant sind 15 Wohnungen in zwei Gebäuden sowie Praxisflächen. Das Bebauungsplanverfahren wurde im Jahr 2017 eingeleitet, Baubeginn soll im Frühjahr 2018 sein.

Im Jahr 2017 wurde ein Architektenwettbewerb für die Bebauung des Areals „Weberei Conrad“ durchgeführt, im Vorgriff auf den möglichen und zwischenzeitlich erfolgten Grundstückserwerb. Geplant sind 115 Wohnungen, Räume für zwei Pflegewohngruppen, ein Gästeappartement, ein Mehrzweckraum, ein Gemeinschaftsraum sowie ein Café/Bäckerei.

In Schopfheim wurde im Geschäftsjahr ein Grundstück im Baugebiet Eisweiher erworben. Dort werden ab dem Jahr 2018 vier Gebäude mit 64 Wohnungen, Räume für eine Pflegewohngruppe, ein Gästeappartement sowie ein Gemeinschaftsraum entstehen.

Bestandspflege

Für die Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung des Hausbesitzes wurden im Berichtsjahr Fremdkosten in Höhe von 9,9 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 2017 wurden 19 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 konnte im Berichtsjahr kein ausgeglichenes Ergebnis erzielt werden. Die Gründe waren personelle Umstrukturierungen in diesem Bereich und ein deutlich erhöhter Arbeitsaufwand im Zusammenhang mit der Umstellung des ERP-Systems.

Bauträgergeschäft

Der Wohnturm „Weitblick“ mit 20 Wohnungen wurde bereits im Jahr 2016 vollständig vermarktet. Im Jahr 2017 wurde die Baumaßnahme vollständig fertiggestellt.

Gesamtbewertung des Geschäftsverlaufs

Bei insgesamt guten Rahmenbedingungen verlief das abgelaufene Geschäftsjahr für die Wohnbau Lörrach erfolgreich. Die gesteckten Gewinnziele wurden geringfügig übertroffen.

Ertragslage

Bautätigkeit

Miethaus-
bewirtschaftung

Betreuungstätigkeit

III. Lage

I. Ertragslage

	Jahr 2017 Euro	Jahr 2016 Euro	Veränderungen Euro	
I. Bautätigkeit				
Aktiviert Gemeinkosten	378.000	306.000	+	72.000
Gemeinkosten	378.000	306.000	+	72.000
Ergebnis der Bautätigkeit	0	0		0
2. Miethausbewirtschaftung				
Erträge				
Mieten	19.139.000	18.671.000	+	468.000
Umlagen	5.232.000	4.857.000	+	375.000
Sonstige Entgelte	468.000	332.000	+	136.000
Summen	24.839.000	23.860.000	+	979.000
Aufwendungen				
Betriebskosten	4.941.000	4.584.000	+	357.000
Grundsteuern	646.000	603.000	+	43.000
Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungskosten	7.774.000	7.511.000	+	263.000
Kapitalkosten	3.840.000	4.318.000	-	478.000
Abschreibungen	4.586.000	4.463.000	+	123.000
Mieten	1.728.000	1.602.000	+	126.000
Erbbauszinsen	27.000	20.000	+	7.000
Abschreibungen auf Mietforderungen	20.000	11.000	+	9.000
Verwaltungskosten des Hausbesitzes	1.414.000	1.380.000	+	34.000
Sonstiges	411.000	87.000	+	324.000
Summen	25.387.000	24.579.000	+	808.000
Ergebnis der Miethausbewirtschaftung	-548.000	-719.000	+	171.000
3. Betreuungstätigkeit				
Erträge	322.000	311.000	+	11.000
Aufwendungen (davon Gemeinkosten 375.000 Euro bzw. 309.000 Euro)	376.000	311.000	+	65.000
Ergebnis der Betreuungstätigkeit	-54.000	0	-	54.000

	Jahr 2017	Jahr 2016	Veränderungen
	Euro	Euro	Euro
4. Verkaufstätigkeit (Wohnungsprivatisierung)			
Erträge	3.186.000	3.297.000	- 111.000
Aufwendungen (davon Gemeinkosten 115.000 Euro bzw. 116.000 Euro)	2.055.000	1.781.000	+ 274.000
Ergebnis der Verkaufstätigkeit	1.131.000	1.516.000	- 385.000
5. Bauträgergeschäft			
Erträge	7.453.000	4.486.000	+ 2.967.000
Aufwendungen (davon Gemeinkosten 114.000 Euro bzw. 223.000 Euro)	7.153.000	4.336.000	+ 2.817.000
Ergebnis des Bauträgergeschäfts	300.000	+150.000	+ 150.000
6. Kapitalwirtschaft			
Erträge	20.000	13.000	+ 7.000
Aufwendungen	8.000	10.000	- 2.000
Ergebnis der Kapitalwirtschaft	12.000	3.000	+ 9.000
7. Sonstige ordentliche Wirtschaft			
Erträge	313.000	197.000	+ 116.000
Aufwendungen	174.000	453.000	- 279.000
Ergebnis der sonstigen ordentlichen Wirtschaft	+139.000	-256.000	+ 395.000
8. Gewinnabführung/Verlustausgleich der Lörracher Stadtbau-GmbH	2.000	-14.000	+ 16.000
Jahresergebnis	982.000	680.000	+ 302.000
Zuweisung zur gesellschaftsvertraglichen Rücklage	98.000	68.000	+ 30.000
Reingewinn	884.000	612.000	+ 272.000

Verkaufstätigkeit

Bauträgergeschäft

Kapitalwirtschaft

Sonstige ordentliche Wirtschaft

Gewinnabführung/ Verlustausgleich der Stadtbau Lörrach

Jahresergebnis

Reingewinn

Der Jahresüberschuss beruht auf den Gewinnen der Verkaufstätigkeit (Wohnungsprivatisierung) und des Bauträgergeschäfts; er betrug 982.000 Euro, womit das Wirtschaftsplanziel im Wesentlichen erreicht wurde.

Die Umsatzerlöse sind von 31,7 Millionen Euro deutlich auf 35,2 Millionen Euro gestiegen. Im Kerngeschäft „Hausbewirtschaftung“ stiegen die Umsätze um 0,6 Millionen Euro auf 24,1 Millionen Euro, während sie im weiteren bedeutenden Bereich „Verkauf von Grundstücken“ von 7,8 Millionen Euro auf 10,6 Millionen Euro gestiegen sind.

Der Personalaufwand nahm um 0,1 Millionen Euro zu. Die Abschreibungen sind geringfügig auf 4,6 Millionen Euro zurückgegangen. Erneut deutlich gesunken ist der Zinsaufwand (wegen tiefer Kapitalmarktzinsen).

Insgesamt stellt die Ertragslage zufrieden.

2. Vermögenslage

	31. Dezember 2017		31. Dezember 2016		Veränderungen Euro
	Euro	v.H.	Euro	v.H.	
Vermögen					
Anlagevermögen	171.889.000	91,2	168.975.000	87,9	+ 2.914.000
Umlaufvermögen					
unfertige Bauten und					
fertige Bauten	2.941.000	1,6	11.433.000	5,9	- 8.492.000
Unfertige Leistungen	5.194.000	2,8	4.893.000	2,5	+ 301.000
Vorräte	12.000	0,0	14.000	0,0	- 2.000
Forderungen	431.000	0,2	1.081.000	0,6	- 650.000
Liquide Mittel	7.927.000	4,2	5.889.000	3,1	+ 2.038.000
Geldbeschaffungskosten	27.000	0,0	38.000	0,0	- 11.000
	188.421.000	100,0	192.323.000	100,0	- 3.902.000
Schulden					
Rückstellungen	378.000	0,2	990.000	0,5	- 612.000
Verbindlichkeiten gegenüber					
Kreditinstituten und					
anderen Kreditgebern	145.918.000	77,5	143.559.000	74,6	+ 2.359.000
Erhaltene Anzahlungen	5.844.000	3,1	12.209.000	6,3	- 6.365.000
Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.911.000	2,1	3.787.000	2,1	+ 124.000
aus Lieferungen und Leistungen	1.408.000	0,7	2.742.000	1,4	- 1.334.000
Sonstige Verbindlichkeiten	15.000	0,0	72.000	0,0	- 57.000
	157.474.000	83,6	163.359.000	84,9	- 5.885.000
Eigenkapital	30.947.000	16,4	28.964.000	15,1	+ 1.983.000
und zwar:					
Stammkapital	10.464.000	33,8	10.464.000	36,1	0
Rücklagen	19.599.000	63,2	17.888.000	61,8	+ 1.711.000
Gewinn	884.000	3,2	612.000	2,1	+ 272.000
	30.947.000	100,0	28.964.000	100,0	+ 1.983.000
Bilanzsumme	188.421.000	100,0	192.323.000	100,0	- 3.902.000

Vermögenslage

35

Vermögen

Schulden

Eigenkapital

Bilanzsumme

Dem Anlagevermögen sind 8,1 Millionen Euro zugegangen (durch Sanierungen 2,2 Millionen Euro, durch Neubau bzw. hierfür nötige Grundstückskäufe 4,9 Millionen Euro, durch Umbuchungen aus dem Umlaufvermögen 0,8 Millionen Euro und durch bewegliches Vermögen 0,2 Millionen Euro); abgegangen sind 5,2 Millionen Euro (durch nutzungsbedingte Abschreibungen 4,7 Millionen Euro und durch Verkäufe 0,5 Millionen Euro). Daraus resultiert ein Anstieg des Anlagevermögens um 2,9 Millionen Euro auf 171,9 Millionen Euro.

Das Umlaufvermögen nahm von 23,3 Millionen Euro auf 16,5 Millionen Euro deutlich ab. Der Rückgang beruht auf der vollständigen Übergabe aller Wohnungen und Stellplätze an die Käufer im Bauträgergeschäft Leibnizweg 7, weiteren Verkäufen in der Wohnungsprivatisierung und der Umbuchung von Verkaufsrestanten bei anprivatisierten Wohnanlagen in das Anlagevermögen. Gedämpft wurde der Rückgang durch die im Vorgriff auf die Mietwohnungsbauinvestitionen erhöhten liquiden Mittel.

Die Bankverbindlichkeiten stiegen um 2,4 Millionen Euro auf 145,9 Millionen Euro.

Die Bilanzsumme ging um 3,8 Millionen Euro auf 188,4 Millionen Euro zurück. Verbunden mit dem Jahresüberschuss von 1,0 Millionen Euro konnte die Eigenkapitalquote von 15,1 % auf 16,4 % gesteigert werden.

Damit fällt die Eigenkapitalausstattung noch immer deutlich unterdurchschnittlich aus. Dennoch unterstützt diese Entwicklung die Realisierung des geplanten Mietwohnungsbauprogramms.

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

Finanzlage

Kapitalflussrechnung

3. Finanzlage

Kapitalflussrechnung

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

	Jahr 2017 Euro	Jahr 2016 Euro
Jahresüberschüsse	982.000	680.000
+ Abschreibungen auf Anlagevermögen	4.654.000	4.736.000
- aktivierte Eigenleistungen	378.000	306.000
+ langfristige Rückstellungen	28.000	22.000
+ Abschreibungen auf Mietforderungen	45.000	71.000
+ Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	11.000	11.000
+ zahlungsunwirksame Zuschreibung CHF-Darlehen	0	16.000
- zahlungsunwirksame Abwertung CHF-Darlehen	153.000	0
- zahlungsunwirksame Tilgungszuschüsse	97.000	168.000

	Jahr 2017	Jahr 2016
	Euro	Euro
- Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	640.000	346.000
- Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	659.000	1.000.000
- Zunahme von Grundstücken des Umlaufvermögens	0	286.000
+ Abnahme von Grundstücken des Umlaufvermögens	7.665.000	0
- Zunahme der kurzfristigen Aktiva	0	0
+ Abnahme der kurzfristigen Aktiva	281.000	610.000
+ Zunahme der kurzfristigen Passiva	0	4.650.000
- Abnahme der kurzfristigen Passiva	7.634.000	0
+ Saldo der zahlungswirksamen Zinsaufwendungen/-erträge	3.800.000	4.277.000
+ Ertragsteuererstattung	0	6.000
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	7.905.000	12.973.000
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	7.000	0
+ Einzahlungen für Abgänge des Anlagevermögens	1.121.000	1.791.000
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	6.865.000	7.718.000
+ erhaltene Zinsen	0	1.000
- Auszahlungen für Verlustübernahme des Jahres 2017	14.000	6.000
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-5.765.000	-5.932.000
+ Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	7.068.000	4.171.000
- planmäßige Tilgungen	4.301.000	4.433.000
- außerordentliche Tilgungen	70.000	735.000
- gezahlte Zinsen	3.800.000	4.278.000
+ Rücklageneinzahlung	1.000.000	0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-103.000	-5.275.000
zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	2.037.000	-1.766.000
+ Finanzmittelbestand zum 1. Januar 2017/2016	5.890.000	4.124.000
Finanzmittelbestand am 31. Dezember 2017/2016	7.927.000	5.890.000

Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit

Cashflow aus Investitionstätigkeit

Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit

zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes

Finanzmittelbestand

Die Liquiditätssituation der Wohnbau Lörrach stellt zufrieden. Auch in der überschaubaren Zukunft sind keine Engpässe 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 und der Großsanierungsmaßnahmen im Jahr 2018 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

	2017	2016
Eigenkapitalquote: $\frac{\text{Eigenkapital} \times 100}{\text{Gesamtkapital (Bilanzsumme)}}$	16,4 %	15,1 %
Eigenkapitalrentabilität: $\frac{\text{Jahresüberschuss} \times 100}{\text{Eigenkapital}}$	3,2 %	2,3 %
Zinsdeckung: $\frac{(\text{Zinsen für Bereich HBW} + \text{Erbbauzinsen}) \times 100}{\text{Mieteinnahmen}}$	19,8 %	22,8 %
Instandhaltungsquote: $\frac{(\text{Instandh.aufwand} + \text{anteiliger Personal-/Sachaufw.}) \times 100}{\text{Sollmieten (ohne Betriebskosten)}}$	45,5 %	43,0 %
Mieterfluktuationsquote: $\frac{\text{Mieterwechsel}}{\text{Wohnungsanzahl}}$	7,1 %	6,9 %

Der Rückgang der Bilanzsumme, verbunden mit dem Jahresüberschuss, führte zu einer höheren Eigenkapitalquote.

Die Eigenkapitalrentabilität stieg wegen des erhöhten Jahresüberschusses.

Vor allem wegen der tiefen Kapitalmarktzinsen ging die Zinsdeckung weiter zurück.

Die nochmals erhöhte Instandhaltungsquote reflektiert die umfangreichen Bemühungen um die Erhaltung und Verbesserung des Miethausbesitzes.

Angesichts des angespannten Wohnungsmarkts hat sich die Mieterfluktuationsquote auf einem tiefen Niveau von 7 % eingependelt.

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. Zur Ermöglichung dieses Ziels sollen die Überschüsse in den nächsten Jahren gesteigert werden, um bei wachsenden Bilanzsummen die Eigenkapitalquote im Wesentlichen stabil zu halten. Unterstützt werden diese Bemühungen von zunächst sinkenden Kapitalkosten, da die meisten Anschlussfinanzierungen voraussichtlich unter dem bisherigen Zinssatz möglich sind und weil sich Zinsdegressionen durch laufende Tilgungen auswirken; im Ergebnis wird die Zinsdeckung bei steigenden Umsätzen aus der Hausbewirtschaftung zunächst voraussichtlich weiter sinken.

Die Verkaufstätigkeit aus dem bisherigen Anlagevermögen (Wohnungsprivatisierung) soll auch im Jahr 2018 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.

Bauträgerprojekte sind derzeit nicht geplant.

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

	Ergebnis 2017	Plan 2018
	TEuro	TEuro
Miethausbewirtschaftung		
Erträge	24.839	25.181
Aufwendungen	25.387	25.876
Ergebnis	- 548	- 695
Betreuungstätigkeit		
Erträge	322	334
Aufwendungen	376	359
Ergebnis	- 54	- 25
Wohnungsprivatisierung		
Erträge	3.186	1.796
Aufwendungen	2.055	1.139
Ergebnis	+ 1.131	+ 657
Bauträgergeschäft		
Erträge	7.453	0
Aufwendungen	7.153	0
Ergebnis	+ 300	0
Kapitalwirtschaft		
Erträge	20	20
Aufwendungen	8	10
Ergebnis	+ 12	+ 10
Sonstige ordentliche Wirtschaft		
Erträge	313	1.108
Aufwendungen	174	60
Ergebnis	+ 139	+ 1.048
Gewinnabführung der Stadtbau Lörrach	+ 2	+ 5
Jahresüberschuss	+ 982	+ 1.000

II. Risikobericht

I. 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 2025 wurde simuliert. Die resultierenden Mehrbelastungen von bis zu 3,4 Millionen Euro im Jahr 2027 bei den Zinsen bzw. 4,7 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 2018 müsste eine Höherbewertung des Darlehens um 291.000 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 2018 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, 18. Mai 2018

Städtische Wohnbau-
gesellschaft Lörrach mbH

Nostadt Dr. Wilke



Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017



**Bilanz zum
31. Dezember 2017**

Anlagevermögen

Umlaufvermögen

**Rechnungs-
abgrenzungsposten**

Bilanzsumme

Aktivseite

	Geschäftsjahr 2017		Geschäftsjahr 2016	
	Euro	Euro	Euro	Euro
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte u. ä. Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		6.524,00		3.020,00
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	165.796.292,73		163.160.832,71	
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.186.052,47		1.344.041,18	
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.152.585,46		0,00	
4. Technische Anlagen und Maschinen	703.225,00		763.381,00	
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.497.623,82		1.554.533,00	
6. Anlagen im Bau	0,00		2.107.701,37	
7. Bauvorbereitungskosten	505.060,98	171.840.840,46	0,00	168.930.489,26
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	41.005,61		41.005,61	
2. Andere Finanzanlagen	250,00	41.255,61	400,00	41.405,61
Anlagevermögen insgesamt		171.888.620,07		168.974.914,87
B. Umlaufvermögen				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	0,00		6.434.663,15	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	2.940.932,89		4.997.967,66	
3. Unfertige Leistungen	5.194.491,68		4.893.343,81	
4. Andere Vorräte	11.535,96	8.146.960,53	14.390,76	16.340.365,38
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	69.690,75		113.465,28	
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	234.640,90		749.555,30	
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	215,17		3.964,46	
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	12.315,01		0,00	
5. Sonstige Vermögensgegenstände	114.581,26	431.443,09	213.859,34	1.080.844,38
III. Flüssige Mittel				
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		7.926.823,23		5.889.448,05
Umlaufvermögen insgesamt		16.505.226,85		23.310.657,81
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
1. Geldbeschaffungskosten		26.859,90		38.069,90
Bilanzsumme		188.420.706,82		192.323.642,58

Passivseite

	Geschäftsjahr 2017		Geschäftsjahr 2016	
	Euro	Euro	Euro	Euro
A. Eigenkapital				
I. Gezeichnetes Kapital		10.463.750,00		10.463.750,00
II. Kapitalrücklagen		4.172.018,96		3.172.018,96
III. Gewinnrücklagen				
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage, davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 98.230,34 Euro (Vorjahr 67.961,72 Euro)	3.842.634,56		3.744.404,22	
2. Bauerneuerungsrücklage	1.439.742,49		1.439.742,49	
3. Andere Gewinnrücklagen, davon aus Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt 611.655,44 Euro (Vorjahr 887.616,48 Euro)	10.144.341,40	15.426.718,45	9.532.685,96	14.716.832,67
IV. Bilanzgewinn				
1. Jahresüberschuss	982.303,41		679.617,16	
2. Einstellungen in die gesellschafts- vertraglichen Rücklagen	98.230,34	884.073,07	67.961,72	611.655,44
Eigenkapital insgesamt		30.946.560,48		28.964.257,07
B. Rückstellungen				
1. Sonstige Rückstellungen		377.588,07		990.036,20
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	145.866.766,43		143.493.067,72	
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	51.384,79		66.467,94	
3. Erhaltene Anzahlungen	5.844.305,38		12.208.887,32	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.843.914,13		3.651.067,85	
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00		5.914,92	
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.408.121,80		2.713.968,59	
7. Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen	0,00		6.687,73	
8. Sonstige Verbindlichkeiten, davon aus Steuern 0,00 Euro (Vorjahr: 57.795,27 Euro)	15.475,35		72.283,34	
Verbindlichkeiten insgesamt		157.029.967,88		162.218.345,41
D. Rechnungsabgrenzungsposten		66.590,39		151.003,90
Bilanzsumme		188.420.706,82		192.323.642,58

**Bilanz zum
31. Dezember 2017**

Eigenkapital

Rückstellungen

Verbindlichkeiten

**Rechnungs-
abgrenzungsposten**

Bilanzsumme

**Gewinn- und
Verlustrechnung**

Gewinn- und Verlustrechnung

	Geschäftsjahr 2017		Geschäftsjahr 2016	
	Euro	Euro	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	24.117.780,60		23.531.978,09	
b) aus Verkauf von Grundstücken	10.639.149,33		7.782.675,00	
c) aus Betreuungstätigkeit	288.385,67		270.556,48	
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	116.811,87	35.162.127,47	115.937,58	31.701.147,15
2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-7.364.107,15		323.195,70
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		377.716,93		306.195,52
4. Sonstige betriebliche Erträge		653.468,52		536.662,46
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	13.004.564,90		12.042.749,98	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.379.920,25		6.216.367,07	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.150,08	14.385.635,23	9.734,33	18.268.851,38
Rohergebnis		14.443.570,54		14.598.349,45
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	2.675.700,49		2.588.216,35	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung 239.771,11 Euro, Vorjahr 228.090,09 Euro)	753.726,24	3.429.426,73	726.791,66	3.315.008,01
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.653.936,12		4.735.990,08
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		912.052,71		943.221,96
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzvermögens		17,31		21,13
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		19.881,44		12.940,31
11. Erträge aus Gewinnabführung		2.175,21		0,00
12. Aufwendungen aus Ergebnisabführungsvertrag		0,00		14.161,84
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		3.840.118,11		4.318.323,93
Ergebnis nach Steuern		1.630.110,83		1.284.605,07
14. Sonstige Steuern		647.807,42		604.987,91
Jahresüberschuss		982.303,41		679.617,16
15. Einstellung in die gesellschaftsvertragliche Rücklage		98.230,34		67.961,72
Bilanzgewinn		884.073,07		611.655,44

Rohergebnis

Ergebnis nach Steuern

Jahresüberschuss

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 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 der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen dargestellt. Das Gliederungsschema der Bilanz wurde um die Posten andere Finanzanlagen, Verbindlichkeiten aus Vermietung und Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit erweitert. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

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

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.

Die Verkaufserlöse von Wohnungen, die aus dem Anlagevermögen verkauft wurden, sind in dem Posten Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken ausgewiesen. Die Restbuchwerte der verkauften Objekte wurden in dem Posten Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke dargestellt.

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.

Anhang

Allgemeine Angaben

Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Das **Sachanlagevermögen** ist zu Anschaffungs- bzw. Herstellkosten angesetzt und wird, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert. Grundlage der planmäßigen Abschreibung ist die voraussichtliche Nutzungsdauer des jeweiligen Vermögensgegenstandes. Sofern bei den Anlagegegenständen zum Abschlussstag von einer voraussichtlich dauernden Wertminderung auszugehen ist, werden außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert vorgenommen.

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 dem Bilanzposten **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 über 50 Jahre abgeschrieben. Die übrigen Gebäude werden mit 2 bzw. 4 v. H. abgeschrieben. Bei Gebäuden, bei denen nachträgliche Baukosten aktiviert wurden, liegt die Restnutzungsdauer zwischen 25 und 50 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.

Die **Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte 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 bei dem Posten **unfertige Leistungen** ausgewiesenen **nicht abgerechneten Betriebskosten** sind zu Anschaffungskosten bewertet.

Die **anderen Vorräte** enthalten Holzpellets, diese wurden nach dem FIFO-Verfahren (First In/First Out) bewertet.

Bei den **Forderungen aus Vermietung** sind die erkennbaren Risiken durch Einzelwertberichtigungen 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. Als Abzinsungssätze werden die den Restlaufzeiten der Rückstellungen entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssätze der vergangenen sieben Geschäftsjahre verwendet, wie sie von der Deutschen Bundesbank monatlich bekannt gegeben werden.

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

Die Umrechnung von Fremdwährungsdarlehen erfolgt im Jahr des Zugangs mit dem Devisengeldkurs. Bei den Folgebewertungen erfolgt die Bewertung zum Devisenkassamittelkurs unter Beachtung des Höchstwertprinzips.

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 (Garantieeinbehalte bei Bauwerkverträgen) 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.

Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen grundsätzlich den im Vorjahr angewandten Methoden mit folgender Ausnahme:

Tilgungszuschüsse für aktivierungspflichtige energetische Modernisierungen oder Neubauten werden nicht mehr sofort ertragswirksam vereinnahmt, sondern von den Anschaffungs- oder Herstellungskosten abgesetzt.

Erläuterungen zur Bilanz

C. Erläuterungen zur Bilanz

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

Die Wohnbau Lörrach hat in den vergangenen Jahren mehrere Wohnanlagen nach umfassender Sanierung in Wohnungseigentum umgewandelt. Vor Sanierung wurden diese in das Umlaufvermögen umgegliedert, damit die Sanierungskosten in voller Höhe als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert werden konnten. Drei Jahre nach Verkaufsbeginn erfolgt nun die Rückführung der noch nicht veräußerten Wohnungen in das Anlagevermögen. Diese Wohnungen stehen aber weiterhin zum Verkauf an. Im Jahr 2017 wurde ein nicht verkaufter Stellplatz im Leibnizweg 2 und zehn nicht verkaufte Wohnungen in der Großmannstraße 9 bis 9e vom Umlaufvermögen in das Anlagevermögen übertragen.

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 2017 ein gezeichnetes Kapital von 51.129,19 Euro aus. Die Stadtbau Lörrach hat im Geschäftsjahr 2017 einen Jahresüberschuss von 25.564,59 Euro (Vorjahr Jahresfehlbetrag 14.161,84 Euro) ausgewiesen, der gänzlich den Rücklagen der Stadtbau Lörrach zugeführt wird. Die Wohnbau Lörrach erzielte Erträge aus Gewinnabführung verbundener Unternehmen in Höhe von 2.175,21 Euro (Vorjahr 0,00 Euro).

Unter den **Unfertigen Leistungen** sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten von 5.194.491,68 Euro (Vorjahr 4.893.343,81 Euro).

Von den **Forderungen aus Betreuungstätigkeit** entfallen an einen Gesellschafter (Stadt Lörrach) 0,00 Euro (Vorjahr 40,41 Euro). Unter den **Sonstigen Vermögensgegenständen** sind Forderungen gegen einen Gesellschafter (Stadt Lörrach) in Höhe von 7.519,54 Euro (Vorjahr 6.859,92) enthalten.

Der Posten **Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten** enthält Guthaben bei der Sparkasse Lörrach-Rheinfeldern (Gesellschafter) von 2.188.391,18 Euro (Vorjahr 2.024.872,85 Euro).

Die Stadt Schopfheim hat als Gesellschafterin eine Kapitaleinlage von 1.000.000,00 Euro eingebracht. Diese ist in dem Posten **Kapitalrücklage** enthalten.

Die **Sonstigen Rückstellungen** wurden gebildet für:

Prüfungskosten	33.000,00 Euro
Urlaubsansprüche	67.051,29 Euro
Archivierung	17.671,04 Euro
Gewährleistungen	168.865,74 Euro
Baukosten	91.000,00 Euro

Summe 377.588,07 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 Verbindlichkeitspiegel (siehe Anlage 2).

In den **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** ist ein Darlehen von 2.000.000,00 Schweizer Franken enthalten. Die Bewertung zum 31. Dezember 2017 erfolgte mit dem Mittelkurs von 1,1702 CHF. Die Neubewertung des Schweizer Franken-Darlehens führte im Jahr 2017 zu einem Ertrag in Höhe von 153.261,25 Euro.

Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern sind in folgenden Positionen enthalten:

	2017	2016
	Euro	Euro
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	44.515.963,21	46.331.376,84
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	32.722,65	32.722,65
	44.548.685,86	46.344.099,49

Derivative Finanzinstrumente

Im Jahre 2017 wurden Forwardvereinbarungen über restliche Darlehensvaluten von 11.316.169,00 Euro abgeschlossen. Die bisherigen Zinssätze betragen zwischen 4,49 v. H. bzw. 4,96 v. H. Die neu abgeschlossenen Zinssätze betragen 1,28 v. H. bzw. 1,53 v. H. Die Zinsbindung beträgt jeweils zehn Jahre ab April bzw. Juni 2017. Die Darlehen sind teils dinglich, teils durch Bürgschaft gesichert.

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse wurden ausschließlich im Inland erzielt.

In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** sind u. a. Erträge aus dem Verkauf von Gegenständen des Sachanlagevermögens 9.310,71 Euro (Vorjahr 0,00 Euro), aus Teilschulderlass von Darlehen von 97.166,06 Euro (Vorjahr 168.375,00 Euro), aus der Auflösung von Rückstellungen von 66.254,34 Euro (Vorjahr 154.204,64 Euro), aus Auflösung von Wertberichtigungen von 24.803,17 Euro (Vorjahr 60.095,72 Euro), aus Versicherungsentschädigungen 230.030,32 Euro (Vorjahr 109.807,99 Euro), aus der Neubewertung des Schweizer-Franken-Darlehens sind 153.261,25 Euro (Vorjahr Aufwand 16.500,93 Euro) enthalten.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

In den **Sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind u. a. Aufwendungen für Abschreibungen auf Mietforderungen von 45.364,56 Euro (Vorjahr 70.870,70 Euro) enthalten. Abbruchkosten entstanden in Höhe von 82.648,79 Euro (Vorjahr 4.017,36 Euro). Für die Umstellung des ERP-Systems wurden 56.093,56 Euro (Vorjahr 157.222,90 Euro) aufgewendet.

Die **sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge** resultieren in Höhe von 19.534,02 Euro (Vorjahr 12.062,48 Euro) aus der Abzinsung von Rückstellungen.

Sonstige Angaben

E. Sonstige Angaben

Zum Stichtag haben die folgenden Beschäftigungsverhältnisse bestanden:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	19	11
Technische Mitarbeiter	11	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb/Hausmeister	14	1
Geringfügig Beschäftigte	0	8
Auszubildende	3	0
Summe	47	20

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

Die Aufwendungen für den Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2017 betragen 7.059,96 Euro.

Haftungsverhältnisse

Im Rahmen des Bauträgergeschäftes am Leibnizweg 7 bestehen zum 31. Dezember 2017 keine Haftungsverhältnisse mehr aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten (Vorjahr 6.327.482 Euro).

Betriebliche Altersversorgung

Das Unternehmen ist Mitglied der Zusatzversorgungskasse des Kommunalen Versorgungsverbandes Baden-Württemberg (ZVK). Die ZVK gewährt eine Erwerbsunfähigkeits- sowie Alters- und Hinterbliebenenversorgung. Der Umlagesatz betrug bis zum 30. Juni 2017 5,9 %, davon entfallen auf den Arbeitgeber 5,55 % und auf den Arbeitnehmer 0,35 %. Ab 1. Juli 2017 beträgt der Umlagesatz 6,1 %, davon entfallen auf den Arbeitgeber 5,65 % und auf den Arbeitnehmer 0,45 %. Zusätzlich ist ein Sanierungsgeld von 2,8 % zu entrichten. Die Summe der umlagepflichtigen Löhne und Gehälter lag im Jahr 2017 bei 2.510.977 Euro.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Über den 31. Dezember 2017 hinaus bestehen finanzielle Verpflichtungen aus Verträgen für Leasing, Wartung, Versorgung von 2.900.000 Euro, für Anmietungsverträge 1.719.000 Euro und für derzeit im Bau befindliche Neubau- und Sanierungsmaßnahmen von ca. 500.000 Euro.

Gesamthonorar des Abschlussprüfers

Für die Abschlussprüfung im Sinne von § 318 HGB entstanden im Geschäftsjahr 2017 Honorare in Höhe von 32.472,33 Euro. Für Beratungsleistungen wurden 7.488,74 Euro aufgewendet.

Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind der Geschäftsführung keine Vorgänge bekannt geworden, die von besonderer Bedeutung für den Jahresabschluss 2017 und die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Wohnbau Lörrach sind.

Aufsichtsratsmitglieder

Oberbürgermeister Jörg Lutz,
Vorsitzender,

Bürgermeister Christof Nitz,
stellvertretender Vorsitzender,

Stadtrat Thomas Denzer, Bauingenieur,

Stadtrat Bernhard Escher, Polizeibeamter,

Stadträtin Petra Höfler, Marktmeisterin i. R.,

Peter Kleinmagd, Stadtkämmerer,

Stadträtin Margarete Kurfeß, Technische Lehrerin,

André Marker, Sparkassendirektor,

Stadtrat Günter Schlecht, Betriebsratsvorsitzender.

Aufsichtsratsmitglieder

Geschäftsführer

Thomas Nostadt,

Bürgermeister Dr. Michael Wilke

Geschäftsführer

Ergebnisverwendung:

Der Gesellschafterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn in Höhe von 884.073,07 Euro den freien Rücklagen zuzuführen.

Lörrach, 18. Mai 2018

Städtische Wohnbau-
gesellschaft Lörrach mbH

Nostadt Dr. Wilke

Anlage I:

Entwicklung des Anlagevermögens Teil I

Bezeichnung	Stand zum 1.1.2017 Euro	Anschaffungs- und Herstellungskosten						Stand zum 31.12.2017 Euro
		Zugänge*	Abgänge	Zugänge**	Umbuchungen	Abgänge	Zuschreibungen	
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände								
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte u.ä. Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	59.758,86	7.045,18	0,00	0,00	0,00	0,00	66.804,04	
II. Sachanlagen								
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	248.453.502,48	2.373.991,36	487.651,23	4.885.904,35	0,00	0,00	255.225.746,96	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten und anderen Bauten	4.068.242,85	0,00	49.637,45	0,00	0,00	0,00	4.018.605,40	
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00	2.152.585,46	0,00	0,00	0,00	0,00	2.152.585,46	
4. Bauten auf fremden Grundstücken	24.166,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	24.166,60	
5. Technische Anlagen und Maschinen	1.158.035,87	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.158.035,87	
6. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.201.380,40	2.127.333,32	30.950,27	0,00	0,00	0,00	3.383.163,45	
7. Anlagen im Bau	2.107.701,37	1.951.760,08	0,00	4.059.461,45	0,00	0,00	505.060,98	
8. Bauvorbereitungskosten	0,00	505.060,98	0,00	0,00	0,00	0,00	505.060,98	
	259.013.029,57	7.196.131,20	568.238,95	4.885.904,35	4.059.461,45	0,00	266.467.364,72	
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	150,00	0,00	0,00	0,00	250,00	
	41.405,61	0,00	150,00	0,00	0,00	0,00	41.255,61	
	259.114.194,04	7.203.176,38	568.388,95	4.885.904,35	4.059.461,45	0,00	266.575.424,37	

* Von den Zugängen sind Tilgungszuschüsse in Höhe von 46.329,00 Euro abgesetzt.

** Umbuchung aus dem Umlaufvermögen 826.442,90

Bezeichnung	Kumulierte Abschreibungen						Buchwert	
	Stand zum 1.1.2017 Euro	Abschrei- bungen des Geschäftsjahres Euro	Abgänge Euro	Umbuchungen Zugänge Abgänge Euro	Zuschrei- bungen Euro	Stand zum 31.12.2017 Euro	am 31.12.2017 Euro	am 31.12.2016 Euro
I. Immaterielle Vermögensgegenstände								
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte u. ä. Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	56.738,86	3.541,18	0,00	0,00	0,00	60.280,04	6.524,00	3.020,00
II. Sachanlagen								
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	85.292.669,77	4.202.448,44	65.663,98	0,00	0,00	89.429.454,23	165.796.292,73	163.160.832,71
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten und anderen Bauten	2.724.201,67	118.148,00	9.796,74	0,00	0,00	2.832.552,93	1.186.052,47	1.344.041,18
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.152.585,46	0,00
4. Bauten auf fremden Grundstücken	24.166,60	0,00	0,00	0,00	0,00	24.166,60	0,00	0,00
5. Technische Anlagen und Maschinen	394.654,87	60.156,00	0,00	0,00	0,00	454.810,87	703.225,00	763.381,00
6. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.646.847,40	269.642,50	30.950,27	0,00	0,00	1.885.539,63	1.497.623,82	1.554.533,00
7. Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.107.701,37
8. Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	505.060,98	0,00
	90.082.540,31	4.650.394,94	106.410,99	0,00	0,00	94.626.524,26	171.840.840,46	168.930.489,26
III. Finanzanlagen								
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	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	250,00	400,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	150,00	41.255,61	41.405,61
	90.139.279,17	4.653.936,12	106.410,99	0,00	0,00	94.686.954,20	171.888.620,07	168.974.914,87

Anlage I:

Entwicklung des Anlagevermögens Teil 2

Anlage 2:

Verbindlichkeitspiegel

Verbindlichkeiten	Gesamtbeträge () Zahlen des Vorjahres Euro	R e s t l a u f z e i t e n			Gesichert Euro
		unter 1 Jahr Euro	größer als 1 Jahr Euro	davon über 5 Jahre Euro	
gegenüber Kreditinstituten	145.866.766,43 (143.493.067,72)	5.498.163,99 (4.975.116,46)	140.368.602,44 (138.517.951,26)	119.485.680,64 (118.556.263,23)	112.899.944,41 GPR 32.966.822,02 BÜ
gegenüber anderen Kreditgebern	51.384,79 (66.467,94)	22.752,48 (14.316,17)	28.632,31 (52.151,77)	20.451,63 (43.971,05)	0,00 (0,00)
aus erhaltenen Anzahlungen	5.844.305,38 (12.208.887,32)	5.844.305,38 (12.208.887,32)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
aus Vermietung	3.843.914,13 (3.651.067,85)	3.843.914,13 (3.651.067,85)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
aus Betreuungstätigkeit	0,00 (5.914,92)	0,00 (5.914,92)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
aus Lieferungen und Leistungen	1.408.121,80 (2.713.968,59)	1.408.121,80 (2.713.968,59)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
gegen verbundene Unternehmen	0,00 (6.687,73)	0,00 (6.687,73)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	15.475,35 (72.283,34)	15.475,35 (72.283,34)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Summe	157.029.967,88 (162.218.345,41)	16.632.733,13 (23.648.242,38)	140.397.234,75 (138.570.103,03)	119.506.132,27 (118.600.234,28)	112.899.944,41 GPR 32.966.822,02 BÜ

GPR = Grundpfandrechte BÜ = Bürgschaft

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

57

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 2017 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, 18. Mai 2018

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

gez.
Bauer
Wirtschaftsprüfer

gez.
Beck
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 vier 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 2017 geprüft und auftragsgemäß auch die Prüfung nach den Vorschriften des § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz vorgenommen. Der Buchführung, dem Jahresabschluss und dem Lagebericht wurden am 18. Mai 2018 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 2017 festzustellen sowie den Bilanzgewinn den freien Rücklagen zuzuführen.

Der Aufsichtsrat schlägt vor, die Geschäftsführung für das Jahr 2017 zu entlasten. Er dankt den Geschäftsführern und den Mitarbeitern für die erfolgreiche Arbeit.

Lörrach, 23. Juli 2018

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats

Lutz

Oberbürgermeister



Geschäftsbericht 2017



Bericht der Geschäftsführung

Geschäftstätigkeit

Geschäftstätigkeit

Die Stadtbau Lörrach befasste sich auch im Geschäftsjahr 2017 mit der Vorbereitung und Entwicklung innerörtlicher Projekte, Aufgaben der Bauleitplanung und anderen städtebaulichen Leistungen.

Projektentwicklung

Projektentwicklung

a) Wohnquartier „Weberei Conrad“



Auf dem Areal zwischen Brombacher Straße und Bergstraße in Lörrach war rund 100 Jahre lang die Weberei Conrad bzw. Conrads Nachfolger ansässig. Mit dem Einbruch der Textilindustrie in den 1960er Jahren wurde der Webereistandort aufgegeben und die Liegenschaft an die Stadt Lörrach verkauft. Diese veräußerte bereits in den 1980er Jahren eine Teilfläche für den Bau des Arbeitsamtes, heute Agentur für Arbeit. Den übrigen, rund 1,35 ha großen Teil des innenstadtnahen Areals sparte sie über viele Jahre hinweg bewusst als Reserve für besondere städtebauliche Bedarfe auf. Den sah die Stadt Lörrach 2016/2017 angesichts der drängenden Wohnungsnot als gegeben. Der Gemeinderat beschloss daher, das Gros der Fläche für den Bau von preisgünstigen Mietwohnungen mit zugeordneten sozialen Einrichtungen an die Wohnbau Lörrach zu veräußern. Etwa ein Drittel der Fläche stellte sie darüber hinaus dem Landkreis Lörrach für den Neubau des Sozialdezernats in Aussicht. Die zu erwartenden Synergien mit dem benachbarten Jobcenter legten einen Standort auf dem Conrad-Areal dafür nahe.

Alternative Lösungen für die städtebauliche Entwicklung des Conrad-Areals wurden auf der Grundlage eines europaweit ausgeschriebenen Wettbewerbs gesucht, in dem unter anderem die Parameter

- optimale Flächenteilung zwischen Wohnen und Verwaltung,
- Standort und Kubatur des neuen Bürogebäudes,
- Ordnung des städtebaulichen Umfelds und Gestaltung des öffentlichen Raums

abgefragt wurden. 13 Entwürfe wurden eingereicht. Die Jury empfahl, den Entwurf des Büros K9 Architekten GmbH, Freiburg, der weiteren Gebietsentwicklung zugrunde zu legen. Die Stadtbau Lörrach hat den von Stadt Lörrach, Wohnbau Lörrach und Landkreis Lörrach gemeinsam ausgelobten Wettbewerb organisiert und betreut.

b) Neubau der Landratsamterweiterung für den Landkreis Lörrach



Die Stadtbau Lörrach betreute auch das nachfolgende Verhandlungsverfahren zur Vergabe der Architektenleistungen für den Neubau des Landkreises Lörrach. Dabei wurden auch Lösungsvorschläge für neue Verwaltungsgebäude eingefordert. Der vorgenannte städtebauliche Entwurf des Freiburger Büros K9 Architekten setzte dafür den städtebaulichen Rahmen. Im Ergebnis lagen drei alternative Hochbauentwürfe vor. Auf Empfehlung des Vergabegremiums hat der Kreistag des Landkreises Lörrach im Januar 2018 beschlossen, den Lösungsvorschlag des Büros K9 Architekten GmbH realisieren zu wollen, ein Projekt, das – so die Begründung – in seiner Stellung und inneren Organisation hervorragend auf die Aufgabenstellung reagiert.

c) Bebauung „Eisweiher“

Die Stadt Schopfheim hatte – basierend auf einer Empfehlung von Stadtbau Lörrach und Wohnbau Lörrach – im innenstadtnahen Gewann Eisweiher die Voraussetzungen für eine verdichtete Wohnbebauung geschaffen. Die Wohnbau Lörrach wird hier eine rund 5.500 m² große Teilfläche bebauen. Die Stadtbau Lörrach betreute in ihrem Auftrag den europaweit ausgeschriebenen Realisierungswettbewerb. Neben einem Mix aus 1- bis 5-Zimmerwohnungen gehörte neben dem obligatorischen Gemeinschaftsraum mit Gästezimmer auch eine Seniorenwohngruppe zum Bauprogramm.



Zehn Büros waren eingeladen, einen Lösungsvorschlag auszuarbeiten. Das Büro Schenker Salvi Weber Architekten aus Wien überzeugte die Jury mit einem sehr sensiblen Entwurf. Die erfolgreichen Architekten sind mit der Realisierung des Projekts beauftragt und bereiten derzeit den Bauantrag vor.

d) Neue Mitte Grenzach

Auf einer gemeindeeigenen Brachfläche zwischen Bahnlinie und Basler Straße soll Grenzach eine neue Ortsmitte erhalten. Grundlage dafür ist der sehr poetische städtebauliche Entwurf der Arbeitsgemeinschaft Christian Salewski & Simon Kretz Architekten GmbH, Zürich, Atelier LOIDL Landschaftsarchitekten, Berlin, Weyell Zipse Architekten, Der Entwurf fand in der Bevölkerung großen Anklang. Der Gemeinderat hat im Januar 2018 den städtebaulichen Rahmenplan verabschiedet. Er ist Richtschnur für die weitere Projektentwicklung und dient der Qualitätssicherung bei der Realisierung einzelner Projekte.



Die Stadtbau Lörrach hat bereits den städtebaulichen Wettbewerb betreut. Seither berät und unterstützt sie die Gemeinde Grenzach-Wyhlen neben anderen Experten bei der weiteren Projektentwicklung.

e) Bürgerhaus Wieslet

Das Dorfgemeinschaftshaus von Wieslet, einem Teilort der Gemeinde Kleines Wiesental, ist stark überaltert. Die Bausubstanz lässt eine Sanierung unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht mehr zu. In mehreren moderierten Workshops haben Bürger und Gemeindevertreter Leitlinien für die künftige Entwicklung des Ortsteils erarbeitet. Auf dieser Grundlage soll nun, ebenfalls mit Bürgerbeteiligung der Standort für das neue Bürgerhaus festgelegt und das Raumprogramm erarbeitet werden. Die Stadtbau Lörrach ist beauftragt, den darauf aufbauenden Realisierungswettbewerb zu betreuen.

f) Neue Feuerwache Rheinfeld

Die verschiedenen Abteilungen der freiwillige Feuerwehr Rheinfeld sind bisher auf mehrere Standorte in der Kernstadt und den Ortsteilen verteilt. Die Gerätehäuser sind allesamt in die Jahre gekommen und genügen den Anforderungen nur noch sehr unzureichend. Der Neubau eines neuen Feuerwehrgerätehauses steht schon seit einigen Jahren auf der Agenda der Stadt Rheinfeld. Nun soll am Standort Müßmattstraße / Ritterstraße eine moderne, zentrale Feuerwache entstehen, in der die Kräfte der Abteilungen Rheinfeld, Karsau, Nollingen und Warmbach gebündelt werden sollen.

Die Stadtbau Lörrach ist beauftragt, die Projektentwicklung zu moderieren. Ziel dieser ersten Etappe ist die Erarbeitung des Raumprogramms für das neue Gerätehaus. Nach der Verabschiedung durch die Gremien soll nachfolgend ein Realisierungswettbewerb ausgelobt werden. Die Stadtbau Lörrach wird das Verfahren ebenfalls betreuen.

g) Städtebauliche Entwicklung „Cranach Ost“, Rheinfelden

Die Stadt Rheinfelden plant, angrenzend an den Ortsteil Nollingen ein größeres Neubaugebiet für Wohnungsbebauung auszuweisen. Die Stadtbau Lörrach wird zusammen mit dem Stadtplanungsamt Rheinfelden Vorgaben für die Gebietsentwicklung erarbeiten. Bestandteil der Projektentwicklung ist auch ein moderiertes Bürgerbeteiligungsverfahren. Das Ergebnis dieses Prozesses soll in die Aufgabenstellung eines städtebaulichen Ideenwettbewerbs einfließen. Die Stadtbau Lörrach ist mit der Organisation und Durchführung des Verfahrens beauftragt.

h) Fr.Vogelbach GmbH & Co. KG



Die Fr.Vogelbach GmbH & Co. KG, Lörrach, beabsichtigt, eine knapp 11.000 m² große Fläche zwischen dem Fluss Wiese und der Mattenleestraße in Schopfheim zu entwickeln und zu bebauen. Geplant sind Wohnungen und Mischnutzungen. Die Stadtbau Lörrach betreute den städtebaulichen und Realisierungswettbewerb. Der Entwurf des Büros Wick & Partner, Stuttgart, konnte überzeugen und ist Grundlage für den städtebaulichen Rahmenplan und den darauf aufbauenden Bebauungsplan.

Nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens hat der Grundstückseigentümer die Stadtbau Lörrach mit der weiteren Projektentwicklung beauftragt. Dazu gehört auch die Sanierung des sogenannten Gießens, ein aus dem frühen 20. Jahrhundert stammenden Gewerbekanal, der das Plangebiet durchfließt und die Turbine eines Kleinkraftwerks antreibt. Die Stadtbau Lörrach betreut die Projektentwicklung in enger Zusammenarbeit mit Prof. Wulf Daseking, Freiburg, der im Projekt als Bauherrenvertreter fungiert.

Bauleitplanung

Gemeinde- verwaltungsverband Vorderes Kandertal

Bauleitplanung

a) Gemeindeverwaltungsverband Vorderes Kandertal

Der Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands Vorderes Kandertal wurde am 21. Juli 1998 wirksam. Er gilt für die Gemeinden Binzen, Eimeldingen, Fischingen, Rümplingen, Schallbach und Wittlingen. Viele Flächen wurden zwischenzeitlich bebaut, zahlreiche Änderungen beschlossen, im Plan aber nicht oder nur unvollständig nachvollzogen. Zur Vorbereitung der Neuaufstellung des FNP wurde die Stadtbau Lörrach zunächst beauftragt, den alten Flächennutzungsplan zu digitalisieren sowie den Status quo zu recherchieren und einzuarbeiten.

b) Gemeinde Binzen

Bebauungsplan „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 Innenortslage an den neuen Standort zu verlagern. Anstelle der alten Sportanlage soll ein Wohngebiet mit Geschosswohnungsbau entwickelt werden. Der Bebauungsplan für die neue Sportanlage wurde im Sommer 2017 rechtskräftig.

Bebauungsplan „Kandergrund“

Nach der Durchführung des städtebaulichen Wettbewerbs im Jahr 2017 hat die Gemeinde Binzen die Stadtbau Lörrach auch beauftragt, die prämierte städtebauliche Idee planungsrechtlich zu sichern. Der Städtebauliche Rahmenplan und der Bebauungsplan werden im Vorfeld einvernehmlich mit dem Wettbewerbsgewinner, Büro Rheinflügel Severin, Düsseldorf, entwickelt und aufeinander abgestimmt. Das offizielle Bebauungsplanverfahren wird voraussichtlich im ersten Halbjahr 2018 eingeleitet.

Gemeinde Binzen



c) Gemeinde Eimeldingen

Bebauungsplan „Gästehaus Löwen“

Die Gemeinde Eimeldingen ist im Jahr 2017 für die Stadtbau Lörrach als neuer Auftraggeber hinzugekommen. In ihrem Auftrag betreut sie das Bebauungsplanverfahren „Gästehaus Löwen“. Mit der Planung soll den Betreibern des „Löwen“ eine moderate Erweiterung ihres Gästehauses um fünf bis sechs Zimmer ermöglicht werden. Der Satzungsbeschluss wird in 2018 erwartet.

Gemeinde Eimeldingen

d) Gemeinde Grenzach-Wyhlen

Bebauungsplan „Stockacker“

Die B34 verläuft heute noch durch die Ortslagen von Grenzach und Wyhlen. Sie soll nach einem langjährigen Planungsprozess nun verlagert und künftig als Umgehungsstraße südlich der Hochrheinbahn geführt werden. Für die neue Trasse werden auch Flächen benötigt, die bisher von einer örtlichen Baufirma als Bauhof genutzt wird. Die Firma soll in unmittelbarer Nachbarschaft eine Ersatzfläche für die Lagerung von Maschinen, Material und Schüttgut erhalten. Die Gemeinde Grenzach-Wyhlen hat die Stadtbau Lörrach mit der Erarbeitung des dafür erforderlichen Bebauungsplans beauftragt.

Gemeinde Grenzach-Wyhlen



Nachdem anfängliche Bedenken der Raumordnungsbehörde ausgeräumt werden konnten, kann der Gemeinderat die Offenlegung der modifizierten Planung im Frühjahr 2018 beschließen.

Bebauungsplan „Hübel“



Mit dem Bau der Ortsumgebung der B 34 geht ein lang gehegter Wunsch der Gemeinde Grenzach-Wyhlen in Erfüllung. Im Bereich der neuen Anschlussstelle an die Basler Straße entsteht am westlichen Ortsrand von Grenzach eine größere Restfläche, die für Entwicklung von mehreren Mehrfamilienhäusern aktiviert werden kann. Die Gemeinde Grenzach-Wyhlen hat die Stadtbau Lörrach gemeinsam mit dem Büro Rapp-Regioplan mit einer Machbarkeitsstudie beauftragt, die vom Gemeinderat sehr positiv aufgenommen wurde.

Im nachfolgenden Bebauungsplan, der ebenfalls der Stadtbau Lörrach übertragen wurde, werden die Grenzen des Plangebiets etwas weiter gesteckt mit dem Ziel, auch auf zwei nordwestlich angrenzenden Bereichen eine moderate Nachverdichtung zu ermöglichen und die neuen Straßenränder durch grünordnerische Maßnahmen zu fassen. Das Bebauungsplanverfahren soll im Frühjahr 2018 eingeleitet werden.

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 um zu klären, welche Betriebe in diesem Bereich angesiedelt werden können ohne nachteilige Auswirkungen auf die Neue Ortsmitte Grenzach befürchten zu müssen.

Gemeinde Inzlingen

e) 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 Gespräche mit potenziellen Betreibern und den Eigentümern geeigneter Liegenschaften geführt und eine gut besuchte öffentliche Informationsveranstaltung durchgeführt.

Der Dorfladen wurde im Sommer 2017 eröffnet und wird in Kooperation mit dem Kolpingbildungswerk als integratives Projekt betrieben.

Bebauungsplan „In der Neumatt“

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

f) Gemeinde Lauchringen

Gemeinde Lauchringen

Bebauungsplan „Parkhaus Ortsmitte / Ärztehaus“

Die Gemeinde Lauchringen hat in zentraler Lage ein neues, gut anfahrbares öffentliches Parkhaus mit ca. 145 Plätzen auf halbgeschossig versetzten Parkierungsebenen errichtet, um die Parkierungssituation insgesamt zu verbessern, zu ordnen und die angrenzenden Wohngebiete im Umfeld der Ortsmitte und der Hauptstraße vom Parkplatz-Such-Verkehr zu entlasten.



Sie hatte die Stadt Bau 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. Die Planung wurde am 7. Oktober 2016 rechtskräftig. Das Parkhaus wurde im Sommer 2017 eingeweiht.

Bebauungsplan „Auf dem Ibrunnenbuck II, Änderung 3“

Die Gemeinde Lauchringen hat die Stadt Bau Lörrach mit der dritten Änderung des Bebauungsplans „Auf dem Ibrunnenbuck II“ beauftragt. Mit dem Verfahren sollten die Realisierung einer Wohnanlage für behinderte Menschen sowie der Bau eines weiteren Mehrfamilienhauses planungsrechtlich gesichert werden. Die Planung ist 2017 rechtskräftig geworden.

g) Gemeinde Maulburg

Gemeinde Maulburg

Bebauungsplan „Gewerbegebiet West“

Die Gemeinde Maulburg hat die Stadt Bau 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 „Gäns matt“ und der Gemarkungsgrenze Maulburg/ Steinen-Höllstein.

Nach dem Beschluss des Gemeinderats wurden Ende 2016 die Beteiligungsverfahren gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB durchgeführt. Dazu sind zahlreiche Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und Privaten eingegangen. In intensiven Gesprächen mit Behörden und Fachplanern wurde die Planung daraufhin modifiziert und die zweite Offenlegung des Bebauungsplans vorbereitet. Es ist geplant, das Verfahren im Laufe des Jahres 2018 mit dem Satzungsbeschluss abzuschließen und den Plan zur Rechtskraft zu bringen.

Gemeinde Rümmingen

h) Gemeinde Rümmingen

Bebauungsplan „Ortsetter“

Die Gemeinde Rümmingen hatte die Stadtbau Lörrach mit der Aufstellung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Ortsetter“ beauftragt. Gegenstand war die bereichsweise Änderung und städtebauliche Aktualisierung eines älteren, gleichnamigen Bebauungsplans. Mit dem Änderungsverfahren sollte insbesondere eine planungsrechtliche Grundlage für eine Reihe von Maßnahmen aus dem Entwicklungskonzept „Rümmingen 2025“ geschaffen werden.

Der Gemeinderat hat die Planung am 23. Januar 2017 als Satzung beschlossen. Sie ist am 31. Januar 2017 rechtskräftig geworden.

Bebauungsplan „Mühlenstraße neu“

Mit dem Bebauungsplan „Mühlenstraße“, rechtskräftig geworden am 14. Mai 2008, wurde einem in Rümmingen ansässigen Garten- und Landschaftsbaubetrieb ermöglicht, seine Betriebsgebäude auf ein eigenes Grundstück westlich der Kander in die Nähe seiner Produktionsflächen zu verlegen. Die baulichen Anlagen wurden entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan errichtet. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Mühlenstraße neu“ wurden betriebsbedingte Änderungen gegenüber der ursprünglichen Planung nachvollzogen und eine moderate Weiterentwicklung des Betriebs ermöglicht.

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

Bebauungsplan „Mattental“

Mit dem Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften „Mattental“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um einen bestehenden Reiterhof aus der beengten Innerortslage in den westlich gelegenen Bereich am Mattentalweg umzusiedeln. Der Plan soll außerdem eine maßvolle Weiterentwicklung des Betriebs, inklusive eines Angebots für Übernachtungsgäste, ermöglichen. In das Plangebiet sind auch geplante öffentliche Parkierungsflächen im Anschluss an bestehende Sport- und Freizeiteinrichtungen der Gemeinde einbezogen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wurde im Sommer 2017 durchgeführt. Die geplante Betriebsverlagerung führte zu heftigem Widerstand im Ort und zur Gründung einer Bürgerinitiative. Anwohner befürchten vor allem Lärm- und Geruchsbelästigungen. Dem entsprechend ging eine Fülle von Anregungen ein mit dem Ziel, das Vorhaben abzuwenden.

Die Auswertung der vorgetragenen Argumente nahm längere Zeit in Anspruch. Ein Geruchsgutachten wurde in Auftrag gegeben. Der städtebauliche Entwurf wurde dem entsprechend abgeändert, um mögliche Beeinträchtigungen zu minimieren. Es wurden intensive Gespräche mit Behördenvertretern geführt. Das förmliche Verfahren kann auf dieser Grundlage im Frühjahr 2018 fortgesetzt werden.



i) Gemeinde Steinen

Gemeinde Steinen

Bebauungsplan „Alte Weberei“

Nach der Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs hat der Gemeinderat der Gemeinde Steinen beschlossen, ein Bebauungsplanverfahren als planungsrechtliche Grundlage für die Erschließung und Bebauung des Areals „Alte Weberei“ einzuleiten. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Örtlichen Bauvorschriften wurden auf den aus dem Wettbewerb hervorgegangenen städtebaulichen Rahmenplan und die Erschließungsplanung abgestimmt.

Das Verfahren konnte mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 9. Februar 2017 abgeschlossen werden. Im Zuge der Altlastenbeseitigung wurde allerdings zeitnah eine Aktualisierung des Bebauungsplans erforderlich. Das Verfahren konnte im Lauf des Jahres zügig vorangebracht werden und kann voraussichtlich bis zum Sommer 2018 abgeschlossen werden.

Die Stadt Bau Lörrach hat die Gemeinde Steinen in allen Phasen der Projektentwicklung beraten und betreut.

j) Stadt Kandern

Stadt Kandern

Bebauungsplanänderung „Glashüttenhof“

Die Stadt Kandern hat die Stadt Bau Lörrach mit der zweiten Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften für den Bereich „Glashüttenhof“ beauftragt. 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. Das Verfahren wurde mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 23. Januar 2017 bzw. der Rechtskraft vom 2. Februar 2017 abgeschlossen.

k) Stadt Lörrach

Stadt Lörrach

Bebauungsplan „Conrad-Areal“

Am Hauptsitz des Landratsamts Lörrach muss eines der bisher drei Verwaltungsgebäude aufgegeben werden. Es ist zeitnah Ersatz zu schaffen. In Verbindung mit dem erforderlichen Neubau möchte der Landkreis die Chance nutzen und die Sozialen Dienstleistungen „unter einem Dach“ bündeln. Der planungsrechtlich zu sichernde Einzelbaukörper mit seiner Büro- und Verwaltungsnutzung ist Teil eines städtebaulichen Konzepts für die gesamte Brachfläche.

Während sich die geplante neue Wohnanlage nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügt, ist das für den Verwaltungsneubau aufgrund der angestrebten Höhenentwicklung mit sieben Vollgeschossen nicht der Fall. Das Solitärgebäude ist mithilfe der Bauleitplanung zu sichern. Die Stadt Lörrach hat die Stadt Bau Lörrach mit der Erarbeitung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beauftragt. Der Entwurf zur Offenlage wird derzeit erarbeitet.

Bebauungsplan „Mättle“

Zur Abrundung der Quartiersentwicklung Tumringen/Teichmatten beabsichtigt die Wohnbau Lörrach, das historische Gasthaus „Mättle“ zu sanieren und auf dem Grundstück anstelle abgängiger Bausubstanz mehrere Neubauten zu errichten. Hier sollen 15 Geschosswohnungen und eine Zahnarztpraxis entstehen. Diese moderate Nachverdichtung ist allerdings nur auf der Grundlage eines Bebauungsplans möglich. Die Stadtbau Lörrach ist beauftragt, den Bebauungsplan im Benehmen mit der Stadt Lörrach und der Wohnbau Lörrach zu entwickeln. Der Bebauungsplan wurde im März 2018 vom Gemeinderat der Stadt Lörrach als Satzung beschlossen.

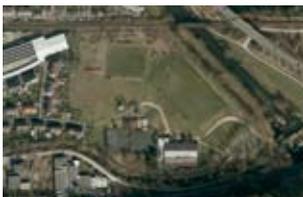
Bebauungsplan „Westlich Innenstadt I, Änderung I“

Die Stadtbau Lörrach erarbeitet im Auftrag der Stadt Lörrach die erste Änderung des Bebauungsplans „Westlich Innenstadt I“ samt Örtlichen Bauvorschriften. Dies erfolgt gem. § 13a (1) Nr.1 BauGB im beschleunigten Verfahren. 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 Veränderungen des „Hieber“-Einkaufsmarktes planungsrechtlich nachvollzogen.

Da das Märkte- und Zentrenkonzept neben der planungsrechtlichen Anpassung auch Änderungen in der zulässigen Nutzungspalette vorsieht, sind im Vorfeld des Planverfahrens intensive Gespräche mit den Genehmigungsbehörden, Betroffenen und weiteren Fachplanern erforderlich. Die Beteiligungsverfahren nach BauGB können voraussichtlich in der ersten Jahreshälfte 2018 eingeleitet werden.

Bebauungsplan „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. Der Landkreis Lörrach beschloss 2017, im Bereich „Entenbad“ ein zentrales Klinikum zu errichten. Die Projektentwicklung dafür ist bereits eingeleitet. 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 war außerdem beauftragt, im Vorfeld der Bauleitplanung einen städtebaulichen Entwurf für das Gebiet zu entwickeln. Dieser Entwurf bildet die Grundlage für den nachfolgenden Rechtsplan. Nach Abstimmung des Entwurfs mit den beteiligten Fachplanungen wird im Frühjahr 2018 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 „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, machten eine erneute Offenlage erforderlich. Diese wurde im ersten Halbjahr 2017 durchgeführt, der Satzungsbeschluss wird in 2018 angestrebt.

Bebauungsplan „Kanderner Straße“

Um das Bauvorhaben eines privaten Investors zu ermöglichen, überarbeitet die Stadtbau Lörrach einen Teilbereich des 1975 aufgestellten Bebauungsplans „Wölblin“ mit dem Ziel, eine städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung zu ermöglichen und die Dachlandschaft der Neubauten an die der umgebenden Bebauung anzupassen. Der Gemeinderat der Stadt Lörrach hat den Bebauungsplan im Oktober 2017 als Satzung beschlossen.

Bebauungsplan „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. Der Bebauungsplan konnte 2017 als Satzung verabschiedet werden.

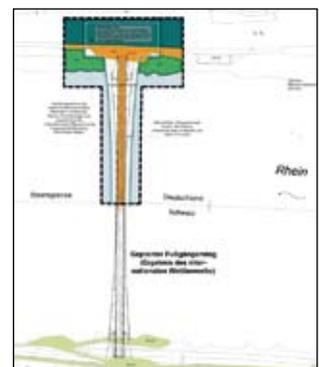
1) Stadt Rheinfelden

Bebauungsplan „Rheinsteig“

Nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens „Rheinsteig Rheinfelden“ hat die Stadt Rheinfelden (Baden) die Stadtbau Lörrach 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.

Das frühzeitige Beteiligungsverfahren nach BauGB erbrachte keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Projekt. Allerdings wurde eine Anpassung des Brückenkopfs am deutschen Ufer erforderlich, um eine sensible Leitung eines angrenzenden Industrieunternehmens abzusichern. Die Planzeichnung wurde dem entsprechend angepasst und die Offenlage Ende 2017 durchgeführt. Mit dem Satzungsbeschluss ist 2018 zu rechnen.

Stadt Rheinfelden



Stadt Schopfheim

m) Stadt Schopfheim

Bebauungsplan „Altstadt Nord“

Auf der Grundlage eines städtebaulichen Wettbewerbs soll eine bisher untergenutzte Fläche der Fr. Vogelbach GmbH & Co. KG in Schopfheim als urbanes Gebiet entwickelt werden. Die Stadtbau Lörrach erarbeitet 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.

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. Ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Schopfheim und der Fr. Vogelbach GmbH & Co. KG wird vorbereitet. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde im März 2017 gefasst. Das Verfahren soll fortgesetzt werden, sobald die Projektentwicklung weiter fortgeschritten ist.

Sonstige städtebauliche Leistungen

Sonstige städtebauliche Leistungen

a) Lörrach - 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 war, die Punkthäuser des oberen Salzert entlang der Salzertstraße fortzusetzen und den südlichen Rand der Satellitensiedlung damit neu zu strukturieren.

Die Fläche erwies sich allerdings im Hinblick auf Natur-, Umwelt- und Artenschutz als höchst problematisch. Das Vorhaben wird deshalb nicht mehr weiterverfolgt.

b) Binzen - Sanierungsgebiet „Ochsenbrunnen“

Die Gemeinde Binzen hat die Stadt Bau Lörrach mit der Durchführung Vorbereitender Untersuchungen gemäß § 141 (3) BauGB beauftragt. Das innerhalb des Dorfkerns gelegene Untersuchungsgebiet „Ochsenbrunnen“ erfüllt im Ergebnis alle Voraussetzungen für die Ausweisung eines Sanierungsgebiets.

Auf der Grundlage des Untersuchungsberichts wurde das Gebiet zwischenzeitlich in das Landessanierungsprogramm Baden-Württemberg aufgenommen; die Stadt Bau Lörrach hat auch bei der Antragstellung mitgewirkt. Der Gemeinderat der Gemeinde Binzen hat die Satzung über die Ausweisung des Sanierungsgebiets „Ochsenbrunnen“ im Oktober 2017 beschlossen.

c) Höchenschwand - Sanierungsgebiet „Ortskern II“

Die Gemeinde Höchenschwand wurde mit dem Gebiet „Ortskern II“ 2010 erstmals in das Landessanierungsprogramm aufgenommen; der Gemeinderat von Höchenschwand hat nachfolgend die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Ortskern II“ beschlossen.

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. Der Bewilligungszeitraum endet 2019.

Die Stadt Bau Lörrach hat seinerzeit die Vorbereitenden Untersuchungen durchgeführt und betreut die Gemeinde seither in allen mit der Durchführung der Sanierung verbundenen Belangen.

d) Öffentlichkeitsarbeit für die Wohnbau Lörrach

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

e) Beratung in baulichen und städtebaulichen Einzelfragen

Zu den laufenden Betreuungsaufgaben gehörte 2017 auch die Beratung der Stadt Lörrach, der Wohnbau Lörrach sowie der Gemeinden Binzen, Eimeldingen, Inzlingen, Lauchringen, Rümplingen und Wittlingen in baulichen und städtebaulichen Einzelfragen. Diese Beratungen werden im laufenden Jahr 2018 fortgesetzt.

Dank

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 2018

Lörracher Stadtbau-GmbH

Nostadt

Dr. Wilke



Lagebericht 2017



Grundlagen des Unternehmens

Geschäftsmodell

Lagebericht

A. Grundlagen des Unternehmens

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

Die Konjunktur in Deutschland stellte sich auch im Jahr 2017 sehr gut dar. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) legte gegenüber dem Vorjahr um 2,2 % zu.

Bei der Beschäftigung war erneut ein Höchststand zu verzeichnen. Die Arbeitslosenquote in Deutschland beträgt noch 5,7 %; sie sank zum Jahresende 2017 im Arbeitsmarktbezirk Lörrach auf 3,0 % (Vorjahr 3,2 %).

Maßgebend für die positive Wirtschaftsentwicklung war erneut der Konsum im Inland. Private Konsumausgaben nahmen preisbereinigt um 2 % zu, staatliche um 1,4 %.

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

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.

Das abgelaufene Geschäftsjahr verlief für die Stadtbau Lörrach positiv. Trotz einer personellen Neustrukturierung waren die Kapazitäten voll ausgelastet und eine große Zahl von Dienstleistungsaufgaben konnte für die Auftraggeber vorangetrieben oder erfolgreich abgeschlossen werden. Das wirtschaftliche Ergebnis stellt zufrieden, ein angemessener Jahresüberschuss wurde erzielt.

Geschäftsverlauf

III. Lage

I. Ertragslage

Lage

Ertragslage

	Jahr 2017	Jahr 2016	Veränderungen	
	Euro	Euro	Euro	
I. Betreuungstätigkeit				
Erträge				
Abgerechnete Betreuungsleistungen und Bestandsveränderungen	347.000	285.000	+	62.000
Summen	347.000	285.000	+	62.000
Aufwendungen				
Aufwendungen für Betreuungsleistungen	0	1.000	-	1.000
Gemeinkosten	319.000	298.000	+	21.000
Summen	319.000	299.000	+	20.000
Ergebnis der Betreuungstätigkeit	28.000	-14.000	+	42.000
Jahresergebnis vor Gewinnabführung/ Verlustübernahme	28.000	-14.000	+	42.000

Das Ergebnis der Betreuungstätigkeit fiel erheblich besser als geplant aus. Bei voll ausgelasteten Kapazitäten konnte - vor Gewinnabführung - ein Überschuss von rund 28.000 Euro erzielt werden, obwohl das Geschäftsjahr noch mit Kosten der Personalneustrukturierung belastet war.

Die Ertragslage im abgelaufenen Geschäftsjahr stellt zufrieden.

Vermögenslage

2. Vermögenslage

	31. Dezember 2017		31. Dezember 2016		Veränderungen	
	Euro	v.H.	Euro	v.H.	Euro	
Vermögen	Vermögen					
Anlagevermögen	8.000	1,8	9.000	2,2	-	1.000
Umlaufvermögen						
Unfertige Leistungen	340.000	77,3	317.000	77,5	+	23.000
Forderungen	64.000	14,5	46.000	11,2	+	18.000
Liquide Mittel	26.000	5,9	35.000	8,6	-	9.000
Rechnungsabgrenzung	2.000	0,5	2.000	0,5		0
	440.000	100,0	409.000	100,0	+	31.000
Schulden	Schulden					
Rückstellungen	8.000	1,8	18.000	4,4	-	10.000
Verbindlichkeiten						
aus erhaltenen Anzahlungen	342.000	77,7	337.000	82,4	+	5.000
aus Lieferungen und Leistungen, Vermietung und Sonstigem gegenüber verbundenen Unternehmen	1.000	0,2	3.000	0,7	-	2.000
	12.000	2,7	0	0,0	+	12.000
	363.000	82,5	358.000	87,5	+	5.000
Eigenkapital	77.000	17,5	51.000	12,5	+	26.000
und zwar:						
Stammkapital	51.000	66,2	51.000	100,0		0
Rücklagen	26.000	33,8	0	0,0		26.000
Bilanzverlust	0	0,0	0	0,0		0
	77.000	100,0	51.000	100,0		26.000
	440.000	100,0	409.000	100,0		31.000

Die Bilanzsumme hat sich durch den Anstieg der unfertigen Leistungen weiter erhöht, von 409.000 Euro auf 440.000 Euro.

Trotzdem wurde die Eigenkapitalquote auf 17,5 % gesteigert, da die gesellschaftsvertraglich vorgesehene Rücklage (bis zur Hälfte des Stammkapitals) voll dotiert werden konnte.

Die Vermögenslage der Stadtbau Lörrach ist geordnet.

3. Finanzlage

Kapitalflussrechnung

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

	Jahr 2017	Jahr 2016	Veränderungen	
	Euro	Euro		Euro
Jahresergebnis vor Gewinnabführung/ Verlustübernahme	28.000	-14.000	-	42.000
+ Abschreibungen auf Anlagevermögen	3.000	2.000	+	1.000
+ Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	0	4.000	-	4.000
- Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	-10.000	0	-	10.000
- Zunahme der kurzfristigen Aktiva	-50.000	21.000	-	71.000
+ Zunahme der kurzfristigen Passiva	7.000	45.000	-	38.000
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-22.000	16.000	-	38.000
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	1.000	9.000	-	8.000
Cashflow aus Investitionstätigkeit	1.000	9.000	-	8.000
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	14.000	5.000	+	9.000
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-9.000	12.000	-	21.000
+ Finanzmittelbestand zum 1. Januar 2017	35.000	23.000	+	12.000
Finanzmittelbestand am 31. Dezember 2017	26.000	35.000	-	9.000

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

Finanzlage

Kapitalflussrechnung

Cashflow aus laufender
Geschäftstätigkeit

Cashflow aus
Investitionstätigkeit

Cashflow aus
Finanzierungstätigkeit

Zahlungswirksame Ver-
änderungen des
Finanzmittelbestandes

Finanzmittelbestand

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. Ein moderater Jahresüberschuss wird erwartet.

II. Chancen-/ Risikobericht

Aus einer möglichen Verschlechterung der finanziellen Situation öffentlicher 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, 18. Mai 2018

Lörracher Stadtbau-GmbH

Nostadt Dr. Wilke



Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017



**Bilanz zum
31. Dezember 2017**

Anlagevermögen

Umlaufvermögen

Rechnungsabgrenzung

Bilanzsumme

Aktivseite

	Geschäftsjahr 2017		Geschäftsjahr 2016	
	Euro	Euro	Euro	Euro
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		3.528,00		4.655,00
II. Sachanlagen				
I. Geschäftsausstattung		4.187,00		4.680,00
Anlagevermögen insgesamt		7.715,00		9.335,00
B. Umlaufvermögen				
I. Andere Vorräte				
I. Unfertige Leistungen		340.052,91		316.914,91
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
I. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	63.548,05		39.151,74	
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00		6.687,73	
3. Sonstige Vermögensgegenstände	0,00	63.548,05	4,12	45.843,59
III. Flüssige Mittel				
I. Guthaben bei Kreditinstituten		25.997,53		34.636,17
Umlaufvermögen insgesamt		429.598,49		397.394,67
C. Rechnungsabgrenzung		2.440,93		2.440,93
Bilanzsumme		439.754,42		409.170,60

Passivseite

	Geschäftsjahr 2017 Euro	Geschäftsjahr 2016 Euro
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	51.129,19	51.129,19
II. Gewinnrücklagen		
I. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	25.564,59	0,00
III. Bilanzgewinn	0,00	0,00
Eigenkapital insgesamt	76.693,78	51.129,19
B. Rückstellungen		
I. Sonstige Rückstellungen	7.899,70	17.654,62
C. Verbindlichkeiten		
I. Erhaltene Anzahlungen	342.331,46	337.643,28
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	514,47	2.743,51
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	12.315,01	0,00
Verbindlichkeiten insgesamt	355.160,94	340.386,79
Bilanzsumme	439.754,42	409.170,60

**Bilanz zum
31. Dezember 2017**

Eigenkapital

Rückstellungen

Verbindlichkeiten

Bilanzsumme

**Gewinn- und
Verlustrechnung**

Gewinn- und Verlustrechnung

Rohergebnis

Ergebnis nach Steuern

Jahresergebnis

Bilanzgewinn

	Geschäftsjahr 2017		Geschäftsjahr 2016	
	Euro	Euro	Euro	Euro
I. Umsatzerlöse				
a) aus Betreuungstätigkeit		324.150,87		255.572,01
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		23.138,00		28.889,64
3. Sonstige betriebliche Erträge		101,22		0,00
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Baubetreuung		290,00		1.418,34
Rohergebnis		347.100,09		283.043,31
5. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	196.829,72		187.152,15	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung 16.626,34 Euro, Vorjahr 14.988,18 Euro)	55.214,89	252.044,61	50.342,31	237.494,46
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.571,89		1.787,09
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		64.790,14		57.845,83
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		46,35		0,0
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		0,00		77,77
10. Erträge aus Verlustübernahme		0,00		14.161,84
11. Aufwendungen aus Gewinnabführung		2.175,21		0,00
Ergebnis nach Steuern		25.564,59		0,00
Jahresergebnis		25.564,59		0,00
12. Einstellungen in Gewinnrücklagen		25.564,59		0,00
Bilanzgewinn		0,00		0,00

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 41 1455).

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 der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen dargestellt. Die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung wurde um den Posten Aufwendungen für Baubetreuung erweitert. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die Gesellschaft erfüllt die Größenkriterien nach HGB für kleine Kapitalgesellschaften, nach dem Gesellschaftervertrag ist die Stadt Bau 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. 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.

Anhang

Allgemeine Angaben

Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

Angaben zur Bilanz

C. Angaben zur Bilanz

Die Entwicklung der einzelnen Posten des **Anlagevermögens** wurde im Anlagepiegel dargestellt, siehe Anlage I. Hieraus ergeben sich auch die Abschreibungen des Geschäftsjahres.

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

Von den **Forderungen aus Betreuungstätigkeit** entfallen an einen Gesellschafter (Wohnbau Lörrach) 2.593,00 Euro (Vorjahr 8.914,75 Euro). **Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen** (Wohnbau Lörrach) betragen 0,00 Euro (Vorjahr 6.687,73 Euro).

In die **gesellschaftsvertragliche Rücklage** wurden 25.564,59 Euro eingestellt.

Die **Sonstigen Rückstellungen** betragen 7.899,70 Euro (Vorjahr 17.654,42 Euro), sie umfassen für Urlaubsrückstellungen 635,49 Euro, für Archivierung 3.764,21 Euro sowie für Abschluss- und Prüfungskosten 3.500,00 Euro.

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

Verbindlichkeiten	Beträge Euro	Restlaufzeiten			davon besichert Euro
		unter 1 Jahr Euro	größer als 1 Jahr Euro	davon über 5 Jahre Euro	
aus erhaltenen Anzahlungen	342.331,46 (337.643,28)	342.331,46 (337.643,28)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
aus Lieferungen und Leistungen	514,47 (2.743,51)	514,47 (2.743,51)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
gegenüber verbundenen Unternehmen	12.315,01 (0,00)	12.315,01 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Gesamtbetrag	355.160,94 (340.386,79)	355.160,94 (340.386,79)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)

() = Vorjahreswert

Verbindlichkeiten

Finanzielle Verpflichtungen, die aus der Bilanz nicht ersichtlich sind, bestehen keine. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen die Wohnbau Lörrach.

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

In den Zinsen und ähnlichen Erträgen sind in Höhe von 46,35 Euro Erträge aus Abzinsung von Rückstellungen enthalten (Vorjahr andere Zinsaufwendungen 77,77 Euro). Aus Rückstellungen für Prüfungskosten wurden 71,64 Euro ertragswirksam gebucht (Vorjahr 9,70 Euro Mehraufwand). Die Umsatzerlöse wurden ausschließlich im Inland erzielt.

Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

E. Sonstige Angaben

Im Geschäftsjahr 2017 hat die Stadt Bau Lörrach drei technische Mitarbeiter/-innen beschäftigt.

Für die Abschlussprüfung im Sinne von § 318 HGB entstanden im Geschäftsjahr 2017 Honorare von 3.503,36 Euro.

Die Aufwendungen für den Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2017 betragen 2.070,00 Euro.

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

Nach Maßgabe des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages wurden an die Wohnbau Lörrach 2.175,21 Euro abgeführt (Vorjahr Verlustausgleich durch Wohnbau Lörrach 14.161,84 Euro).

Sonstige Angaben

Betriebliche Altersversorgung: Die Stadtbau Lörrach ist Mitglied der Zusatzversorgungskasse (ZVK) des Kommunalen Versorgungsverbandes Baden-Württemberg. Die ZVK gewährt eine Erwerbsunfähigkeits- sowie Alters- und Hinterbliebenenversorgung. Der Umlagesatz betrug bis 30. Juni 2017 5,9 v.H., davon entfallen auf den Arbeitgeber 5,55 v.H. und auf den Arbeitnehmer 0,35 v.H. Ab Juli 2017 beträgt der Umlagesatz 6,1 v.H., davon entfallen auf den Arbeitgeber 5,65 v.H. und auf den Arbeitnehmer 0,45 v.H. Zusätzlich ist ein Sanierungsgeld von 1,8 v.H. zu entrichten. Die Summe der umlagepflichtigen Gehälter lag im Jahr 2017 bei 199.685 Euro.

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,

André Marker, Sparkassendirektor.

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 2017 und die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Stadtbau Lörrach sind.

Lörrach, 18. Mai 2018

Lörracher Stadtbau-GmbH

Nostadt Dr. Wilke

Bezeichnung	Anschaffungs- und Herstellungskosten zum 1.1.17	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Anschaffungs- und Herstellungskosten insgesamt	Abschreibungen zum 1.1.17	Abschreibungen im Geschäftsjahr	Änderungen d. Zugänge	Abgänge	Umbuchungen +/-	Abschreibungen insg. zum 31.12.17	Buchwerte am 31.12.17	Buchwerte am 31.12.16 (Vorjahr)
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	18.709,43	0,00	0,00	0,00	18.709,43	14.054,43	1.127,00	0,00	0,00	0,00	15.181,43	3.528,00	4.655,00
II. Sachanlagen													
I. Betriebs- und Geschäftsausstattung	32.933,87	951,89	0,00	0,00	33.885,76	28.253,87	1.444,89	0,00	0,00	0,00	29.698,76	4.187,00	4.680,00
	32.933,87	951,89	0,00	0,00	33.885,76	28.253,87	1.444,89	0,00	0,00	0,00	29.698,76	4.187,00	4.680,00
	51.643,30	951,89	0,00	0,00	52.595,19	42.308,30	2.571,89	0,00	0,00	0,00	44.880,19	7.715,00	9.335,00

Anlage I:

Entwicklung des Anlagevermögens

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

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 2017 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, 18. Mai 2018

HABITAT
Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Bauer	gez. Beck
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrats

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 2017 geprüft und auftragsgemäß auch die Prüfung nach den Vorschriften des § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz vorgenommen. Der Buchführung, dem Jahresabschluss und dem Lagebericht wurden am 18. Mai 2018 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 2017 festzustellen.

Der Aufsichtsrat schlägt vor, die Geschäftsführung für das Jahr 2017 zu entlasten. Er dankt den Geschäftsführern und den Mitarbeitern für die erfolgreiche Arbeit.

Lörrach, 23. Juli 2018

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats

Lutz

Oberbürgermeister

