

# Geschäftsberichte

2018



*Die Geschäftsführer beider Unternehmen überreichen Ihnen  
die Geschäftsberichte für das Jahr 2018.*

**Wohnbau Lörrach**

Schillerstraße 4, 79540 Lörrach  
Telefon: 07621 1519-0  
Telefax: 07621 1519-10  
[info@wohnbau-loerrach.de](mailto:info@wohnbau-loerrach.de)  
[www.wohnbau-loerrach.de](http://www.wohnbau-loerrach.de)

**Stadtbau Lörrach**

Schillerstraße 4, 79540 Lörrach  
Telefon: 07621 1519-80  
Telefax: 07621 1519-99  
[mail@stadtbau-loerrach.de](mailto:mail@stadtbau-loerrach.de)  
[www.stadtbau-loerrach.de](http://www.stadtbau-loerrach.de)



**Inhalt**

	<b>Wohnbau Lörrach</b>	<b>Stadtbau Lörrach</b>
	Seite	Seite
<b>Bericht der Geschäftsführung</b>		
I. Vorworte/Geschäftstätigkeit .....	4	60
II. Rahmenbedingungen .....	5	
III. Miethausbewirtschaftung.....	9	
IV. Verkauf von Wohnhausbesitz .....	24	
V. Betreuungstätigkeit.....	25	
<b>Lagebericht</b>		
A. Grundlagen des Unternehmens .....	28	74
B. Wirtschaftsbericht .....	29	74
C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht .....	39	78
<b>Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018</b> .....	<b>43</b>	<b>79</b>
<b>Anhang zum Jahresabschluss</b> .....	<b>47</b>	<b>83</b>
<b>Bestätigungsvermerk</b> .....	<b>57</b>	<b>88</b>
<b>Bericht des Aufsichtsrats</b> .....	<b>57</b>	<b>88</b>

**Bericht der  
Geschäftsführung**

**Lagebericht**

**Jahresabschluss**





## **Geschäftsbericht 2018**



## Bericht der Geschäftsführung

### I. Vorworte

Die Städtische Wohnbaugesellschaft Lörrach mbH (Wohnbau Lörrach) kann mit dem Geschäftsjahr 2018 zufrieden sein: die Zahlen stimmen, einige langfristige Projekte wurden erfolgreich abgeschlossen und für den Mietwohnungsneubau herrscht die nötige Aufbruchstimmung.

Mit der Renovierung des Gebäudes Salzertstraße 41 bis 45 konnte die Sanierung des Wohnquartiers Salzert abgeschlossen werden; aus dem früher belasteten Stadtteil wurde ein beliebtes Viertel mit hoher Identifikation der Bewohner. Gerade auch unter sozialen Aspekten bedeutsame Gebäudesanierungen waren im Neumattquartier möglich (die ersten von der Wohnbau Lörrach errichteten Gebäude Austraße 6a-c und 8a-c) und in Schopfheim (Roggenbachstraße 18 bis 26 und 23 bis 25). Die vier Gebäudezeilen mit insgesamt 78 Wohnungen wiesen eine Gemeinsamkeit auf: sie waren wegen ihrer schlechten Bausubstanz bis vor kurzem auf Abbruch programmiert. Da sich verschiedene Vorzeichen verändert haben, erstrahlen sie nun in neuem Glanz und bieten auch in Zukunft besonders günstigen und guten Wohnraum für Personen mit kleinen Einkommen.

Ein weiterer Baustein für die Aufwertung des Neumattquartiers stellt das neue Gemeinschaftshaus an der Käppelestraße dar. Schon vom ersten Tag stark frequentiert, wird die Integrationskraft dieses Viertels dadurch weiter erhöht. Damit verfügen alle größeren Wohnquartiere der Wohnbau Lörrach über Gemeinschaftsräume oder -häuser.

Nach Jahren viel zu geringer Dynamik am Wohnungsmarkt haben sich mittlerweile fast alle Akteure aus Politik, Wirtschaft und Gesellschaft zur Bewertung durchgerungen, dass ein erhebliches Ungleichgewicht von Angebot und Nachfrage besteht, in manchen Regionen sogar eine neue Wohnungsnot herrscht. Und inzwischen tut sich einiges am regionalen Wohnungsmarkt, trotz zahlreicher Hemmnisse (hohe Standards, Steuern, Abgaben, Honorare und Baupreise, Baulandmangel sowie immer härter vorgetragene Partikularinteressen), mit denen wir uns auseinandersetzen müssen. Diese erfreuliche Entwicklung versetzt uns in die Lage, unsere Mietwohnungsbauprogramme deutlich auszuweiten.

Im abgelaufenen Jahr konnten wir mit dem Bau am Eisweiher in Schopfheim und im Mittleareal in Tumringen beginnen. An der Austraße im Neumattquartier, auf dem Grundstück der ehemaligen Weberei Conrad und an der Ortmatstraße in Brombach arbeiteten wir mit Hochdruck an der Projektentwicklung. Mit diesen fünf Neubauprojekten werden wir Wohnraum für fast 300 Haushalte bieten und planen dafür Investitionen von über 90 Millionen Euro ein. Wir streben Mieten von 7 bis 10 Euro je Quadratmeter Wohnfläche an und unterbreiten damit ein Angebot, das am Wohnungsmarkt dringend benötigt wird.

Darüber hinaus konnten wir im letzten Jahr einen Generalmietvertrag über 59 Wohnungen abschließen, die im neuen Wohn- und Geschäftshaus LÖ auf dem bisherigen Postareal entstehen. Dort entstehen attraktive, wenn auch keine besonders günstigen Wohnungen. Aber durch unseren Einsatz ermöglichen wir selbst in diesem Segment ein Angebot, das von Menschen mit mittleren Einkommen bezahlt werden kann.

Sämtliche genannten Wohnungen sollen im nächsten und übernächsten Jahr bezogen werden. Das wird nicht zu einer völligen Entspannung des Wohnungsmarkts führen, aber doch mehr bewirken als der berühmte Tropfen auf den heißen Stein.

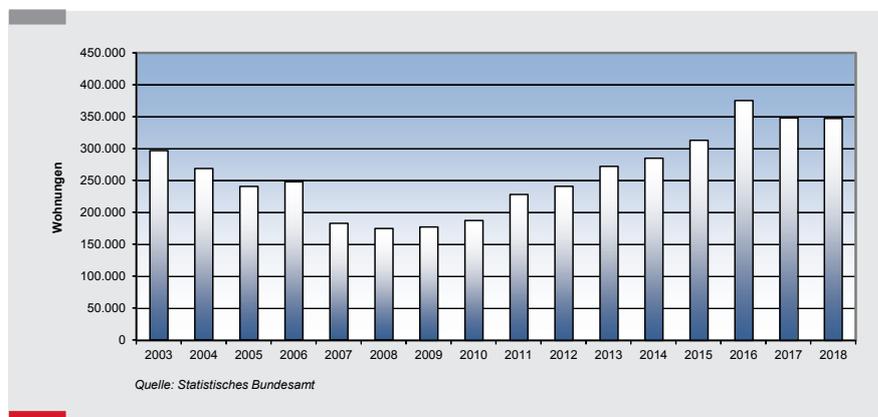
Auch in den Folgejahren werden neue Engagements der Wohnbau Lörrach nötig sein. Das Unternehmen wird sich diesen Anforderungen stellen. Das abgeschlossene Geschäftsjahr stellt eine gute Basis für weitere Vorhaben der Wohnbau Lörrach dar.

## II. Rahmenbedingungen

Die Bauinvestitionen insgesamt stiegen im Jahr 2018 um 3,0 % und übertrafen damit leicht die Wachstumsrate des Vorjahres (2,9 %). Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren überdurchschnittlich und stieg um 3,7 %, während die Nichtwohnbauten lediglich um 1,9 % zulegten. In den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2018 rund 215 Milliarden Euro.

Angesichts der florierenden Geschäfte gerät die Bauwirtschaft zunehmend an Grenzen. Die hohe Kapazitätsauslastung im Baugewerbe hat bereits zu einem deutlichen Preisauftrieb geführt. Die gestiegenen Preise werden die Nachfrage nach Bauleistungen etwas bremsen. Dennoch dürften die Wohnungsbauinvestitionen auch 2019 Motor der Bauwirtschaft bleiben.

## Rahmenbedingungen



## Baugenehmigungen in Deutschland

Im Jahr 2018 ist die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen bundesweit auf 347.300 gesunken. Nach dem deutlichen, auf einem Sondereffekt beruhenden Rückgang im Jahr 2017, entspricht dies einem geringfügigen Minus von 0,2 % gegenüber dem Vorjahr. Erfreulich ist bei den neu zu errichtenden Wohngebäuden der Anstieg der Genehmigungszahlen im Geschosswohnungsbau (+ 4,7 %); dagegen ist die Zahl der Baugenehmigungen bei den Ein- und Zweifamilienhäusern um 1,0 bzw. 6,5 % zurückgegangen.

Im Jahr 2019 wird ein geringer Anstieg der Genehmigungszahlen auf 360.000 Wohnungen erwartet.

**Wohnungsfertigstellungen unter dem Bedarf**

Die Baufertigstellungen vollziehen die Dynamik bei den Baugenehmigungen mit einer zeitlichen Verzögerung von etwa zwei Jahren nach. 2018 werden die fertig gestellten Wohnungen deshalb noch durch den vorausgegangenen Genehmigungsboom geprägt sein. Mit rund 300.000 fertig gestellten Wohnungen wird die Zahl der neu errichteten Wohnungen 2018 voraussichtlich nochmals um 5 % gestiegen sein. Im laufenden Jahr 2019 dürfte die Dynamik bei den Wohnungsfertigstellungen zurückgehen, so dass die Zahl der neu errichteten Wohnungen 2019 nur noch auf etwa 310.000 Wohnungen wachsen dürfte.

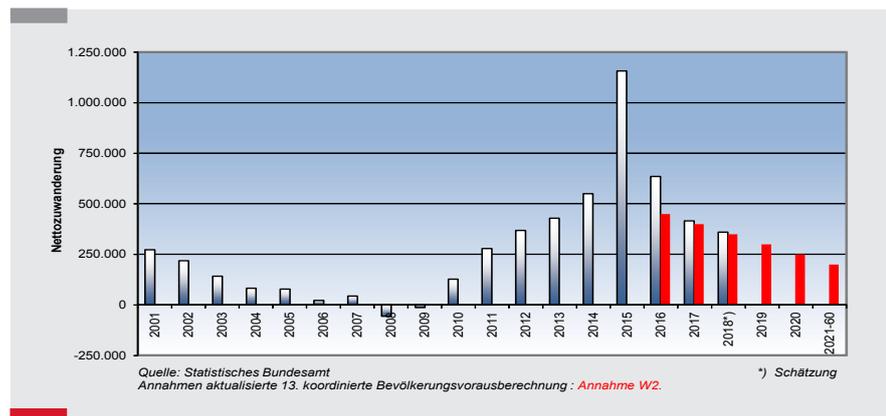
In Deutschland müssten allerdings rund 400.000 Wohnungen pro Jahr gebaut werden. Das geht aus einer Studie des Pestel-Instituts im Auftrage des Verbändebündnisses Wohnungsbau hervor. Gründe sind der bestehende Nachholbedarf, der starke Zuzug in die Städte, die Zuwanderung aus der EU sowie der Zuzug von 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 das aufgelaufene Wohnungsdefizit – das sich in der Summe auf 800.000 Wohnungen beläuft – bis 2025 vollständig abzubauen.

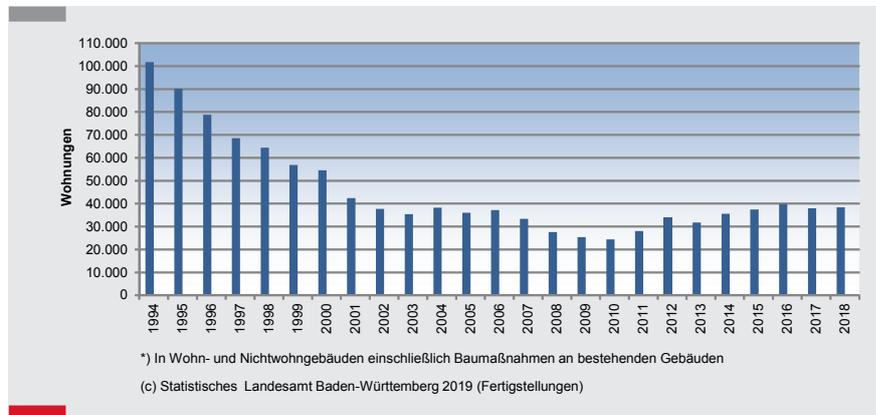
Das Delta zwischen Wohnungsbedarf und Bautätigkeit zeigt: Es braucht ein konzentriertes Handeln aller Akteure und gezielte Förderung von Bund, Ländern und Kommunen, um bestehende Hürden für mehr bezahlbaren Wohnungsbau aus dem Weg zu räumen.

**Wanderungsbewegungen nach Deutschland**



## Wohnungsbau in Baden-Württemberg

7



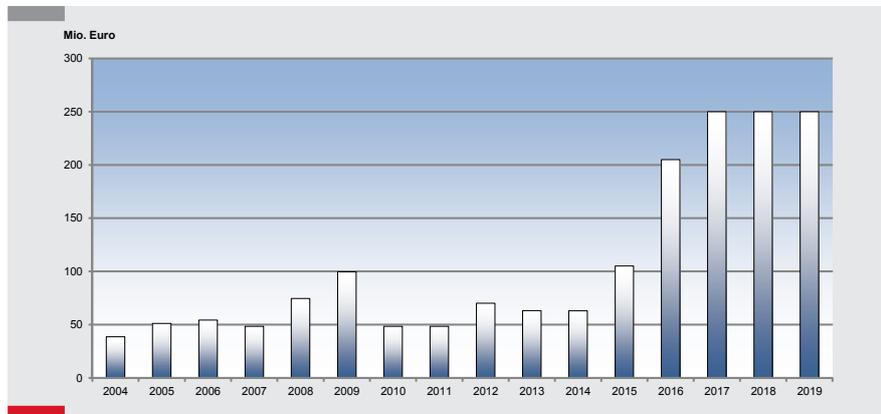
Fertig gestellte  
Wohnungen<sup>\*)</sup> in Baden-  
Württemberg 1994 bis  
2018

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 in den Jahren 2013 und 2017 - 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 lange Zeit von der Tagesordnung. Die Förderung des Wohnungsbaus wurde von allen staatlichen Ebenen 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 - bis vor wenigen Jahren - 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.

Anfang des Jahrzehnts 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



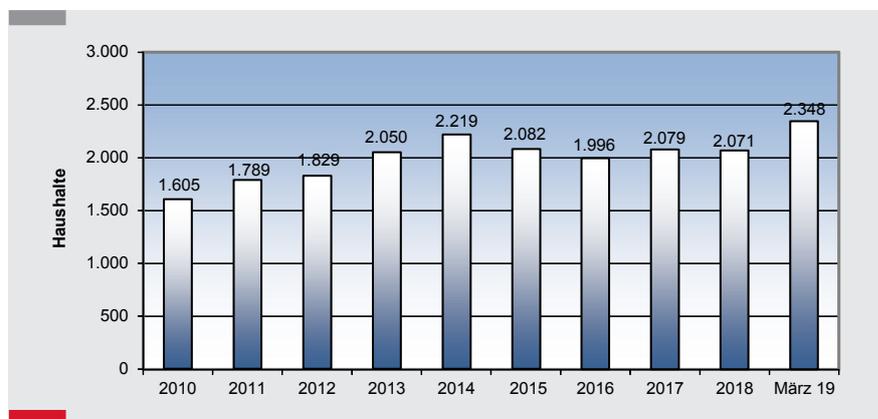
Nach dem Jahr 1999 förderte das Land Baden-Württemberg den Wohnungsbau nur noch in geringem Umfang mit ca. 50 Millionen Euro jährlich; seit dem Jahr 2015 steigen die Fördermittel wieder an. Durch die Zusammenlegung mit dem Förderprogramm „Wohnraum für Flüchtlinge“ legte das Fördervolumen im Jahr 2017 auf 250 Millionen Euro zu; allerdings stammten lediglich 85 Millionen Euro (Vorjahr 105 Millionen Euro) aus Landesmitteln, der Rest vom Bund. Von den 250 Millionen Euro, die im Jahr 2018 für die Wohnraumförderung zur Verfügung standen, sind 108 Millionen Euro übrig geblieben. Dies verdeutlicht die Schwierigkeiten bei der Problemlösung am Wohnungsmarkt. Auch im Haushaltsjahr 2019 stehen wieder 250 Millionen Euro bereit.

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 etwa halb so hohen Grundstücks- und Baukosten. Die damaligen Förderprogramme hatten also preisbereinigt das vier- bis fünffache Volumen.

### III. Miethausbewirtschaftung

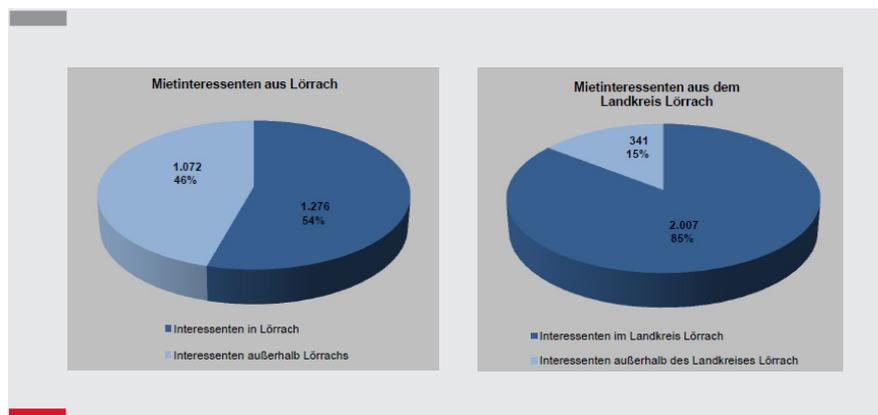
#### Wohnungsnachfrage

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 nach wie vor 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 2.348 Interessenten (Stand März 2019) wohnen 2.304 in Deutschland, davon 2007 im Landkreis Lörrach und davon 1.276 in Lörrach. Im Ausland wohnen 44 Interessenten, davon 29 in der Schweiz.

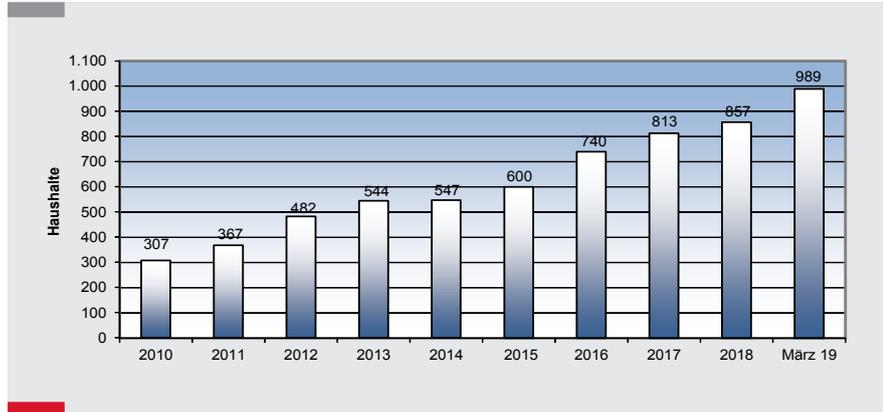


Wohnort der Mietinteressenten

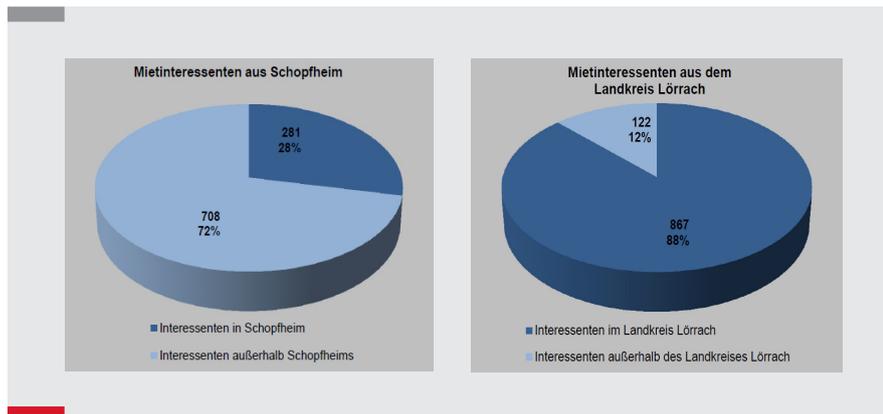
Fast die Hälfte der Mietinteressenten wohnt nicht in Lörrach, jedoch nur 15 % außerhalb des Landkreises. Das heißt, 31 % aller Mietinteressenten wohnen bereits in der Region und möchten ihren Wohnsitz nach Lörrach verlegen. Diese Zahlen belegen die regionale Attraktivität Lörrachs als Wohnstandort.

Auch in Schopfheim übersteigt die Nachfrage deutlich das Mietwohnungsangebot. In den letzten Jahren hat sich die Zahl der bei der Wohnbau Lörrach vorgemerkten Mietinteressenten verdreifacht.

### Wohnungsnachfrage in Schopfheim



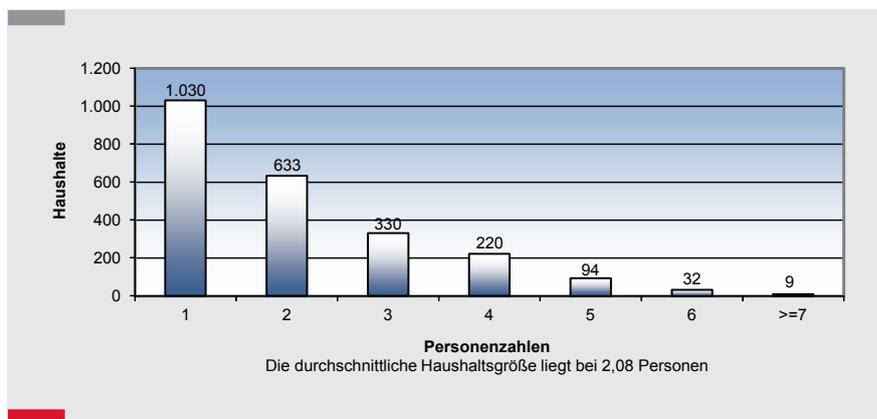
### Wohnort der Mietinteressenten



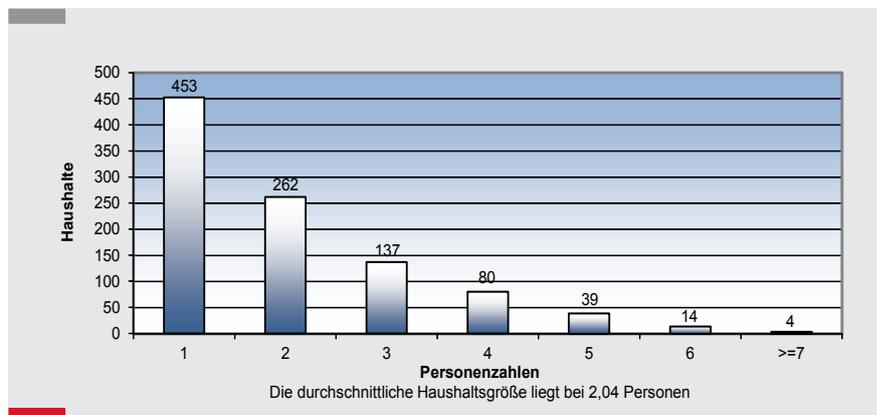
Fast drei Viertel der Mietinteressenten wohnen nicht in Schopfheim, jedoch nur 12 % außerhalb des Landkreises. Das heißt, etwa 60 % aller Mietinteressenten wohnen bereits in der Region und möchten ihren Wohnsitz nach Schopfheim verlegen. Diese Zahl belegt die Rolle Schopfheims als bevorzugter Wohnstandort im mittleren Wiesental.

**Aufgeschlüsselt nach Haushaltsgrößen ergeben sich folgende Daten:**

	in Lörrach		in Schopfheim	
1-Personen-Haushalte	1.030	43,9 %	453	45,8 %
2-Personen-Haushalte	633	27,0 %	262	26,5 %
3-Personen-Haushalte	330	14,1 %	137	13,9 %
4-Personen-Haushalte	220	9,4 %	80	8,1 %
5-Personen-Haushalte	94	4,0 %	39	3,9 %
6-Personen-Haushalte	32	1,4 %	14	1,4 %
7-Personen-Haushalte und größer	9	0,4 %	6	0,6 %



**Haushaltsgrößen der Wohnungsinteressenten in Lörrach**



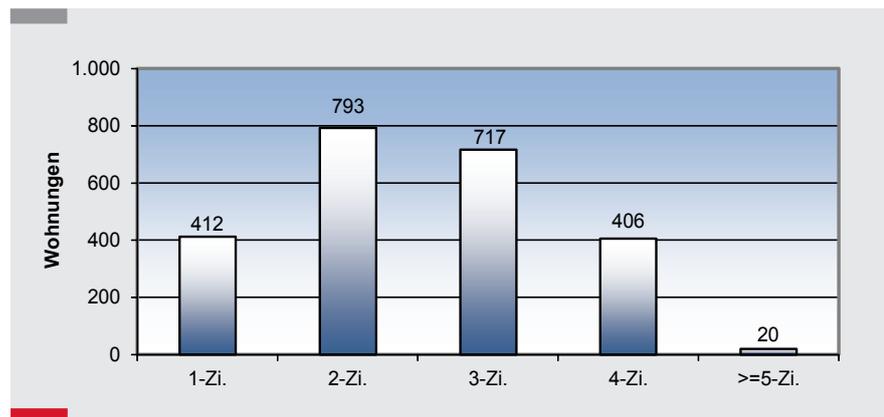
**Haushaltsgrößen der Wohnungsinteressenten in Schopfheim**

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

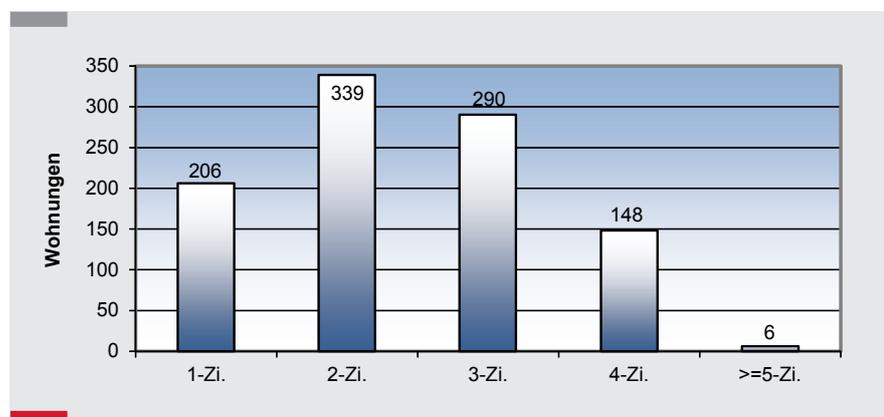
**Aufgeschlüsselt nach den gewünschten Wohnungsgrößen ergeben sich folgende Daten:**

	in Lörrach		in Schopfheim	
Einzimmerwohnungen	412	17,6 %	206	20,8 %
Zweizimmerwohnungen	793	33,8 %	339	34,3 %
Dreizimmerwohnungen	717	30,5 %	290	29,3 %
Vierzimmerwohnungen	406	17,3 %	148	15,0 %
Fünfstücker- und größere Wohnungen	20	0,9 %	6	0,6 %

**Gesuchte Wohnungen in Lörrach**



**Gesuchte Wohnungen in Schopfheim**

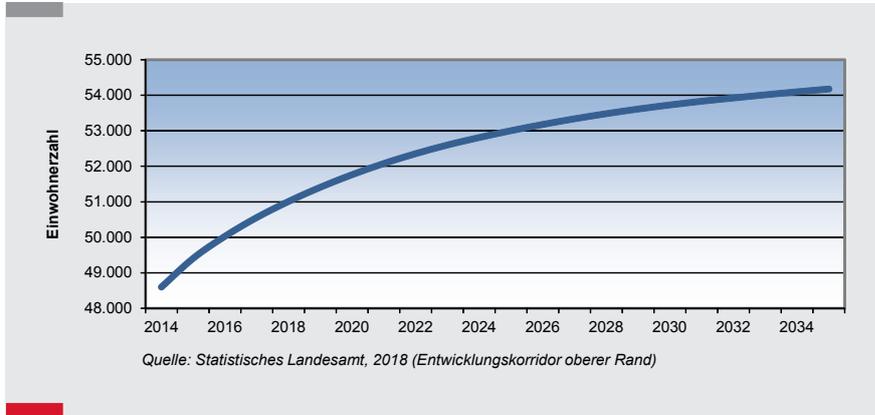


Trotz der angespannten regionalen Wohnungsmarktsituation, verbunden mit steigenden Mieten, fragen 55 % (Schopfheim) bzw. 60 % (Lörrach) aller Einpersonenhaushalte nach Wohnungen mit mindestens zwei Zimmern nach.

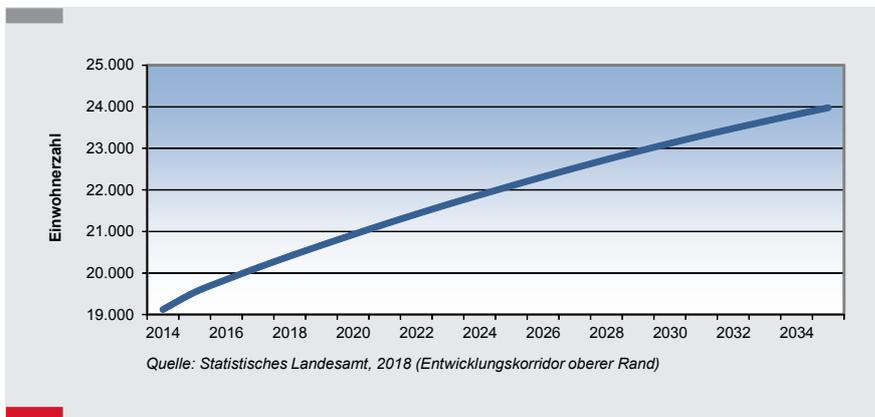
**Aussichten am regionalen Wohnungsmarkt**

Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg hat im Februar 2019 auf der Basis des Bevölkerungsstands am 31. Dezember 2017 eine neue Bevölkerungsvorausrechnung für Baden-Württemberg veröffentlicht. Der voraussichtliche Bevölkerungszuwachs fällt höher aus als in der Vorausrechnung des Jahres 2016. Die regionalisierte Vorausrechnung für die einzelnen Kommunen des Landes lag bis zum Redaktionsschluss noch nicht vor. Angesichts zuletzt hoher Wanderungsgewinne und des voraussichtlich stärkeren Bevölkerungszuwachses wird nachfolgend die Prognose aus dem Jahr 2016 mit der oberen Zuwanderungsvariante dargestellt. Danach könnten (müssten) die Städte Lörrach und Schopfheim in den nächsten 20 Jahren mit einem erheblichen Bevölkerungswachstum rechnen.

### Bevölkerungsentwicklung in Lörrach



### 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 Migrationsentwicklung der letzten Jahre sind die Prognosen des Statistischen Landesamtes mit dem Entwicklungskorridor „oberer Rand“ durchaus denkbar 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.

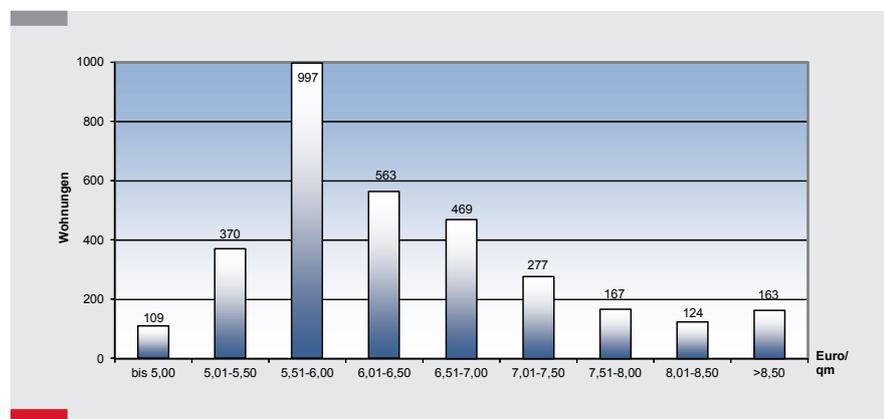
## Mieten

Die Sollmieten der Wohnbau Lörrach haben sich im Jahr 2018 um 208.000 Euro erhöht. Die Steigerungen ergeben sich durch

Neubau, Erwerb, Anmietung neuer Mieteinheiten um	131.000 Euro,
Mieterhöhungen im Bestand um	206.000 Euro,
und Minderungen durch Verkäufe und Beendigung von Anmietungsverträgen um	129.000 Euro.

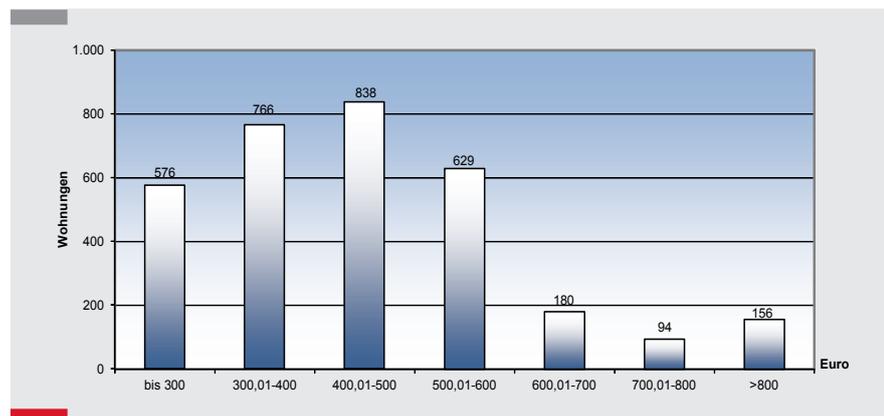
Die Übersicht über die Miethöhen der Wohnungen (eigene und gemietete) zeigt folgende Struktur:

### Kaltmieten pro Quadratmeter



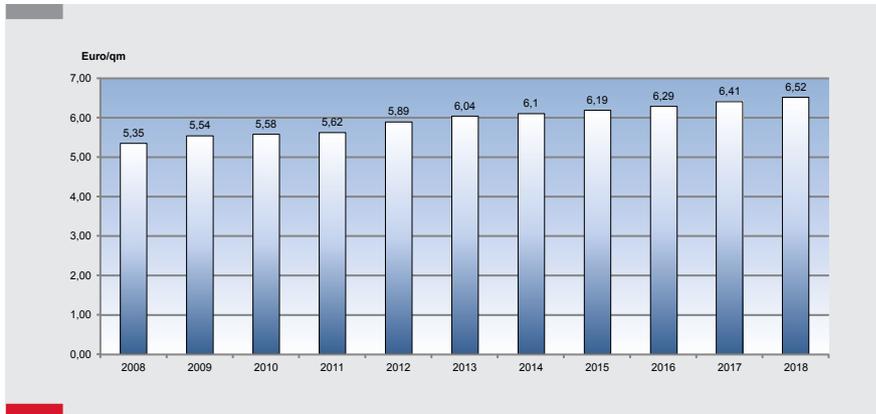
Rund 2/3 der Wohnungen der Wohnbau Lörrach weisen Mieten von unter 500 Euro auf.

### Grundmieten in Euro



Die Durchschnittsmiete im Mietwohnungsbestand der Wohnbau Lörrach beträgt 6,52 €/qm Wohnfläche/Monat. Rund 85 % der Mietwohnungen der Wohnbau Lörrach können von Grundsicherungsbeziehern oder Empfängern von Arbeitslosengeld 2 gemietet werden.

**Entwicklung der Durchschnittsmiete**



Trotz erheblicher Verbesserung des Wohnungsbestands durch Neubau, Sanierung und Zukäufe sind die Mieten der Wohnbau Lörrach in den letzten 10 Jahren lediglich um 22 % gestiegen.

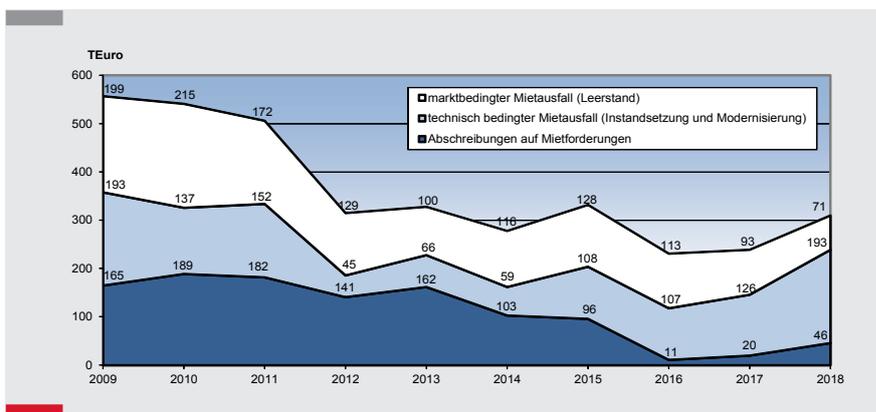
**Mietausfälle**

Die Mietausfälle sind im Jahr 2018 angestiegen.

Marktbedingte Mietausfälle entstanden, weil etwa 20 Tiefgaragenstellplätze sowie etwa 80 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. Trotz einer leichten Steigerung sind die Forderungsabschreibungen im langjährigen Vergleich weiterhin gering.

Lediglich die technisch bedingten Mietausfälle nahmen durch mehrere Großsanierungsmaßnahmen im Jahr 2018 erheblich zu.

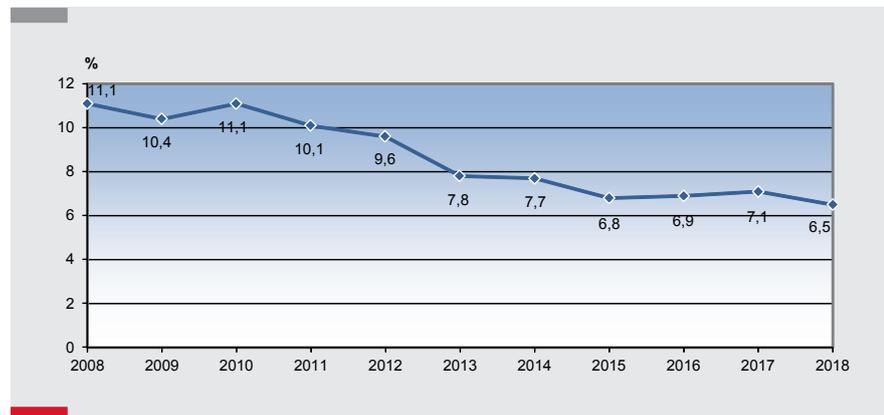
**Mietausfälle in den Jahren 2009 bis 2018**



## Fluktuation

Die Mieterfluktuation hat einen historischen Tiefstand erreicht, ein deutliches Anzeichen für eine angespannte Wohnungsmarktsituation.

Fluktuationsrate in den Jahren 2008 bis 2018



## Neubau und Bestandspflege

### Die Bauprogramme in der Übersicht:

- I. Mietwohnungsneubau
  - a) Freiburger-/ Mühlestraße
  - b) Eisweiher
  - c) Areal Weberei Conrad
  - d) Austraße 4d/e
  - e) Ort mattstraße/Schlichtergasse
2. Sonstige Neubauten
  - a) Gemeinschaftszentrum Käppelestraße 17
  - b) Anbau Kanderner Straße 14
3. Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen (umfassende)
  - a) Salzertstraße 41 bis 45
  - b) Salzertstraße 53 bis 57 und 59 bis 63
  - c) Ufhabiweg/Am Sonnenrain
  - d) Freiburger Straße 314 (Mättle)
  - e) Austraße 6a bis c
  - f) Austraße 8a bis c
  - g) Roggenbachstraße 18 bis 26
  - h) Roggenbachstraße 23 bis 25
  - i) Schlierbachstraße I

## I. Mietwohnungsneubau

### a) 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. Mit einem Aufwand von rund 14 Millionen Euro wurde das Quartier 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; dieses Neubauprojekt erforderte ebenfalls Investitionen von rund 14 Millionen Euro.

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“ wird saniert. Flankierend entstehen zwei Neubauten mit 15 Mietwohnungen und einer Zahnarztpraxis.

Für die Entwicklung auf dem Areal musste der bestehende Bebauungsplan angepasst werden. Der Baubeginn erfolgte im Frühjahr 2018.

Das Investitionsvolumen beträgt für die Neubauten 8,6 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. In zwei Jahrzehnten investierte die Wohnbau Lörrach im Stadtteil 40 Millionen Euro. Aus dem früheren wohnungswirtschaftlichen Sorgenkind wurde ein bevorzugtes Quartier mit hoher Wohnqualität.

### b) Eisweiher

Im Jahr 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 Herbst 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 betreute Wohngruppe, ein Gästeapartment sowie ein Gemeinschaftsraum entstehen.

Die Erschließungsarbeiten im Baugebiet Eisweiher wurden sehr zügig durchgeführt, so dass im Spätherbst 2018 mit dem Bau begonnen werden konnte.

Das Investitionsvolumen beträgt 22,8 Millionen Euro.

## Mietwohnungsneubau

17



Neubau Mühlestraße mit Biomarkt PrimaCasa und Bäckerei und Café Organic



Baustelle Freiburger-/ Mühlestraße



Ansicht Neubau



Luftbild Baustelle  
Foto: Erich Meyer



Innenhofperspektive



**Weberei Conrad ca. 1900**  
Archiv Dreiländermuseum



**MMZ-Areal 2006**  
Archiv Badische Zeitung



**Blick in den Innenhof**



**Situation jetzt**



**Planansicht**



**Hier soll zusätzlicher Wohnraum entstehen**

### c) Areal Weberei Conrad

Der Gemeinderat der Stadt Lörrach hat im Jahr 2016 beschlossen, die bisherige Brachfläche einer Bebauung zuzuführen. Auf einer kleineren Teilfläche soll die 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 Jahr 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 sollen 113 Wohnungen und eine Tiefgarage mit 113 Stellplätzen entstehen. Außerdem sollen zwei Wohngruppen für ältere Menschen, ein Gästeappartement, ein Gemeinschaftsraum, ein Mehrzweckraum sowie ein Café mit Backwarenverkauf und Freisitz am neu entstehenden Platz integriert werden.

Die Projektentwicklung stellt sich wegen großer Bauvolumina, den Schnittstellen zum benachbarten Projekt des Landkreises Lörrach, aufwendig zu erschließenden Großgaragen und heterogener Nutzungen innerhalb der Gebäude sehr komplex dar. Deshalb und wegen hoch ausgelasteter Architekten und Fachplaner kann der Baubeginn nicht vor Herbst 2019 erfolgen.

Das Investitionsvolumen beträgt 46 Millionen Euro.

### d) Austraße 4d/e

Im Jahr 2018 wurden - entgegen früherer Planungen, die einen Abriss vorsahen - die Gebäudezeilen Austraße 6a bis c und 8a bis c umfassend instandgesetzt und modernisiert. Bei der Grundlagenermittlung für die Sanierung wurde festgestellt, dass die mit dem möglichen Abbruch vorgesehene Nachverdichtung auch mit dem Erhalt der beiden Hauszeilen möglich ist.

Der Abstand zwischen den Gebäudezeilen Austraße 4a bis c und 6a bis c reicht für ein dreigeschossiges Gebäude ähnlicher Kubatur aus, ohne die Wohnqualität in den bestehenden Häusern entscheidend einzuschränken.

Es sollen 18 kleinere und günstige Zwei- und Dreizimmerwohnungen entstehen.

Der Bauantrag wurde im Dezember 2018 gestellt.

Das Investitionsvolumen beträgt 4,1 Millionen Euro.

### e) Ortstattstraße/Schlichtergasse

Vor einigen Jahren hat die Wohnbau Lörrach in den Ortsteilen Brombach und Hauingen mehrere Wohnanlagen eines Privatanlegers erworben, darunter auch ein kleines Quartier zwischen Ortstattstraße und Schlichtergasse.

Die im Quartier bestehenden Nachverdichtungspotenziale sollen nun genutzt werden, nachdem nur noch relativ geringe Buchwerte bilanziert sind und mittlerweile ein erheblicher Sanierungsbedarf besteht.

## 2. Sonstige Neubauten

### a) Gemeinschaftszentrum Käppelestraße 17

Für ihre Quartiersarbeit verfügt die Wohnbau Lörrach mittlerweile in fast allen größeren Wohnquartieren über Gemeinschaftsräume oder -häuser. Für das bedeutende Wohnquartier Neumatt mit bald 440 eigenen Wohnungen und einem überdurchschnittlich hohen Anteil von Bewohnern mit Migrationshintergrund wurde im Jahr 2017 nach langer Suche ein geeigneter Standort gefunden.

Nach relativ kurzer Bauzeit wurde das neue Gemeinschaftshaus im November 2018 mit einer stark besuchten Eröffnungsfeier eingeweiht. Es verfügt über einen großen Gemeinschaftsraum, einen Gruppenraum und diverse Nebenflächen. Außerdem hat an dieser zentralen Stelle des Quartiers auch der Hausmeister sein Domizil gefunden.

Jetzt weisen alle größeren Wohnquartiere der Wohnbau Lörrach ein entsprechendes Gemeinschaftsflächenangebot auf. Die rege Inanspruchnahme zeigt, wie wichtig solche Räume für eine gute Entwicklung vitaler Viertel sind.

Das Investitionsvolumen beträgt 0,9 Millionen Euro.

### b) Anbau Kanderner Straße 14

Im Wohn- und Geschäftshaus sind ein Wohnheim für Studierende der Dualen Hochschule sowie im Erdgeschoss ein renommiertes Planungsbüro untergebracht.

Dem Gewerbetrieber wurde bereits im Jahr 2009 sein Wachstum durch einen Anbau ermöglicht. Zwischenzeitlich entstanden weitere Arbeitsplätze, für die nicht mehr ausreichend Flächen zur Verfügung standen. Deshalb wurde das Erdgeschoss im rückwärtigen Bereich des Gebäudes erneut um einen Anbau erweitert.

Das Investitionsvolumen beträgt 0,3 Millionen Euro.

## 3. Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen (umfassende)

### a) 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 am Gebäude wurden im Spätsommer 2018 abgeschlossen.

Die Kosten betragen 2,3 Millionen Euro.



Das Gemeinschaftszentrum von außen und innen.



Eröffnungsfeier



Anbau Kanderner Straße 14

### Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen



Salzertstraße 41 bis 45 vor und nach der Sanierung



Salzertstraße 59 bis 63 nach der Sanierung

### b) Salzertstraße 53 bis 57 und 59 bis 63

Die beiden Gebäudekomplexe stammen aus dem Jahr 1965 und umfassten früher jeweils 43 Wohnungen. Nachdem die Gebäude in den Jahren 2015 bis 2017 umfassend saniert und um weitere sechs Wohnungen aufgestockt wurden, erfolgte im Geschäftsjahr der Abschluss bei der Neugestaltung der Außenanlagen. Die Hauszuwegungen sowie die Feuerwehrezufahrt wurden neu angelegt und der Kinderspielplatz wieder hergerichtet. Außerdem entstanden Gartenparzellen und im Außenbereich wurden abschließbare Fahrradboxen integriert.

Die Kosten betragen 7,7 Millionen Euro.

### c) Ufhabiweg/Am Sonnenrain



Neuer Spielplatz

Nachdem in den vergangenen Jahren die Fassaden aufgefrischt und die Hauszugänge verbessert wurden, sind die vielfältigen aber in die Jahre gekommenen Spiel- und Sportanlagen erneuert worden. Die Arbeiten wurden im Frühjahr 2018 abgeschlossen.

Die Kosten betragen 0,3 Millionen Euro.

### d) Freiburger Straße 314 (Mättle)



Das „Mättle“ ca 1920

Im sogenannten „Mättle“ wird die frühere Dorfwirtschaft im Hochparterre reaktiviert und die bisher schon gastronomisch genutzten Räume im Souterrain für diesen Zweck weiter verwendet. 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. Mit den Sanierungs- und Umbaumaßnahmen wurde im Herbst 2018 begonnen.

Die Kosten betragen 3,2 Millionen Euro.

### e) Austraße 6a bis c



Gartenansicht „Mättle“

Das Gebäude wurde in den 1950er-Jahren errichtet, gleichzeitig mit der benachbarten Hauszeile Austraße 8a bis c. Es sind die ersten durch die neu gegründete Wohnbau Lörrach gebauten Häuser.



Austraße 6a-c (links) und 8a-c vor der Sanierung

Das Gebäude mit 18 Wohnungen wurde nachkriegstypisch in sehr einfacher Weise errichtet und war deshalb auch lange 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 wärmegeklämt, 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 Dezember 2018 abgeschlossen.



Nach der Sanierung

Die Kosten betragen 1,7 Millionen Euro.

**f) Austraße 8a bis c**

Auch diese Hauszeile mit 18 Wohnungen war zum Abbruch vorgesehen, wurde jedoch aus den gleichen Überlegungen saniert wie das benachbarte Gebäude Austraße 6a bis c.

Die Maßnahmen waren identisch und konnten ebenfalls noch im Geschäftsjahr 2018 weitgehend abgeschlossen werden.

Die Kosten betragen 1,7 Millionen Euro.



Nach der Sanierung mit neuen Balkonen

**g) 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 Frühjahr 2018 abgeschlossen.

Die Kosten betragen 2,4 Millionen Euro.



Vor der Sanierung



Der Eingangsbereich nach der Sanierung

**h) 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, wurde jedoch aus den gleichen Gründen wie das gegenüberliegende Gebäude Roggenbachstraße 18 bis 26 saniert. Die Maßnahmen sind im Wesentlichen vergleichbar und wurden im Sommer 2018 abgeschlossen.

Die Kosten betragen 1,1 Millionen Euro.



Nach der Sanierung mit neuen Balkonen

**i) Schlierbachstraße 1**

Das denkmalgeschützte Sechsfamilienhaus wurde 1924 errichtet und befand sich in einem sehr schlechten Allgemeinzustand. Auch im Hinblick auf das Ensemble mit den benachbarten eigenen Gebäuden Goethestraße 23/25, Schwarzwaldstraße 70 und Wehrer Straße 34/34a wird das Baudenkmal intensiv saniert. Unter anderem werden der Außenputz und die Dacheindeckung erneuert, neue Holzfenster eingebaut, eine zentrale Heizung und Warmwasserversorgung installiert, die Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Badezimmer erneuert. Die Arbeiten wurden im Juni 2018 begonnen und sollen im Sommer 2019 abgeschlossen werden.

Die Kosten betragen 1,3 Millionen Euro.



Vor der Sanierung



Neues Badezimmer

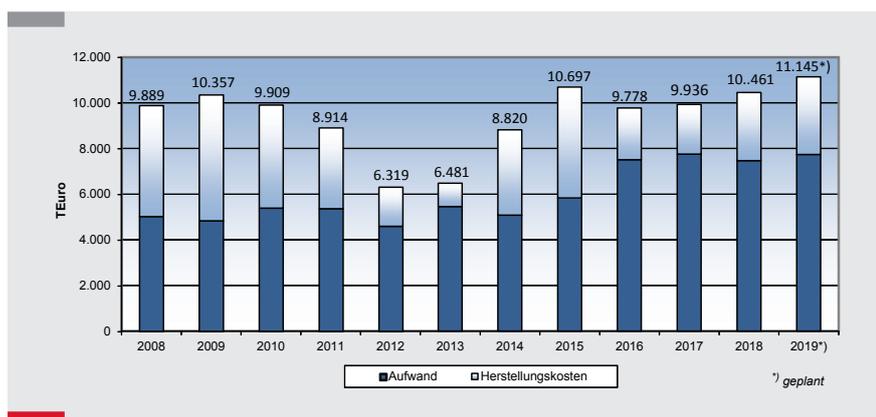
## Gebäudeunterhaltung

Seit 20 Jahren 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 ging im Jahr 2018 auf 233 zurück, häufig weil die Wohnbau Lörrach die höheren Renditevorstellungen der Immobilieneigentümer nicht erfüllen konnte.

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.



Angemietetes Gebäude  
Chesterplatz 6



59 Wohnungen in der Wohnbebauung Postareal, im Jahr 2021 bezugsbereit, werden von der Wohnbau Lörrach angemietet

## Bewirtschaftung des Immobilienbesitzes

## Bewirtschaftung des Immobilienbesitzes

23

### Zum Jahresende 2018 verwaltete die Wohnbau Lörrach

- 3.011 eigene Mietwohnungen,
- 233 von Dritten gemietete Wohnungen,
- 104 verwaltete Mietwohnungen für Dritte,
- 748 Eigentumswohnungen für 42 Wohnungseigentümergeinschaften,
- 3.920 Wohnungen,**  
(176 Wohnungen sind doppelt aufgeführt und zwar als eigene oder verwaltete Mietwohnungen und als Eigentumswohnungen; die Summe wurde entsprechend korrigiert)
  
- 2.594 Pkw-Stellplätze in eigenen Sammelgaragen, Reihen- und Einzelgaragen sowie offene Stellplätze,
- 194 gemietete Einzelgaragen und Pkw-Stellplätze in Sammelgaragen oder offene Stellplätze,
- 415 Garagenplätze und offene Stellplätze für Wohnungs- und Teileigentümergeinschaften,
- 170 verwaltete Einzelgaragen, Pkw-Stellplätze in Sammelgaragen und offene Stellplätze Dritter,
- 3.305 Pkw-Stellplätze,**  
(68 Stellplätze sind doppelt aufgeführt und zwar als eigene oder verwaltete Stellplätze und als Stellplätze in Eigentümergeinschaften; die Summe wurde entsprechend korrigiert)
  
- sowie
- 26 eigene Läden und sonstige gewerbliche Einheiten,
- 4 von Dritten gemietete Gewerbeeinheiten,
- 72 gewerbliche Einheiten Dritter,
- 9 Begegnungszentren,
- 7 Gästeappartements,
- 118 sonstige Einheiten,**

### Wohnungen

### Pkw-Stellplätze

### Sonstige Einheiten

#### also insgesamt

#### **7.343 Wohnungen, Pkw-Stellplätze, gewerbliche Einheiten sowie Folge- und Gemeinschaftseinrichtungen.**

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

## Verkauf von Wohnhausbesitz



Die Gebäude Carl-Maria-von-Weber-Straße 19 - 23 (oben) und Hangstraße 52 - 58 (unten) wurden saniert und in Wohnungseigentum umgewandelt.



Ab dem Jahr 2019 können die Mieter des Stadtquartiers Niederfeldplatz ihre Wohnungen erwerben.



## IV. 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 535 Wohnungen veräußert.

Bei Bedarf wird vor dem Verkauf 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.

Im Geschäftsjahr wurde der Einzelverkauf der 87 Wohnungen im Stadtquartier Niederfeldplatz (erstes CO<sub>2</sub>-neutrales Wohnquartier Deutschlands) vorbereitet. Die ersten Reaktionen der Bewohner der Wohnanlage fielen ganz überwiegend sehr positiv aus; viele wollen ihre bisher gemietete Wohnung erwerben. Durch den über mehrere Jahre angelegten Verkauf entstehen Erträge und Finanzzuflüsse, die die Realisierung von preisgünstigem Mietwohnraum für fast 300 Haushalte ermöglichen.

## V. 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.

## 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 2019

Städtische Wohnbau-  
gesellschaft Lörrach mbH

Nostadt      Neuhöfer-Avdić

## Betreuungstätigkeit

25



Die Wohnbau Lörrach verwaltet für die Wirtschaftsförderung Lörrach GmbH das Innocel-Gebäude.

## Dank





## Lagebericht 2018



**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 hohen regionalen Siedlungsdrucks wurden in den Jahren 2017 und 2018 die Voraussetzungen geschaffen, um relativ kurzfristig in fünf Projekten Wohnraum für nahezu 300 Haushalte zu schaffen. Mittelfristig sollen weitere Mietwohnungsbauinvestitionen erfolgen.

Wie bereits seit zwei Jahrzehnten dient die Wohnungsprivatisierung weiterhin als wesentliches Finanzierungselement für die Weiterentwicklung des Bestands und die Mietwohnungsbautätigkeit. Diese hat operativen Charakter und wird mit hoher Nachhaltigkeit betrieben; die Neubauten und Zukäufe bestehender Wohnanlagen übersteigen die Verkäufe deutlich.

Der Miethausbesitz soll auch zukünftig durch die Generalanmietung von Wohnungen ergänzt werden. Der zwischenzeitliche Rückgang angemieteter Objekte soll in den nächsten Jahren überkompensiert werden.

Diese Wachstums- und 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 zum Jahreswechsel 2018/2019 weiter gut dar. Seit neun Jahren ist das Bruttoinlandsprodukt (BiP) kontinuierlich angewachsen. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamts legte das preisbereinigte BiP im Jahr 2018 um 1,5 % zu, nach Wachstumsraten von jeweils 2,2 % in den beiden Vorjahren. Damit normalisiert sich das Wachstumstempo der deutschen Wirtschaft.

Die Zahl der Erwerbstätigen erreichte 2018 den höchsten Stand seit 1991. Rund 44,8 Millionen Erwerbstätige trugen zur Wirtschaftsleistung in Deutschland bei. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamts waren rund 562.000 Personen mehr erwerbstätig als im Jahr zuvor. Die Arbeitslosenquote ging von 5,7 % im Vorjahr auf 5,2 % zurück. Im Arbeitsamtsbezirk Lörrach stagnierte die Quote zum Jahresende 2018 im Vergleich zum Vorjahr auf einem tiefen Niveau von 3,0 %.

Positive Wachstumsimpulse kamen 2018 vor allem vom Konsum und den Investitionen: Sowohl die privaten als auch die staatlichen Konsumausgaben waren höher als im Vorjahr. Die Zuwächse fielen mit +1,0 % beziehungsweise +1,1 % aber deutlich niedriger aus als in den letzten drei Jahren.

Obwohl die großen Zentralbanken den Ausstieg aus ultralockerer Geldpolitik eingeleitet haben, mehren sich die Anzeichen für einen Aufschub der sogenannten Zinswende. Nach einem zwischenzeitlichen Anstieg der Kapitalmarktzinsen haben sich die Konditionen für Wohnungsbaukredite seit Oktober 2018 kontinuierlich verbessert. Langfristige Immobilienfinanzierungen sind jetzt wieder für Zinssätze zwischen 1,0 % und 1,5 % möglich und damit kaum teurer als im historischen Zinstief des Jahres 2016.

## **Wirtschaftsbericht**

### **Rahmenbedingungen**

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.

## Geschäftsverlauf

### II. Geschäftsverlauf

Im Berichtszeitraum war die Wohnbau Lörrach – wie in den Vorjahren – schwerpunktmäßig mit der Bewirtschaftung und Weiterentwicklung des eigenen Miethausbesitzes befasst. Der Neubau von Mietwohnanlagen wurde forciert. Die Wohnungsprivatisierung wurde fortgeführt und Betreuungsdienstleistungen für die Verwaltung nach dem WEG und für den Miethausbesitz Dritter erbracht.

#### Bestandsbewirtschaftung

Zum 31. Dezember 2018 befinden sich im Eigentum der Wohnbau Lörrach:

- 3.011 Wohnungen mit Wohnflächen von 209.241 qm
- 42 gewerbliche Einheiten mit Nutzflächen von 6.983 qm, davon 1.892 qm eigengenutzt als Büro und Begegnungszentren
- 2.594 Pkw-Stellplätze

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

- 909 Wohnungen
- 76 gewerbliche Einheiten
- 711 Pkw-Stellplätze

#### Mietwohnungsneubau

Das Wohnquartier Teichmatten wird auf dem vor einigen Jahren erworbenen sogenannten Mätleareal arrondiert. Es entstehen 15 Wohnungen in zwei Gebäuden sowie Flächen für eine Zahnarztpraxis. Der Baubeginn erfolgte im Frühjahr 2018.

In Schopfheim konnte die Wohnbau Lörrach 2017 ein Grundstück im Baugebiet Eisweiher erwerben. Dort werden seit dem Spätherbst 2018 vier Gebäude mit 64 Wohnungen, Räume für eine Wohngruppe, ein Gästeappartement sowie ein Gemeinschaftsraum errichtet.

Im Berichtsjahr hat die Wohnbau Lörrach eine große Teilfläche des Areals „Weberei Conrad“ erworben. Geplant sind 113 Wohnungen, Räume für zwei Wohngruppen und eine Tagespflegeeinrichtung, ein Gästeappartement, ein Gemeinschaftsraum sowie eine Bäckerei/Café. Baubeginn soll im Herbst 2019 sein.

Zwischen bestehenden Gebäuden an der Austraße im Neumattquartier kann eine zusätzliche Hauszeile mit 18 Wohnungen entstehen. Im Spätsommer 2019 soll der Baubeginn erfolgen.

An der Ortstattstraße/Schlichtergasse wird eine Nachverdichtungsmaßnahme vorbereitet. Durch den Abriss eines Gebäudes mit 18 Wohnungen kann erheblich zusätzlicher Wohnraum entstehen. Im Jahr 2019 wird ein Architektenwettbewerb durchgeführt.

### **Sonstige Neubauten**

Für das Wohnquartier Neumatt wurde ein Gemeinschaftshaus errichtet und im November 2018 eröffnet.

Die Büroflächen im Wohn- und Geschäftshaus Kanderner Straße 14 wurden für den Gewerbebetrieb im Erdgeschoss um einen weiteren Anbau ergänzt.

### **Bestandspflege**

Für die Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung des Hausbesitzes wurden im Berichtsjahr Fremdkosten in Höhe von 10,3 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 2018 wurden 11 Wohnungen veräußert. Wegen sehr hoher 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 ein fast ausgeglichenes Ergebnis erzielt werden. Es wirkten sich noch personelle Umstrukturierungen in diesem Bereich und ein deutlich erhöhter Arbeitsaufwand im Zusammenhang mit der Umstellung des ERP-Systems aus.

### **Gesamtbewertung des Geschäftsverlaufs**

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

Ertragslage

Bautätigkeit

Miethausbewirtschaftung

Betreuungstätigkeit

III. Lage

I. Ertragslage

	Jahr 2018 Euro	Jahr 2017 Euro	Veränderungen Euro	
<b>I. Bautätigkeit</b>				
Aktiviere Gemeinkosten	512.000	378.000	+	134.000
Gemeinkosten	512.000	378.000	+	134.000
<b>Ergebnis der Bautätigkeit</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		<b>0</b>
<b>2. Miethausbewirtschaftung</b>				
<b>Erträge</b>				
Mieten	19.301.000	19.139.000	+	162.000
Umlagen	5.262.000	5.232.000	+	30.000
Sonstige Entgelte	394.000	468.000	-	74.000
Summen	24.957.000	24.839.000	+	118.000
<b>Aufwendungen</b>				
Betriebskosten	4.935.000	4.941.000	-	6.000
Grundsteuern	666.000	646.000	+	20.000
Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungskosten	7.473.000	7.774.000	-	301.000
Kapitalkosten	3.264.000	3.840.000	-	576.000
Abschreibungen	4.681.000	4.586.000	+	95.000
Mieten	1.723.000	1.728.000	-	5.000
Erbbauszinsen	27.000	27.000		0
Abschreibungen auf Mietforderungen	46.000	20.000	+	26.000
Verwaltungskosten des Hausbesitzes	1.505.000	1.414.000	+	91.000
Sonstiges	452.000	411.000	+	41.000
Summen	24.772.000	25.387.000	-	615.000
<b>Ergebnis der Miethausbewirtschaftung</b>	<b>+185.000</b>	<b>-548.000</b>	<b>+</b>	<b>733.000</b>
<b>3. Betreuungstätigkeit</b>				
Erträge	344.000	322.000	+	22.000
Aufwendungen (davon Gemeinkosten 361.000 Euro bzw. 375.000 Euro)	362.000	376.000	-	14.000
<b>Ergebnis der Betreuungstätigkeit</b>	<b>-18.000</b>	<b>-54.000</b>	<b>+</b>	<b>36.000</b>

	<b>Jahr 2018</b>	<b>Jahr 2017</b>	<b>Veränderungen</b>
	<b>Euro</b>	<b>Euro</b>	<b>Euro</b>
<b>4. Verkaufstätigkeit (Wohnungsprivatisierung)</b>			
Erträge	2.099.000	3.186.000	- 1.087.000
Aufwendungen (davon Gemeinkosten 96.000 Euro bzw. 116.000 Euro)	1.410.000	2.055.000	- 645.000
<b>Ergebnis der Verkaufstätigkeit</b>	<b>689.000</b>	<b>1.131.000</b>	<b>- 442.000</b>
<b>5. Bauträgergeschäft</b>			
Erträge	0	7.453.000	- 7.453.000
Aufwendungen (davon Gemeinkosten 0 Euro bzw. 114.000 Euro)	0	7.153.000	- 7.153.000
<b>Ergebnis des Bauträgergeschäfts</b>	<b>0</b>	<b>+300.000</b>	<b>- 300.000</b>
<b>6. Kapitalwirtschaft</b>			
Erträge	6.000	20.000	- 14.000
Aufwendungen	21.000	8.000	+ 13.000
<b>Ergebnis der Kapitalwirtschaft</b>	<b>-15.000</b>	<b>+12.000</b>	<b>- 27.000</b>
<b>7. Sonstige ordentliche Wirtschaft</b>			
Erträge	905.000	313.000	+ 592.000
Aufwendungen	753.000	174.000	+ 579.000
<b>Ergebnis der sonstigen ordentlichen Wirtschaft</b>	<b>152.000</b>	<b>+139.000</b>	<b>+ 13.000</b>
<b>8. Gewinnabführung der Lörracher Stadtbau-GmbH</b>	<b>17.000</b>	<b>+2.000</b>	<b>+ 15.000</b>
<b>Jahresergebnis</b>	<b>1.010.000</b>	<b>982.000</b>	<b>+ 28.000</b>
Zuweisung zur gesellschaftsvertraglichen Rücklage	101.000	98.000	+ 3.000
<b>Reingewinn</b>	<b>909.000</b>	<b>884.000</b>	<b>+ 25.000</b>

**Verkaufstätigkeit**

**Bauträgergeschäft**

**Kapitalwirtschaft**

**Sonstige ordentliche  
Wirtschaft**

**Gewinnabführung/  
Verlustausgleich der  
Stadtbau Lörrach**

**Jahresergebnis**

**Reingewinn**

Der Jahresüberschuss beruht vor allem auf den Gewinnen der Verkaufstätigkeit (Wohnungsprivatisierung) und den Erträgen aus Tilgungszuschüssen der KfW für energetische Sanierungsmaßnahmen; er betrug 1.010.000 Euro, womit das Wirtschaftsplanziel erreicht wurde.

Die Umsatzerlöse sind von 35,2 Millionen Euro deutlich auf 26,9 Millionen Euro gesunken, weil in der Verkaufstätigkeit keine Bauträgermaßnahmen mehr zu verzeichnen waren. Im Kerngeschäft „Hausbewirtschaftung“ stiegen die Umsätze um 0,3 Millionen Euro auf 24,4 Millionen Euro, während sie im weiteren bedeutenden Bereich „Verkauf von Grundstücken“ von 10,6 Millionen Euro auf 2,1 Millionen Euro gefallen sind.

Der Personalaufwand nahm geringfügig auf 3,5 Millionen Euro zu. Die planmäßigen Abschreibungen sind geringfügig auf 4,7 Millionen Euro leicht angestiegen. Erneut deutlich gesunken ist der Zinsaufwand (wegen tiefer Kapitalmarktzinsen) auf 3,3 Millionen Euro..

Insgesamt stellt die Ertragslage zufrieden.

## 2. Vermögenslage

	31. Dezember 2018		31. Dezember 2017		Veränderungen Euro
	Euro	v.H.	Euro	v.H.	
<b>Vermögen</b>					
Anlagevermögen	175.711.000	93,3	171.889.000	91,2	+ 3.822.000
Umlaufvermögen					
unfertige Bauten und					
fertige Bauten	0	0,0	2.941.000	1,6	- 2.941.000
Unfertige Leistungen	5.399.000	2,9	5.194.000	2,8	+ 205.000
Vorräte	11.000	0,0	12.000	0,0	- 1.000
Forderungen	943.000	0,5	431.000	0,2	+ 512.000
Liquide Mittel	6.310.000	3,3	7.927.000	4,2	- 1.617.000
Geldbeschaffungskosten	18.000	0,0	27.000	0,0	- 9.000
	<b>188.392.000</b>	<b>100,0</b>	<b>188.421.000</b>	<b>100,0</b>	<b>- 29.000</b>
<b>Schulden</b>					
Rückstellungen	449.000	0,2	378.000	0,2	+ 71.000
Verbindlichkeiten gegenüber					
Kreditinstituten und					
anderen Kreditgebern	145.070.000	77,0	145.918.000	77,5	- 848.000
Erhaltene Anzahlungen	5.401.000	2,9	5.844.000	3,1	- 443.000
Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.948.000	2,1	3.911.000	2,1	+ 37.000
aus Lieferungen und Leistungen	1.504.000	0,8	1.408.000	0,7	+ 96.000
Sonstige Verbindlichkeiten	63.000	0,0	15.000	0,0	+ 48.000
	<b>156.435.000</b>	<b>83,0</b>	<b>157.474.000</b>	<b>83,6</b>	<b>- 1.039.000</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>31.957.000</b>	<b>17,0</b>	<b>30.947.000</b>	<b>16,4</b>	<b>+ 1.010.000</b>
und zwar:					
Stammkapital	10.464.000	32,7	10.464.000	33,8	0
Rücklagen	20.584.000	64,5	19.599.000	63,2	+ 985.000
Gewinn	909.000	2,8	884.000	3,0	+ 25.000
	<b>31.957.000</b>	<b>100,0</b>	<b>30.947.000</b>	<b>100,0</b>	<b>+ 1.010.000</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>189.392.000</b>	<b>100,0</b>	<b>188.421.000</b>	<b>100,0</b>	<b>- 29.000</b>

## Vermögenslage

35

### Vermögen

### Schulden

### Eigenkapital

### Bilanzsumme

Dem Anlagevermögen sind 9,8 Millionen Euro zugegangen (durch Sanierungen 2,6 Millionen Euro, durch Neubau 4,9 Millionen Euro, durch Umbuchungen aus dem Umlaufvermögen 2,1 Millionen Euro und durch bewegliches Vermögen 0,2 Millionen Euro); abgegangen sind 6,0 Millionen Euro (durch nutzungsbedingte Abschreibungen 4,7 Millionen Euro, durch eine außerordentliche Abschreibung 0,6 Millionen Euro, durch Verkäufe 0,3 Millionen Euro und durch die herstellungskostenmindernde Verbuchung von KfV-Tilgungszuschüssen 0,4 Millionen Euro). Daraus resultiert ein Anstieg des Anlagevermögens um 3,8 Millionen Euro auf 175,7 Millionen Euro.

Das Umlaufvermögen nahm von 16,5 Millionen Euro auf 12,7 Millionen Euro deutlich ab. Der Rückgang beruht vor allem aus der Umbuchung von Verkaufsrestanten bei anprivatisierten Wohnanlagen in das Anlagevermögen und geringeren liquiden Mitteln.

Die Bankverbindlichkeiten sind geringfügig um 0,8 Millionen Euro auf 145,0 Millionen Euro gesunken.

Die Bilanzsumme beträgt wie bisher 188,4 Millionen Euro, so dass der Jahresüberschuss von 1,0 Millionen Euro zu einer Steigerung der Eigenkapitalquote von 16,4 % auf 17,0 % führt.

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 2018 Euro	Jahr 2017 Euro
Jahresüberschüsse	1.010.000	982.000
+ Abschreibungen auf Anlagevermögen	5.291.000	4.654.000
- aktivierte Eigenleistungen	512.000	378.000
+ langfristige Rückstellungen	0	28.000
+ Abschreibungen auf Mietforderungen	46.000	45.000
+ Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	9.000	11.000
+ zahlungsunwirksame Zuschreibung CHF-Darlehen	62.000	0
- zahlungsunwirksame Abwertung CHF-Darlehen	0	153.000
- zahlungsunwirksame Aufwendungszuschüsse	539.000	97.000

	<b>Jahr 2018</b>	<b>Jahr 2017</b>
	<b>Euro</b>	<b>Euro</b>
- Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	0	640.000
+ Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	72.000	0
- Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	156.000	659.000
- Zunahme von Grundstücken des Umlaufvermögens	0	0
+ Abnahme von Grundstücken des Umlaufvermögens	850.000	7.665.000
- Zunahme/ +Abnahme der kurzfristigen Aktiva	- 764.000	306.000
- Abnahme der kurzfristigen Passiva	679.000	7.665.000
+ Saldo der zahlungswirksamen Zinsaufwendungen/-erträge	3.184.000	3.800.000
+ Ertragsteuererstattung	0	0
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>7.874.000</b>	<b>7.905.000</b>
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	4.000	7.000
+ Einzahlungen für Abgänge des Anlagevermögens	499.000	1.121.000
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	6.849.000	6.865.000
+ erhaltene Zinsen	0	0
- Auszahlungen für Verlustübernahme	0	14.000
+ Einzahlungen für Gewinnabführung	2.000	0
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-6.352.000</b>	<b>-5.765.000</b>
+ Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	4.980.000	7.068.000
- planmäßige Tilgungen	4.935.000	4.301.000
- außerordentliche Tilgungen	0	70.000
- gezahlte Zinsen	3.184.000	3.800.000
+ Rücklageneinzahlung	0	1.000.000
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-3.139.000</b>	<b>-103.000</b>
<b>zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>-1.617.000</b>	<b>2.037.000</b>
+ Finanzmittelbestand zum 1. Januar 2018/2017	7.927.000	5.890.000
<b>Finanzmittelbestand am 31. Dezember 2018/2017</b>	<b>6.310.000</b>	<b>7.927.000</b>

**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 2019 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**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Eigenkapitalquote:</b> $\frac{\text{Eigenkapital} \times 100}{\text{Gesamtkapital (Bilanzsumme)}}$	17,0 %	16,4 %
<b>Eigenkapitalrentabilität:</b> $\frac{\text{Jahresüberschuss} \times 100}{\text{Eigenkapital}}$	3,1 %	3,2 %
<b>Zinsdeckung:</b> $\frac{(\text{Zinsen für Bereich HBW} + \text{Erbbauzinsen}) \times 100}{\text{Mieteinnahmen}}$	19,1 %	19,8 %
<b>Instandhaltungsquote:</b> $\frac{(\text{Instandh.aufwand} + \text{anteiliger Personal-/Sachaufw.}) \times 100}{\text{Sollmieten (ohne Betriebskosten)}}$	43,3 %	45,5 %
<b>Mieterfluktuationsquote:</b> $\frac{\text{Mieterwechsel}}{\text{Wohnungsanzahl}}$	6,5 %	7,1 %

Der Jahresüberschuss führte - verbunden mit der fast unveränderten Bilanzsumme - zu einer höheren Eigenkapitalquote.

Die Eigenkapitalrentabilität ging geringfügig zurück.

Vor allem die tiefen Kapitalmarktzinsen führten zu einer weiteren Senkung der Zinsdeckung.

Trotz des leichten Rückgangs der Instandhaltungsquote sind die Bemühungen um die Erhaltung und Verbesserung des Miethausbesitzes nach wie vor umfangreich.

Angesichts des angespannten Wohnungsmarkts ging die Mieterfluktuationsquote nochmals auf ein sehr tiefes Niveau von 6,5 % zurück.

## 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 im Jahr 2019 erhebliche 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.

	<b>Ergebnis 2018</b>	<b>Plan 2019</b>
	<b>TEuro</b>	<b>TEuro</b>
<b>Miethausbewirtschaftung</b>		
Erträge	24.957	25.292
Aufwendungen	24.772	25.100
<b>Ergebnis</b>	<b>+ 185</b>	<b>+ 192</b>
<b>Betreuungstätigkeit</b>		
Erträge	344	357
Aufwendungen	362	367
<b>Ergebnis</b>	<b>- 18</b>	<b>- 10</b>
<b>Wohnungsprivatisierung</b>		
Erträge	2.099	5.989
Aufwendungen	1.410	3.489
<b>Ergebnis</b>	<b>+ 689</b>	<b>+ 2.500</b>
<b>Kapitalwirtschaft</b>		
Erträge	6	20
Aufwendungen	21	55
<b>Ergebnis</b>	<b>- 15</b>	<b>- 35</b>
<b>Sonstige ordentliche Wirtschaft</b>		
Erträge	905	88
Aufwendungen	753	40
<b>Ergebnis</b>	<b>+ 152</b>	<b>+ 48</b>
<b>Gewinnabführung der Stadtbau Lörrach</b>	<b>+ 17</b>	<b>+ 5</b>
<b>Ertragssteuern</b>	<b>0</b>	<b>- 200</b>
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>+ 1.010</b>	<b>+ 2.500</b>

## 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 9,5 % bis zum Jahr 2027 wurde simuliert. Die resultierenden Mehrbelastungen von bis zu 4,1 Millionen Euro im Jahr 2028 bei den Zinsen bzw. 4,2 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. Das resultierende Fremdwährungsrisiko entfällt im Frühjahr 2019 mit der Umschuldung des dann fälligen Darlehens in Euro.

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 2019 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, 24. Mai 2019

Städtische Wohnbau-  
gesellschaft Lörrach mbH

Nostadt            Neuhöfer-Avdić



**Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018**



**Bilanz zum  
31. Dezember 2018**

**Anlagevermögen**

**Umlaufvermögen**

**Rechnungs-  
abgrenzungsposten**

**Bilanzsumme**

**Aktivseite**

	Geschäftsjahr 2018		Geschäftsjahr 2017	
	Euro	Euro	Euro	Euro
<b>A. Anlagevermögen</b>				
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte u. ä. Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		7.494,00		6.524,00
<b>II. Sachanlagen</b>				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	165.009.306,47		165.796.292,73	
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.871.431,47		1.186.052,47	
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00		2.152.585,46	
4. Technische Anlagen und Maschinen	645.517,00		703.225,00	
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.395.145,18		1.497.623,82	
6. Anlagen im Bau	6.062.136,68		0,00	
7. Bauvorbereitungskosten	678.255,55	175.661.792,35	505.060,98	171.840.840,46
<b>III. Finanzanlagen</b>				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	41.005,61		41.005,61	
2. Andere Finanzanlagen	250,00	41.255,61	250,00	41.255,61
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>175.710.541,96</b>		<b>171.888.620,07</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>				
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	0,00		2.940.932,89	
2. Unfertige Leistungen	5.399.281,64		5.194.491,68	
3. Andere Vorräte	11.188,27	5.410.469,91	11.535,96	8.146.960,53
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus Vermietung	74.293,17		69.690,75	
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00		234.640,90	
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	9.575,80		215,17	
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	31.909,85		12.315,01	
5. Sonstige Vermögensgegenstände	827.359,05	943.137,87	114.581,26	431.443,09
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>				
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		6.310.202,12		7.926.823,23
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		<b>12.663.809,90</b>		<b>16.505.226,85</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>				
1. Geldbeschaffungskosten		17.649,90		26.859,90
<b>Bilanzsumme</b>		<b>188.392.001,76</b>		<b>188.420.706,82</b>

**Passivseite**

	Geschäftsjahr 2018		Geschäftsjahr 2017	
	Euro	Euro	Euro	Euro
<b>A. Eigenkapital</b>				
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>		10.463.750,00		10.463.750,00
<b>II. Kapitalrücklagen</b>		4.172.018,96		4.172.018,96
<b>III. Gewinnrücklagen</b>				
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage, davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 100.995,75 Euro (Vorjahr 98.230,34 Euro)	3.943.630,31		3.842.634,56	
2. Bauerneuerungsrücklage	1.439.742,49		1.439.742,49	
3. Andere Gewinnrücklagen, davon aus Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt 884.073,07 Euro (Vorjahr 611.655,44 Euro)	11.028.414,47	16.411.787,27	10.144.341,40	15.426.718,45
<b>IV. Bilanzgewinn</b>				
1. Jahresüberschuss	1.009.957,54		982.303,41	
2. Einstellungen in die gesellschafts- vertraglichen Rücklagen	100.995,75	908.961,79	98.230,34	884.073,07
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>31.956.518,02</b>		<b>30.946.560,48</b>
<b>B. Rückstellungen</b>				
1. Sonstige Rückstellungen		449.446,49		377.588,07
<b>C. Verbindlichkeiten</b>				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	145.023.620,80		145.866.766,43	
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	46.118,48		51.384,79	
3. Erhaltene Anzahlungen	5.400.725,04		5.844.305,38	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.905.566,09		3.843.914,13	
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.504.056,56		1.408.121,80	
6. Sonstige Verbindlichkeiten, davon aus Steuern 51.871,38 Euro (Vorjahr: 0,00 Euro)	63.176,07		15.475,35	
<b>Verbindlichkeiten insgesamt</b>		<b>155.943.263,04</b>		<b>157.029.967,88</b>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>42.774,21</b>		<b>66.590,39</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>188.392.001,76</b>		<b>188.420.706,82</b>

**Bilanz zum  
31. Dezember 2018**

**Eigenkapital**

**Rückstellungen**

**Verbindlichkeiten**

**Rechnungs-  
abgrenzungsposten**

**Bilanzsumme**

**Gewinn- und  
Verlustrechnung**

**Gewinn- und Verlustrechnung**

	Geschäftsjahr 2018		Geschäftsjahr 2017	
	Euro	Euro	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	24.392.908,27		24.117.780,60	
b) aus Verkauf von Grundstücken	2.099.295,00		10.639.149,33	
c) aus Betreuungstätigkeit	303.275,70		288.385,67	
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	115.868,80	26.911.347,57	116.811,87	35.162.127,47
2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-645.627,29		-7.364.107,15
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		512.090,36		377.716,93
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.120.729,27		653.468,52
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	12.726.196,07		13.004.564,90	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	474.090,78		1.379.920,25	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	959,42	13.201.246,27	1.150,08	14.385.635,23
<b>Rohergebnis</b>		<b>14.697.293,64</b>		<b>14.443.570,54</b>
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	2.710.779,66		2.675.700,49	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung 235.739,22 Euro, Vorjahr 239.771,11 Euro)	755.491,06	3.466.270,72	753.726,24	3.429.426,73
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		5.290.972,73		4.653.936,12
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.021.114,73		912.052,71
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzvermögens		18,03		17,31
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		6.158,28		19.881,44
11. Erträge aus Gewinnabführung		16.716,16		2.175,21
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		3.263.637,25		3.840.118,11
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>1.678.190,68</b>		<b>1.630.110,83</b>
13. Sonstige Steuern		668.233,14		647.807,42
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>1.009.957,54</b>		<b>982.303,41</b>
14. Einstellung in die gesellschaftsvertragliche Rücklage		100.995,75		98.230,34
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>908.961,79</b>		<b>884.073,07</b>

**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.

Tilgungszuschüsse für aktivierungspflichtige energetische Modernisierungen oder Neubauten werden von den Anschaffungs- oder Herstellungskosten abgesetzt.

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 250,00 Euro Anschaffungskosten** werden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe als Betriebsausgaben gebucht. Für **Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten zwischen 250,00 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 restlichen Wohnungsbestände des Umlaufvermögens unter **Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen und fertigen Bauten** wurden im Geschäftsjahr der Position **Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten** zugeführt.

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.

### C. Erläuterungen zur Bilanz

Die Entwicklung der einzelnen Posten des **Anlagevermögens** wurde in einer besonderen Übersicht (siehe Anlage 1) dargestellt. Hieraus ergeben sich auch die Abschreibungen des Geschäftsjahres. Angesichts der umfassenden baulichen Veränderungen wird in Zusammenhang mit der weiteren Wohnbebauung der Restbuchwert eines Bestandsgebäudes vollumfänglich abgeschrieben.

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 2018 wurden nicht verkaufte Wohnungen an der Hangstraße und dem Rebmansweg 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 2018 ein gezeichnetes Kapital von 51.129,19 Euro aus. Die Stadtbau Lörrach erzielte im Geschäftsjahr 2018 einen Jahresüberschuss von 16.716,16 Euro (Vorjahr 25.564,59 Euro). Der Wohnbau Lörrach entstanden Erträge aus Gewinnabführung verbundener Unternehmen in Höhe von 16.716,16 Euro (Vorjahr 2.175,21 Euro).

Unter den **Unfertigen Leistungen** sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten von 5.399.281,64 Euro (Vorjahr 5.194.491,68 Euro).

Von den **Forderungen aus Betreuungstätigkeit** entfallen an einen Gesellschafter (Stadt Lörrach) 40,58 Euro (Vorjahr 0,00 Euro). Unter den Sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen gegen einen Gesellschafter (Stadt Lörrach) in Höhe von 7.851,20 Euro (Vorjahr 7.519,54 Euro) enthalten.

Der Posten **Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten** enthält Guthaben bei der Sparkasse Lörrach-Rheinfelden (Gesellschafter) von 846.641,79 Euro (Vorjahr 2.188.391,18 Euro).

Die **Sonstigen Rückstellungen** wurden gebildet für:

Prüfungskosten	30.600,00 Euro
Urlaubsansprüche	65.309,25 Euro
Archivierung	17.789,01 Euro
Gewährleistungen	161.248,23 Euro
Betriebskosten	170.000,00 Euro
Andere Rückstellungen	4.500,00 Euro

**Summe** **449.446,49 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 2018 erfolgte mit dem Mittelkurs von 1,1293 CHF. Die Neubewertung des Schweizer Franken-Darlehens führte im Jahr 2018 zu einem Aufwand in Höhe von 61.899,04 Euro.

**Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern** sind in folgenden Positionen enthalten:

	<b>2018</b> <b>Euro</b>	<b>2017</b> <b>Euro</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	42.986.573,06	44.515.963,21
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	28.632,31	32.722,65
	<b>43.015.205,37</b>	<b>44.548.685,86</b>

#### **Derivative Finanzinstrumente**

Im Jahre 2018 wurden Forwardvereinbarungen über restliche Darlehensvaluten von 2.809.376,00 Euro abgeschlossen. Die bisherigen Zinssätze betragen zwischen 3,65 v.H. und 5,40 v.H. Die neu abgeschlossenen Zinssätze betragen zwischen 1,51 v.H. und 1,79 v.H. Die Zinsbindungen betragen zwischen acht und zehn Jahren ab September 2018 bzw. Dezember 2019. 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. Aufwandszuschüsse von 854.194,56 (Vorjahr 97.166,06 Euro), aus der Auflösung von Rückstellungen von 18.957,46 Euro (Vorjahr 66.254,34 Euro), aus Versicherungsentschädigungen 188.513,19 Euro (Vorjahr 230.030,32 Euro).

Es wurden außerordentliche **Abschreibungen** in Höhe von 550.523,00 Euro (Vorjahr 0,00 Euro) vorgenommen.

Die **Sonstigen betrieblichen Aufwendungen** enthalten u. a. die Neubewertung des Schweizer-Franken-Darlehens zum 31. Dezember 2018 mit 61.899,04 Euro (Vorjahr Ertrag 153.261,25 Euro), Abbruchkosten von 47.386,35 Euro (Vorjahr 82.648,79 Euro), Aufwendungen für Abschreibungen auf Mietforderungen von 45.933,40 Euro (Vorjahr 45.364,56 Euro).

Die **Sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge** resultieren in Höhe von 6.158,28 Euro (Vorjahr 19.881,44 Euro) aus der Abzinsung von Gewährleistungen.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

### **E. Sonstige Angaben**

Zum Stichtag haben die folgenden Beschäftigungsverhältnisse bestanden:

	<b>Vollbeschäftigte</b>	<b>Teilzeitbeschäftigte</b>
Kaufmännische Mitarbeiter	19	10
Technische Mitarbeiter	11	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb/Hausmeister	14	0
Geringfügig Beschäftigte	0	8
Auszubildende	4	0
<b>Summe</b>	<b>48</b>	<b>19</b>

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

Die Aufwendungen für den Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2018 betrugen 7.004,96 Euro.

#### **Betriebliche Altersversorgung**

Das Unternehmen ist Mitglied der Zusatzversorgungskasse des Kommunalen Versorgungsverbandes Baden-Württemberg (ZVK). Die ZVK gewährt eine Erwerbsunfähigkeits- sowie Alters- und Hinterbliebenerversorgung. Der Umlagesatz betrug bis zum 30. Juni 2018 6,1 %, davon entfallen auf den Arbeitgeber 5,65 % und auf den Arbeitnehmer 0,45 %. Ab 1. Juli 2018 beträgt der Umlagesatz 6,3 %, davon entfallen auf den Arbeitgeber 5,75 % und auf den Arbeitnehmer 0,55 %. Zusätzlich ist ein Sanierungsgeld von 2,8 % zu entrichten. Die Summe der umlagepflichtigen Löhne und Gehälter lag im Jahr 2018 bei 2.460.832 Euro.

#### **Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Über den 31. Dezember 2018 hinaus bestehen finanzielle Verpflichtungen aus Verträgen für Leasing, Wartung, Versorgung von 3.271.000 Euro, für Anmietungsverträge 1.583.000 Euro und für derzeit im Bau befindliche Neubau- und Sanierungsmaßnahmen von ca. 25.600.000 Euro.

#### **Gesamthonorar des Abschlussprüfers**

Für die Abschlussprüfung im Sinne von § 318 HGB entstanden im Geschäftsjahr 2018 Honorare in Höhe von 30.675,00 Euro. Für sonstige Leistungen wurden 8.007,19 Euro aufgewendet.

#### **Nachtragsbericht**

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind der Geschäftsführung keine Vorgänge bekannt geworden, die von besonderer Bedeutung für den Jahresabschluss 2018 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, Lehrerin i. R.,

André Marker, Sparkassendirektor,

Stadtrat Günter Schlecht, Betriebsratsvorsitzender.

### **Geschäftsführer**

Thomas Nostadt,

Bürgermeister Dr. Michael Wilke (bis 31. Mai 2018),

Bürgermeisterin Monika Neuhöfer-Avdić (ab 1. Juni 2018).

### **Ergebnisverwendung:**

Der Gesellschafterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn in Höhe von 908.961,79 Euro den freien Rücklagen zuzuführen.

Lörrach, 24. Mai 2019

Städtische Wohnbau-  
gesellschaft Lörrach mbH

Nostadt

Neuhöfer-Avdić

### **Aufsichtsratsmitglieder**

53

### **Geschäftsführer**

**Anlage I:**

**Entwicklung des Anlagevermögens Teil I**

Bezeichnung	Stand zum 1.1.2018 Euro	Anschaffungs- und Herstellungskosten						Stand zum 31.12.2018 Euro
		Zugänge*	Abgänge	Zugänge**	Umbuchungen	Abgänge	Zuschreibungen	
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>								
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte u.ä. Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	66.804,04	4.086,84	0,00	0,00	0,00	0,00	70.890,88	
<b>II. Sachanlagen</b>								
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	255.016.090,93	2.978.021,83	361.622,91	2.090.515,64	1.313.831,61	0,00	258.409.173,88	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten und anderen Bauten	4.018.605,40	0,00	0,00	803.207,00	0,00	0,00	4.821.812,40	
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.152.585,46	3.255,00	0,00	0,00	2.155.840,46	0,00	0,00	
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	3.383.163,45	175.613,57	0,00	0,00	0,00	0,00	3.558.777,02	
7. Anlagen im Bau	0,00	2.571.478,25	0,00	4.844.388,43	803.207,00	0,00	6.612.659,68	
8. Bauvorbereitungskosten	505.060,98	1.632.328,54	0,00	0,00	1.459.133,97	0,00	678.255,55	
	<b>266.257.708,69</b>	<b>7.360.697,19</b>	<b>361.522,91</b>	<b>7.738.111,07</b>	<b>5.732.013,04</b>	<b>0,00</b>	<b>275.262.881,00</b>	
<b>III. Finanzanlagen</b>								
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	41.005,61	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	41.005,61	
2. Andere Finanzanlagen	250,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	250,00	
	<b>41.255,61</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>41.255,61</b>	
	<b>266.365.768,34</b>	<b>7.364.784,03</b>	<b>361.622,91</b>	<b>7.738.111,07</b>	<b>5.732.013,04</b>	<b>0,00</b>	<b>275.375.027,49</b>	

\* Von den Zugängen sind Tilgungszuschüsse in Höhe von 419.805,44 Euro abgesetzt

\*\* Umbuchung aus dem Umlaufvermögen 2.090.515,64 Euro

Bezeichnung	Kumulierte Abschreibungen						Buchwert	
	Stand zum 1.1.2018 Euro	Abschrei- bungen des Geschäftsjahres Euro	Abgänge Euro	Umbuchungen Zugänge Abgänge Euro Euro	Zuschrei- bungen Euro	Stand zum 31.12.2018 Euro	am 31.12.2018 Euro	am 31.12.2017 Euro
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>								
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte u. ä. Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	60.280,04	3.116,84	0,00	0,00	0,00	63.396,88	7.494,00	6.524.000
<b>II. Sachanlagen</b>								
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	89.219.798,20	4.283.704,68	19.217,86	0,00	84.417,61	93.399.867,41	165.009.306,47	165.796.292,73
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten und anderen Bauten	2.832.552,93	117.828,00	0,00	0,00	0,00	2.950.380,93	1.871.431,47	1.186.052,47
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	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	24.166,60	0,00	0,00
5. Technische Anlagen und Maschinen	454.810,87	57.708,00	0,00	0,00	0,00	512.518,87	645.517,00	703.225,00
6. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.885.539,63	278.092,21	0,00	0,00	0,00	2.163.631,84	1.395.145,18	1.497.623,82
7. Anlagen im Bau	0,00	550.523,00	0,00	0,00	0,00	550.523,00	6.062.136,68	0,00
8. Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	678.255,55	505.060,98
	<b>94.416.868,23</b>	<b>5.287.855,89</b>	<b>19.217,86</b>	<b>0,00</b>	<b>84.417,61</b>	<b>99.601.088,65</b>	<b>175.661.792,35</b>	<b>171.840.840,46</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>								
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	250,00
	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>41.255,61</b>	<b>41.255,61</b>
	<b>94.477.148,27</b>	<b>5.290.972,73</b>	<b>19.217,86</b>	<b>0,00</b>	<b>84.417,61</b>	<b>99.664.485,53</b>	<b>175.710.541,96</b>	<b>171.888.620,07</b>

## 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	
		unter 1 Jahr Euro	größer als 1 Jahr Euro	davon über 5 Jahre Euro	Euro	Euro
<b>gegenüber Kreditinstituten</b>	145.023.620,80 (145.866.766,43)	5.784.929,92 (5.498.163,99)	21.500.030,07 (20.882.921,80)	117.738.660,81 (119.485.680,64)	113.438.683,53 30.579.530,08	GPR BÜ
<b>gegenüber anderen Kreditgebern</b>	46.118,48 (51.384,79)	19.531,34 (22.752,48)	8.180,68 (8.180,68)	18.406,46 (20.451,63)	0,00 (0,00)	
<b>aus erhaltenen Anzahlungen</b>	5.400.725,04 (5.844.305,38)	5.400.725,04 (5.844.305,38)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
<b>aus Vermietung</b>	3.905.566,09 (3.843.914,13)	3.905.566,09 (3.843.914,13)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
<b>aus Lieferungen und Leistungen</b>	1.504.056,56 (1.408.121,80)	1.504.056,56 (1.408.121,80)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>	63.176,07 (15.475,35)	63.176,07 (15.475,35)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
<b>Summe</b>	<b>155.943.263,04</b> <b>(157.029.967,88)</b>	<b>16.677.985,02</b> <b>(16.632.733,13)</b>	<b>21.508.210,75</b> <b>(140.397.234,75)</b>	<b>117.757.067,27</b> <b>(119.506.132,27)</b>	<b>113.438.683,53</b> <b>30.579.530,08</b>	<b>GPR</b> <b>BÜ</b>

GPR = Grundpfandrechte BÜ = Bürgschaft

## Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Der vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. hat dem Jahresabschluss am 24. Mai 2019 einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

## 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 2018 geprüft und auftragsgemäß auch die Prüfung nach den Vorschriften des § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz vorgenommen. Der Buchführung, dem Jahresabschluss und dem Lagebericht wurden am 24. Mai 2019 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 2018 festzustellen sowie den Bilanzgewinn den freien Rücklagen zuzuführen.

Der Aufsichtsrat schlägt vor, die Geschäftsführung für das Jahr 2018 zu entlasten. Er dankt den Geschäftsführern und den Mitarbeitern für die erfolgreiche Arbeit.

Lörrach, 22. Juli 2019

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats

Lutz

Oberbürgermeister

## Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

## Bericht des Aufsichtsrats





## **Geschäftsbericht 2018**



## Bericht der Geschäftsführung

### Geschäftstätigkeit

#### Geschäftstätigkeit

Die Stadtbau Lörrach befasste sich auch im Geschäftsjahr 2018 mit der Vorbereitung und Entwicklung innerörtlicher Projekte, Aufgaben der Bauleitplanung und anderen städtebaulichen Leistungen.

### Projektentwicklung

#### Projektentwicklung

##### Schlichtergasse/Ortmattstraße

Die Wohnbau Lörrach hat vor einigen Jahren mehrere Geschosswohnungsbauten in den Ortsteilen Brombach und Hauingen übernommen. Die drei Gebäude an der Ortmattstraße können saniert und aufgewertet werden. Das nördlich gelegene Gebäude an der Schlichtergasse wird aufgegeben. Sämtliche Nebengebäude (Garagen) stehen ebenfalls zur Disposition. Das frei gewordene Areal soll in angemessener Dichte neu bebaut werden. Neben Mietwohnungen für Haushalte mit kleineren und mittleren Einkommen sollen in einem Gebäude auch Wohnungen für Personen mit erheblichen Integrationsdefiziten und eingeschränkter Wohnfähigkeit entstehen. Es werden Grundrisslösungen gesucht, die auf kleiner Wohnfläche hohe Wohnqualität aufweisen.

Die Wohnbau Lörrach wird dafür in bewährter Weise einen Architektenwettbewerb ausloben, der ein weiteres Mal von der Stadtbau Lörrach vorbereitet und betreut wird. Die Entscheidung des Preisgerichts wird Ende November 2019 erwartet.

##### Neubau für das Sozialdezernat des Landratsamts Lörrach



Die Stadtbau Lörrach hat den von Stadt Lörrach, Wohnbau Lörrach und Landkreis Lörrach gemeinsam ausgelobten Wettbewerb zur städtebaulichen Entwicklung des Areals Weberei Conrad organisiert und betreut. In einem zweiten, daran anschließenden Verhandlungsverfahren wurden die Preisträger eingeladen, einen Entwurf für das am Standort geplante neue Sozialdezernat des Landkreises Lörrach abzugeben. Auch dieses Verfahren konnte das Freiburger Büro K9 Architekten GmbH für sich entscheiden. Die Vorhabenträger Landkreis Lörrach und Wohnbau Lörrach erhoffen sich durch die „Planung aus einer Hand“ Synergieeffekte bei der Realisierung des neuen Quartiers. Die Stadtbau Lörrach betreute auch diese zweite Wettbewerbsphase.

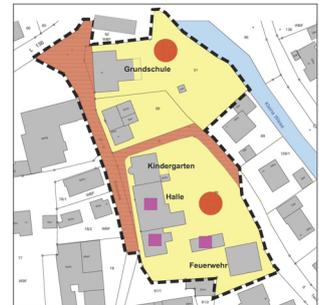
##### Neue Mitte Grenzach

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 zwischenzeitlich den städtebaulichen Rahmenplan verabschiedet. Er ist Richtschnur für die weitere Projektentwicklung und dient der Qualitätssicherung bei der Realisierung einzelner Projekte.

Die Stadtbau Lörrach berät und unterstützt die Gemeinde Grenzach-Wyhlen neben anderen Experten bei der weiteren Projektentwicklung. Das Bebauungsplanverfahren dazu läuft.

### 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. Im Auftrag der Gemeinde hat die Stadtbau Lörrach vier potentielle Standorte auf ihre Eignung für den Neubau überprüft. Im Ergebnis wurde empfohlen, das neue Dorfgemeinschaftshaus an bewährter Stelle im Ortskern zu belassen. Ortschaftsrat und Gemeinderat sind dem Vorschlag gefolgt. In einer gemeinsamen Sitzung mit Vereinsvertretern wurde das Raumprogramm überprüft und an die Bedürfnisse der Dorfgemeinschaft angepasst.



Auf dieser Grundlage wird die Stadtbau Lörrach eine Mehrfachbeauftragung betreiben: Sechs Architekturbüros aus der Region sind eingeladen, einen Entwurf zu erarbeiten. Eine Entscheidung wird im Juli 2019 erwartet, so dass im Spätherbst ein erster Förderantrag für die Realisierung des Projekts gestellt werden kann.

### Neue Feuerwache Rheinfeld (Baden)

Die verschiedenen Abteilungen der freiwilligen 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/Römerstraße eine moderne, zentrale Feuerwache entstehen, in der die Kräfte der Feuerwehrabteilungen Rheinfeld Stadt, Karsau, Nollingen und Warmbach gebündelt werden sollen.



Bild: Feuerwehr Rheinfeld

Die Stadtbau Lörrach war beauftragt, die Projektentwicklung zu moderieren. Bereits im Frühjahr 2018 lag ein konsensfähiges Raumprogramm vor und wurde vom Feuerwehrausschuss des Gemeinderats gebilligt. Im Spätsommer 2018 war auch der Grunderwerb durch die Stadt Rheinfeld abgeschlossen, so dass das Wettbewerbsverfahren für das zentrale Feuerwehrgerätehaus im Spätherbst eingeleitet werden konnte. Vier qualifizierte Architekturbüros wurden vorab zum Wettbewerb eingeladen. Acht weitere Wettbewerbsteilnehmer wurden nach einem europaweit offenen Bewerbungsverfahren im Januar 2018 ausgewählt. Die Entscheidung über den Entwurf fällt voraussichtlich Ende Juni 2019. Anschließend ist eine öffentliche Ausstellung im Rathaus Rheinfeld geplant. Die Stadtbau Lörrach betreut das Verfahren.

### Neubau eines Hallenbads in Rheinfeld (Baden)

Die Stadt Rheinfeld prüft derzeit die Möglichkeit, in Verbindung mit dem Freischwimmbad an der Eichbergstraße ein neues Hallenbad zu errichten. Damit verbunden sollen auch der Eingangs- und Freibereich der Sportanlage neu geordnet werden. Im Augenblick werden noch planungsrechtliche Fragen geprüft. Läuft alles nach Plan, kann das Wettbewerbsverfahren im Sommer 2019 eingeleitet werden. Die Stadtbau Lörrach unterstützt bei der Projektentwicklung. Sie ist angefragt, auch das Wettbewerbsverfahren zu organisieren.



### **Wohnen am Herbert-King-Park in Rheinfelden (Baden)**

Die Wohnbau Rheinfelden plant, am Rand einer kleinen Parkanlage und in Nachbarschaft zu einer Pflegeeinrichtung eine kleinere Wohnanlage mit max. 40 Miet- und Eigentumswohnungen zu errichten. Neben hoher Wohnqualität wird eine städtebaulich sensible Lösung in Bezug auf den Herbert-King-Park mit seinem alten Baumbestand erwartet. Die Stadtbau Lörrach war beauftragt, den Architektenwettbewerb zu betreuen. Nach einer europaweit offenen Präqualifikation wurden zwölf Architekturbüros aus Deutschland, Österreich und der Schweiz eingeladen, einen Entwurf abzugeben. Das Preisgericht hat am 18. Februar 2019 getagt. Nach intensiver Beratung hat die Jury empfohlen, den Entwurf des Büros Rogg Architekten, Konstanz, zu realisieren.

### **Fr. Vogelbach GmbH & Co. KG**

Die Fr. Vogelbach GmbH & Co. KG, Lörrach, beabsichtigt, eine knapp 11.000 m<sup>2</sup> große Fläche zwischen dem Fluss Wiese und der Mattenleestraße in Schopfheim zu entwickeln und zu bebauen. Geplant sind Wohnungen und Mischnutzungen. Nach dem städtebaulichen und Realisierungswettbewerb unterstützte die Stadtbau Lörrach in enger Zusammenarbeit mit Prof. Wulf Daseking, Freiburg, den Grundstückseigentümer auch bei der weiteren Projektentwicklung.

Als nächster Verfahrensschritt ist ein städtebaulicher Vertrag mit der Stadt Schopfheim abzuschließen. Bis dieser vorliegt, ruht die Projektentwicklung.

## **Bauleitplanung**

### **Bauleitplanung**

Die Stadtbau Lörrach bearbeitet im Auftrag zahlreicher Umlandgemeinden Bebauungsplanverfahren sowie Verfahren zur Anpassung, Änderung oder Neuaufstellung von Flächennutzungsplänen. Größere Projekte werden nachfolgend etwas ausführlicher beschrieben:

## **Gemeinde- verwaltungsverband Vorderes Kandertal**

### **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. Mit der Bestandserfassung auf Gemarkung Rümplingen wurde zwischenzeitlich begonnen.

### b) Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Kandern/Malsburg-Marzell

Nach einer ganzen Reihe von Änderungen und Anpassungen muss der im Jahr 2006 wirksam gewordene Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Kandern/Malsburg-Marzell von Grund auf überarbeitet werden. Die Stadtbau Lörrach wurde damit beauftragt. Mit den Bestandserhebungen wurde begonnen. Da sich das Verfahren in der Regel über einen längeren Zeitraum erstreckt, werden parallel eine Vielzahl kleinerer Ortsabrundungen und Baufelder planungsrechtlich behandelt, um unterdessen vor allem in den zahlreichen Ortsteilen eine minimale bauliche Entwicklung zu gewährleisten.

### Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Kandern/Malsburg-Marzell

### c) Gemeinde Binzen

#### 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 im Frühjahr 2019 eingeleitet.

### Gemeinde Binzen



#### Bebauungsplan Kreisel LI 34 / Blauenstraße

Am südwestlichen Ortsrand von Binzen soll die Kreuzung der Ortsdurchfahrt (LI 34) mit der Blauenstraße zu einem Kreisverkehr umgebaut werden. Der Knoten wird derzeit vor allem durch Abbiegeverkehr zu einem an der Blauenstraße gelegenen Einkaufsmarkt stark belastet. Mit der Anbindung des Neubaugebiets „Kandergrund“ wird das Verkehrsaufkommen an der Stelle weiter zunehmen. Straßenbaubehörde und Gemeinde Binzen erhoffen sich durch den Bau des Kreisels eine spürbare Verbesserung der heute oft prekären Verkehrssituation. Die Stadtbau Lörrach erarbeitet den für den Straßenumbau erforderlichen Bebauungsplan.

### d) Gemeinde Eimeldingen

#### Bebauungsplan „Gästehaus Löwen“

Die Gemeinde Eimeldingen ist im Jahr 2017 für die Stadtbau Lörrach als neuer Auftraggeber hinzugekommen. Mit der Bebauung „Gästehaus Löwen“ wird den Betreibern des „Löwen“ eine moderate Erweiterung ihres Gästehauses um fünf bis sechs Zimmer ermöglicht. Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan Ende 2018 als Satzung beschlossen.

### Gemeinde Eimeldingen



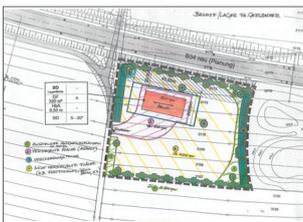
Bild: Gasthaus Löwen

## e) Gemeinde Grenzach-Wyhlen

### Bebauungsplan „Neue Mitte Grenzach“

Auf einer Freifläche zwischen Hallenbad/Haus der Begegnung und Basler Straße soll die neue Ortsmitte von Grenzach entstehen. Ein Planungswettbewerb lieferte den Entwurf; der Gemeinderat hat zwischenzeitlich den darauf aufbauenden städtebaulichen Rahmenplan gebilligt. Das Konzept der „Neuen Mitte“ soll nun durch einen Bebauungsplan und die zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften gesichert werden. Dazu muss ein rechtskräftiger Bebauungsplan älteren Datums geändert und an die angestrebte städtebauliche Entwicklung angepasst werden. Die Stadtbau Lörrach wurde mit der Erarbeitung des Änderungsentwurfs beauftragt. Der Gemeinderat hat die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange im Frühjahr 2019 beschlossen.

### Bebauungsplan „Stockacker“



Die B34 verläuft heute noch durch die Ortslagen von Grenzach und Wyhlen. Sie soll nun nach einem langjährigen Planungsprozess 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 werden. 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.

Anfängliche Bedenken der Raumordnungsbehörde konnten zügig ausgeräumt werden. Nachdem nun auch ausreichend Ausgleichsflächen gefunden wurden, um den Eingriff in Natur und Landschaft zu kompensieren, hat der Gemeinderat die Offenlegung im Frühjahr 2019 beschlossen.

### 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 Bebauungsplanverfahren, das 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 Verfahren läuft.

### 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.

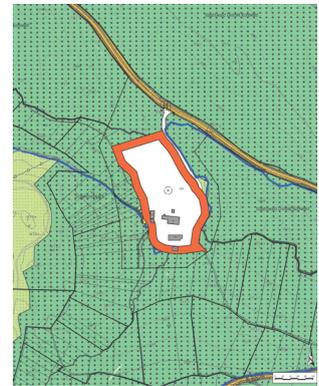
#### f) Gemeinde Ibach

Die Firma Lignotrend beabsichtigt, die alte Ibacher Säge zu modernisieren und am Standort ein Kompetenzzentrum für die Verarbeitung der Schwarzwälder Weißtanne aufzubauen. Das Vorhaben gilt als Modellprojekt im Biosphärengebiet Südschwarzwald; die Gemeinde Ibach, die Forstbehörde und verschiedene Verbände unterstützen den Aufbau der geplanten „Weißtannen-Manufaktur“ Ibacher Säge.

Auf rund 5 ha Fläche sollen die Weißtannenstämme gelagert, fachgerecht und sortenrein gesägt, getrocknet und zu Halbfertigprodukten verarbeitet werden. Trotz eines hohen umweltrelevanten Ansatzes ist die Realisierung des geplanten Sondergebiets ebenfalls aus umweltbezogenen und artenschutzrechtlichen Aspekten relativ kompliziert. Die Stadtbau Lörrach ist von der Gemeinde Ibach beauftragt, nach Maßgabe des vom Büro GaLaPlan, Todtnauberg, erarbeiteten Umweltberichts den Bebauungsplan zu erarbeiten und die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren vorzubereiten.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wurde für beide Verfahren im Januar 2019 eingeleitet.

#### Gemeinde Ibach



#### g) Gemeinde Inzlingen

##### Bebauungsplan „In der Neumatt“

Die Gemeinde Inzlingen hat die Stadtbau Lörrach mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans „In der Neumatt“ beauftragt. Nach intensiven Gesprächen mit betroffenen Grundstückseigentümern und den wesentlichen Trägern öffentlicher Belange wurde das Verfahren eingeleitet. Der Satzungsbeschluss kann voraussichtlich 2019 gefasst werden.

#### Gemeinde Inzlingen

#### h) Gemeinde Kleines Wiesental

##### Bebauungsplan „Rosenhof“ Schwand

Der Kulturraum Rosenhof in Schwand im Kleinen Wiesental ist schon lang ein Geheimtipp im kulturellen Angebot der Regio. Nach einem Brand im Jahr 2010 fanden die Veranstaltungen im Zelt oder unter freiem Himmel statt. Nun soll der Rosenhof wieder ein festes Veranstaltungsgebäude erhalten. Zugleich sollen ein Wohngebäude mit Ateliers und mehrere Nebenanlagen entstehen.

Die Stadtbau Lörrach ist mit der Erarbeitung des Bebauungsplans und dem Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans beauftragt. Der Gemeinderat der Gesamtgemeinde Kleines Wiesental hat die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange im Herbst 2018 beschlossen. Das Verfahren kann voraussichtlich 2019 abgeschlossen werden.

#### Gemeinde Kleines Wiesental



## Stadt Kandern



### i) Stadt Kandern

#### Bebauungsplan „Gewerbegebiet Sitzenkircher Straße“

Die Firma Kern besteht seit 1992. Neben dem Baggerbetrieb und dem Transportgeschäft werden seit 2013 auch kleinere Erschließungsmaßnahmen, Straßenbauarbeiten und Außenanlagen ausgeführt. Sie nutzt schon seit geraumer Zeit eine aufgelassene Tongrube als Lagerplatz. Nun möchte das Unternehmen eine Einstellhalle für seinen Fuhrpark sowie einige andere Nebengebäude errichten und die Lagerflächen für Baustoffe ordnen. Im Zuge dessen soll der Unternehmenssitz von Riedlingen auf das neue Firmenareal umziehen. Deshalb sollen auf dem Areal auch Büros und Verwaltungsgebäude zugelassen werden. Die Stadt Kandern hat die Stadtbau Lörrach mit der Erarbeitung des Bebauungsplans beauftragt. Da sich der benachbarte Teil einer alten Tongrube zu einem hochwertigen Biotop entwickelt hat, stellen die Belange des Umwelt- und Artenschutzes eine besondere Herausforderung dar. Sobald die erforderlichen Untersuchungen abgeschlossen sind, wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die Beschlüsse dazu wurden bereits im Frühjahr 2019 gefasst.

## Stadt Lörrach

### j) 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 umfassenden Quartiersentwicklungskonzepts.

Während sich die geplante neue Wohnanlage nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügt, ist das für den geplanten siebengeschossigen Verwaltungsneubau nicht der Fall. Das Solitärgebäude ist mithilfe der Bauleitplanung zu sichern. Die Stadt Lörrach hat die Stadtbau Lörrach mit der Erarbeitung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beauftragt. Der Satzungsbeschluss wird im Frühjahr 2019 erwartet.

#### Bebauungsplan „Mättle“



Zur Abrundung der Quartiersentwicklung Tumringen/Teichmatten saniert die Wohnbau Lörrach das historische Gasthaus „Mättle“ und errichtet auf dem Grundstück anstelle abgängiger Bausubstanz mehrere Neubauten. Hier entstehen 15 Geschosswohnungen und eine Zahnarztpraxis. Diese moderate Nachverdichtung ist allerdings nur auf der Grundlage eines Bebauungsplans möglich. Die Stadtbau Lörrach war beauftragt, den Bebauungsplan 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.

### **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. Im Laufe des Verfahrens waren immer wieder Änderungen und Anpassungen an aktuelle Erfordernisse notwendig. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wurde im Frühjahr 2019 durchgeführt.



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

### **Bebauungsplan „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. Sie wird im Frühjahr 2019 durchgeführt.

## Gemeinde Maulburg

### k) Gemeinde Maulburg

#### Bebauungsplan „Gewerbegebiet West“

Die Gemeinde Maulburg hat die Stadtbau Lörrach mit der Erarbeitung des Bebauungsplans für das „Gewerbegebiet West“ beauftragt. Es handelt sich um ein ca. 30 ha umfassendes Plangebiet zwischen dem Maulburger Wohngebiet „Gänsmatt“ 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 2019 mit dem Satzungsbeschluss abzuschließen und den Plan zur Rechtskraft zu bringen.

## Gemeinde Malsburg-Marzell



### l) Gemeinde Malsburg-Marzell

Die Gemeinde Malsburg-Marzell gehört zu den neuen Auftraggebern der Stadtbau Lörrach. Im Vorgriff auf die Fortschreibung des Flächennutzungsplans Kandern/Malsburg-Marzell müssen in der Gemeinde und ihren zahlreichen kleinen Weilern immer wieder bestehende Bebauungspläne angepasst und Baugebiete in Ortsrandlage arrondiert werden, um einen Entwicklungsstillstand in der Gemeinde zu verhindern und bauwilligen Bürgern zeitnah eine Perspektive im Ort zu bieten.

## Stadt Rheinfelden

### m) Stadt Rheinfelden (Baden)

#### 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 umfasste den Brückenteil vom deutschen Ufer bis zur Landesgrenze. Die Sicherung des Abschnitts Landesgrenze - Schweizer Ufer erfolgt nach Schweizer Recht. Der Bebauungsplan wurde im Herbst 2018 als Satzung beschlossen.

## n) Gemeinde Rümmingen

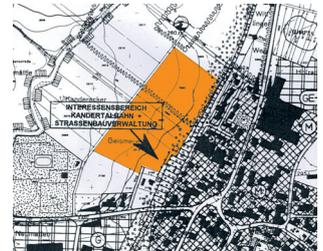
### Bebauungsplan „Mattental“

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 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 befürchteten 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. Unter anderem wurde auch ein Geruchsgutachten in Auftrag gegeben. Der städtebauliche Entwurf wurde inzwischen so abgeändert, dass mögliche Beeinträchtigungen möglichst gering gehalten werden. Es wurden intensive Gespräche mit dem Vorhabenträger und Behördenvertretern geführt, die rund ein Jahr in Anspruch genommen haben. Das förmliche Verfahren kann nun im Frühjahr 2019 mit der erneuten Offenlegung des Bebauungsplans fortgesetzt werden.

## Gemeinde Rümmingen



## o) 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 Stadt Bau Lörrach soll dafür im Auftrag der Stadt Schopfheim und der Fr.Vogelbach GmbH & Co. KG den Bebauungsplan herstellen. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde im März 2017 gefasst. Bis zur abschließenden Klärung verschiedener Rahmenbedingungen ruht das Verfahren derzeit.

## Stadt Schopfheim

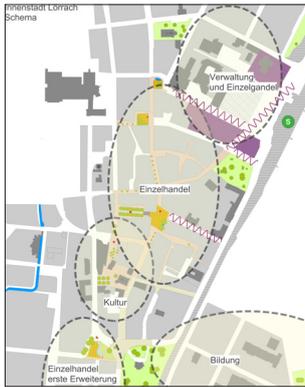
## p) Stadt Weil am Rhein

### Bebauungsplan „Rheinvorland II“

In enger Zusammenarbeit mit der Rheinhafengesellschaft Weil am Rhein mbH soll die Stadt Bau Lörrach im Auftrag der Stadt Weil am Rhein für einen Abschnitt des Weiler Rheinhafens einen Bebauungsplan entwickeln. Das rund 11 Hektar große Areal ist derzeit im Wesentlichen Lager- und Umschlagplatz für Schüttgut. Auf der Grundlage des zu erarbeitenden Bebauungsplans soll eine angemessenere Nutzung der Fläche ermöglicht werden. Vorgespräche haben begonnen.

## Stadt Weil am Rhein

## Sonstige städtebauliche Leistungen



## Sonstige städtebauliche Leistungen

### a) Lörrach – Nördlich Innenstadt

Als Dienstleistungsstandort mit Rathaus, Post, Landratsamt, Finanzamt usw. war der nördliche Teil der Innenstadt gewissermaßen ein „Selbstläufer“, dessen gestalterische Aufwertung und Anbindung an die Geschäftslagen immer wieder zurückgestellt wurde. Mit dem Verkauf des Postareals und dessen geplanter Reaktivierung rückte die nördliche Innenstadt schlagartig in den Fokus der Lörracher Stadtentwicklung. Zusätzlichen Handlungsbedarf legte die anstehende Sanierung des Rathauses und der Bahnhofs- und Rathaustiefgaragen nahe.

Die Stadtbau Lörrach führte im Sommer 2018 im Auftrag der Stadt Lörrach eine städtebauliche Untersuchung durch. Im Ergebnis wurden eine Vielzahl an städtebaulichen Missständen und Mängeln dokumentiert, die die Ausweisung des Bereichs als förmlich festgesetztes Sanierungsgebiet nahelegen. Grundlegende Voraussetzung für die Finanzierung der geplanten Maßnahmen ist die Aufnahme in ein städtebauliches Förderprogramm. Die Stadt Lörrach hat für das Programmjahr 2019 einen entsprechenden Förderantrag gestellt. Mit einer Entscheidung des zuständigen Landesministeriums wird im Frühjahr 2019 gerechnet.

### b) Öffentlichkeitsarbeit für die Wohnbau Lörrach

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

### c) Beratung in baulichen und städtebaulichen Einzelfragen

Zu den laufenden Betreuungsaufgaben gehörte 2018 auch die Beratung der Stadt Lörrach, der Wohnbau Lörrach sowie der Gemeinden Binzen, Eimeldingen, Inzlingen, Lauchringen, Rümplingen und Wittlingen in baulichen und städtebaulichen Einzelfragen. Als neue Auftraggeber sind im Geschäftsjahr 2018 die Stadt Kandern und die Gemeinden Malsburg-Marzell und Kleines Wiesental hinzugekommen. Diese Beratungen werden im laufenden Jahr 2019 fortgesetzt.

## Dank

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

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

Lörrach, 31. März 2019

Lörracher Stadtbau-GmbH

Nostadt

Neuhöfer-Avdic

## Dank





## Lagebericht 2018



**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 konjunkturelle Lage in Deutschland stellt sich zum Jahreswechsel 2018/2019 weiter gut dar. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamts legte das preisbereinigte BIP im Jahre 2018 um 1,5 % zu.

Mit rund 44,8 Millionen Erwerbstätigen war erneut ein Beschäftigungshöchststand zu verzeichnen. Die Arbeitslosenquote ging in Deutschland erneut von 5,7 % im Vorjahr auf 5,2 % zurück. Im Arbeitsamtsbezirk Lörrach stagnierte sie bei 3,0 %.

Positive Wachstumsimpulse kamen 2018 vor allem vom Konsum und den Investitionen. Sowohl die privaten (+1,0 %) als auch die staatlichen Konsumausgaben (+1,1 %) waren höher als im Vorjahr.

In Folge der weiterhin 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 Personalausweitung 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

	Jahr 2018	Jahr 2017	Veränderungen	
	Euro	Euro	Euro	
<b>I. Betreuungstätigkeit</b>				
<b>Erträge</b>				
Abgerechnete Betreuungsleistungen und Bestandsveränderungen	317.000	347.000	-	30.000
Summen	317.000	347.000	-	30.000
<b>Aufwendungen</b>				
Gemeinkosten	300.000	319.000	-	19.000
Summen	300.000	319.000	-	19.000
<b>Ergebnis der Betreuungstätigkeit</b>	<b>17.000</b>	<b>28.000</b>	-	<b>11.000</b>
<b>Jahresergebnis vor Gewinnabführung</b>	<b>17.000</b>	<b>28.000</b>	-	<b>11.000</b>

## Lage

### Ertragslage

Das Ergebnis der Betreuungstätigkeit fiel besser als geplant aus. Es konnte - vor Gewinnabführung - ein Überschuss von rund 17.000 Euro erzielt werden.

Die Ertragslage im abgelaufenen Geschäftsjahr stellt zufrieden.

## Vermögenslage

## 2. Vermögenslage

	31. Dezember 2018		31. Dezember 2017		Veränderungen		
	Euro	v.H.	Euro	v.H.		Euro	
<b>Vermögen</b>	<b>Vermögen</b>						
Anlagevermögen	8.000	1,7	8.000	1,8		0	
Umlaufvermögen							
Unfertige Leistungen	387.000	80,0	340.000	77,3	+	47.000	
Forderungen	70.000	14,5	64.000	14,5	+	6.000	
Liquide Mittel	17.000	3,5	26.000	5,9	-	9.000	
Rechnungsabgrenzung	2.000	0,4	2.000	0,5		0	
	<b>484.000</b>	<b>100,0</b>	<b>440.000</b>	<b>100,0</b>	<b>+</b>	<b>44.000</b>	
<b>Schulden</b>	<b>Schulden</b>						
Rückstellungen	8.000	1,7	8.000	1,8		0	
Verbindlichkeiten							
aus erhaltenen Anzahlungen	362.000	74,8	342.000	77,7	+	20.000	
aus Lieferungen und Leistungen, Vermietung und Sonstigem gegenüber verbundenen Unternehmen	5.000	1,0	1.000	0,2	+	4.000	
	32.000	6,6	12.000	2,7	+	20.000	
	<b>407.000</b>	<b>84,1</b>	<b>363.000</b>	<b>82,5</b>	<b>+</b>	<b>44.000</b>	
<b>Eigenkapital</b>	<b>77.000</b>	<b>15,9</b>	<b>77.000</b>	<b>17,5</b>		<b>0</b>	
und zwar:							
Stammkapital	51.000	66,2	51.000	66,2		0	
Rücklagen	26.000	33,8	26.000	33,8		0	
	77.000	100,0	77.000	100,0		0	
	<b>484.000</b>	<b>100,0</b>	<b>440.000</b>	<b>100,0</b>	<b>+</b>	<b>44.000</b>	

Die Bilanzsumme hat sich von 440.000 Euro auf 484.000 Euro weiter erhöht. Grund war der erneute Anstieg der unfertigen Leistungen.

Da der Überschuss an die Hauptgesellschafterin Wohnbau Lörrach abgeführt wird, ging die Eigenkapitalquote - in Verbindung mit der höheren Bilanzsumme - von 17,5 % auf 15,9 % zurück.

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 2018 Euro	Jahr 2017 Euro	Veränderungen Euro
Jahresergebnis vor Gewinnabführung/ Verlustübernahme	17.000	28.000	- 11.000
+ Abschreibungen auf Anlagevermögen	3.000	3.000	0
- Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	0	-10.000	+ 10.000
- Zunahme der kurzfristigen Aktiva	-53.000	-50.000	- 3.000
+ Zunahme der kurzfristigen Passiva	28.000	7.000	+ 21.000
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>-5.000</b>	<b>-22.000</b>	<b>+ 17.000</b>
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	2.000	1.000	+ 1.000
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-2.000</b>	<b>-1.000</b>	<b>+ 1.000</b>
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-2.000</b>	<b>14.000</b>	<b>- 16.000</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	<b>-9.000</b>	<b>-9.000</b>	<b>0</b>
+ Finanzmittelbestand zum 1. Januar 2018	26.000	35.000	- 9.000
<b>Finanzmittelbestand am 31. Dezember 2018</b>	<b>17.000</b>	<b>26.000</b>	<b>- 9.000</b>

Die Finanzlage der Stadt Bau 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 strebt deshalb eine weitere Kapazitätserhöhung an und geht davon aus, dass auch im laufenden Geschäftsjahr eine hohe Auslastung erreicht werden kann. 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, 24. Mai 2019

Lörracher Stadtbau-GmbH

Nostadt    Neuhöfer-Avdic



## **Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018**



**Bilanz zum  
31. Dezember 2018**

**Anlagevermögen**

**Umlaufvermögen**

**Rechnungsabgrenzung**

**Bilanzsumme**

**Aktivseite**

	Geschäftsjahr 2018		Geschäftsjahr 2017	
	Euro	Euro	Euro	Euro
<b>A. Anlagevermögen</b>				
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		2.565,00		3.528,00
<b>II. Sachanlagen</b>				
I. Geschäftsausstattung		5.367,00		4.187,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>7.932,00</b>		<b>7.715,00</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>				
<b>I. Andere Vorräte</b>				
I. Unfertige Leistungen		387.597,41		340.052,91
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				
I. Forderungen aus Betreuungstätigkeit		69.708,10		63.548,05
<b>III. Flüssige Mittel</b>				
I. Guthaben bei Kreditinstituten		16.815,64		25.997,53
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		<b>474.121,15</b>		<b>429.598,49</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzung</b>		2.440,93		2.440,93
<b>Bilanzsumme</b>		<b>484.494,08</b>		<b>439.754,42</b>

**Passivseite**

	Geschäftsjahr 2018 Euro	Geschäftsjahr 2017 Euro
<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	51.129,19	51.129,19
<b>II. Gewinnrücklagen</b>		
I. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	25.564,59	25.564,59
<b>III. Bilanzgewinn</b>	0,00	0,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b>76.693,78</b>	<b>76.693,78</b>
<b>B. Rückstellungen</b>		
I. Sonstige Rückstellungen	<b>7.619,05</b>	<b>7.899,70</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
I. Erhaltene Anzahlungen	362.521,81	342.331,46
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.749,59	514,47
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	31.909,85	12.315,011
<b>Verbindlichkeiten insgesamt</b>	<b>400.181,25</b>	<b>355.160,94</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>484.494,08</b>	<b>439.754,42</b>

**Bilanz zum  
31. Dezember 2018**

**Eigenkapital**

**Rückstellungen**

**Verbindlichkeiten**

**Bilanzsumme**

**Gewinn- und  
Verlustrechnung**

**Rohergebnis**

**Ergebnis nach Steuern**

**Jahresergebnis**

**Bilanzgewinn**

**Gewinn- und Verlustrechnung**

	Geschäftsjahr 2018		Geschäftsjahr 2017	
	Euro	Euro	Euro	Euro
I. Umsatzerlöse				
a) aus Betreuungstätigkeit		291.311,31		324.150,87
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		25.842,75		23.138,00
3. Sonstige betriebliche Erträge		571,20		101,22
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Baubetreuung		726,75		290,00
<b>Rohergebnis</b>		<b>316.998,51</b>		<b>347.100,09</b>
5. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	183.466,53		196.829,72	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung 14.654,84 Euro, Vorjahr 16.626,34 Euro)	49.419,01	232.885,54	55.214,89	252.044,61
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.643,55		2.571,89
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		64.681,58		64.790,14
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0,00		46,35
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		71,68		0,00
10. Aufwendungen aus Gewinnabführung		16.716,16		2.175,21
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>0,00</b>		<b>25.564,59</b>
<b>Jahresergebnis</b>		<b>0,00</b>		<b>25.564,59</b>
II. Einstellungen in Gewinnrücklagen		0,00		25.564,59
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>

## 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 Kleinstkapitalgesellschaften, 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) 0,00 Euro (Vorjahr 2.593,00 Euro).

Die sonstigen Rückstellungen betragen 7.619,05 Euro (Vorjahr 7.899,70 Euro), sie umfassen für Urlaubsrückstellungen 283,16 Euro, für Archivierung 3.835,89 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	größer als 1 Jahr	davon über 5 Jahre	
		Euro	Euro	Euro	
aus erhaltenen Anzahlungen	362.521,81 (342.331,46)	362.521,81 (342.331,46)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
aus Lieferungen und Leistungen	5.749,59 (514,47)	5.749,59 (514,47)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
gegenüber verbundenen Unternehmen	31.909,85 (12.315,01)	31.909,85 (12.315,01)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>400.181,25</b> <b>(355.160,94)</b>	<b>400.181,25</b> <b>(355.160,94)</b>	<b>0,00</b> <b>(0,00)</b>	<b>0,00</b> <b>(0,00)</b>	<b>0,00</b> <b>(0,00)</b>

( ) = 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

Die Umsatzerlöse wurden ausschließlich im Inland erzielt. In den Zinsen und ähnliche Aufwendungen sind in Höhe von 71,68 Euro (Vorjahr Erträge aus Abzinsung 46,35 Euro) andere Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen enthalten. Aus Rückstellungen für Prüfungskosten wurden 168,87 Euro ertragswirksam gebucht (Vorjahr 71,64 Euro).

## Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

## E. Sonstige Angaben

Im Geschäftsjahr 2018 hat die Stadt Bau Lörrach 3 technische Mitarbeiter beschäftigt. Für die Abschlussprüfung im Sinne von § 318 HGB entstanden im Geschäftsjahr 2018 Honorare in Höhe von 3.331,13 Euro. Die Aufwendungen für den Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2018 betragen 2.070,00 Euro. Für die Bezüge der Geschäftsführung wurde von der Schutzklausel des § 286 Abs. 4 HGB Gebrauch gemacht.

## Sonstige Angaben

Nach Maßgabe des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages wurden an die Wohnbau Lörrach 16.716,16 Euro abgeführt (Vorjahr 2.175,21 Euro).

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 2018 6,1 v. H., davon entfallen auf den Arbeitgeber 5,65 v. H. und auf den Arbeitnehmer 0,45 v. H. Ab Juli 2018 beträgt der Umlagesatz 6,3 v. H., davon entfallen auf den Arbeitgeber 5,75 v. H. und auf den Arbeitnehmer 0,55 v. H. Zusätzlich ist ein Sanierungsgeld von 2,1 v. H. zu entrichten. Die Summe der umlagepflichtigen Gehälter lag im Jahr 2018 bei 177.831,73 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, Lehrerin i. R.,  
André Marker, Sparkassendirektor.

#### **Geschäftsführer**

#### **Geschäftsführer**

Thomas Nostadt,  
Bürgermeister Dr. Michael Wilke (bis 31. Mai 2018),  
Bürgermeisterin Monika Neuhöfer-Avdic (ab 1. Juni 2018).

#### **Nachtragsbericht**

#### **Nachtragsbericht**

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind der Geschäftsführung keine Vorgänge bekannt geworden, die von besonderer Bedeutung für den Jahresabschluss 2018 und die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Stadtbau Lörrach sind.

Lörrach, 24. Mai 2019

Lörracher Stadtbau-GmbH

Nostadt

Neuhöfer-Avdic

Bezeichnung	Anschaffungs- und Herstellungskosten zum 1.1.18	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Anschaffungs- und Herstellungskosten insgesamt	Abschreibungen zum 1.1.18	Abschreibungen im Geschäftsjahr	Änderungen d. Zugänge	Abgänge	Umbuchungen +/-	Abschreibungen insg. zum 31.12.18	Buchwerte am 31.12.18	Buchwerte am 31.12.17 (Vorjahr)
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	18.709,43	0,00	0,00	0,00	18.709,43	15.181,43	963,00	0,00	0,00	0,00	16.144,43	2.565,00	3.528,00
<b>II. Sachanlagen</b>													
I. Betriebs- und Geschäftsausstattung	33.885,76	2.860,55	4.731,08	0,00	32.015,23	29.698,76	1.680,55	0,00	4.731,08	0,00	26.648,23	5.367,00	4.187,00
	33.885,76	2.860,55	4.731,08	0,00	32.015,23	29.698,76	1.680,55	0,00	4.731,08	0,00	31.379,31	5.367,00	4.187,00
	52.595,19	2.860,55	4.731,08	0,00	50.724,66	44.880,19	2.643,55	0,00	4.731,08	0,00	47.523,74	7.932,00	7.715,00

## Anlage I:

### Entwicklung des Anlagevermögens

## **Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers**

## **Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers**

Der vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. hat dem Jahresabschluss am 24. Mai 2019 einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

## **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 2018 geprüft und auftragsgemäß auch die Prüfung nach den Vorschriften des § 53 Haushaltsgrundsätze-gesetz vorgenommen. Der Buchführung, dem Jahresabschluss und dem Lagebericht wurden am 24. Mai 2019 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 2018 festzustellen.

Der Aufsichtsrat schlägt vor, die Geschäftsführung für das Jahr 2018 zu entlasten. Er dankt den Geschäftsführern und den Mitarbeitern für die erfolgreiche Arbeit.

Lörrach, 22. Juli 2019

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats

Lutz

Oberbürgermeister





# Geschäftsberichte

2018