

Geschäftsberichte

2015

*Die Geschäftsführer beider Unternehmen überreichen Ihnen
die Geschäftsberichte für das Jahr 2015.*

Wohnbau Lörrach

Schillerstraße 4, 79540 Lörrach
Telefon: 07621 / 1519-0
Telefax: 07621 / 4 32 36
info@wohnbau-loerrach.de
www.wohnbau-loerrach.de

Stadtbau Lörrach

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

Inhalt

	Wohnbau Lörrach	Stadtbau Lörrach
	Seite	Seite
Bericht der Geschäftsführung		
I. Vorworte/Geschäftstätigkeit	4	60
II. Rahmenbedingungen	5	
III. Miethausbewirtschaftung.....	10	
IV. Bauträgergeschäft.....	25	
V. Verkauf von Wohnhausbesitz	26	
VI. Betreuungstätigkeit.....	26	
Lagebericht		
A. Grundlagen des Unternehmens	30	80
B. Wirtschaftsbericht	31	80
C. Nachtragsbericht	41	84
D. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht	41	84
Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015	45	85
Anhang zum Jahresabschluss	49	89
Bestätigungsvermerk	57	94
Bericht des Aufsichtsrats	58	95

**Bericht der
Geschäftsführung**

Lagebericht

Jahresabschluss



Geschäftsbericht 2015



Bericht der Geschäftsführung

I. Vorworte

Die Städtische Wohnbaugesellschaft Lörrach mbH (Wohnbau Lörrach) blickt auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2015 zurück.

Vielfältige Projekte konnten weitergeführt oder abgeschlossen werden.

Das sozialintegrative Bauprojekt an der Dammstraße entwickelt sich positiv und schneller als erwartet, dem Landkreis Lörrach konnten nach Wohnversorgung der bisherigen Mieter sämtliche 32 Wohnungen für die Gemeinschaftsunterkunft Gretherstraße übergeben werden, in Tumringen entstand mit Biomarkt, Bäckerei/Café, Sparkassenfiliale und 50 attraktiven Wohnungen eine neue Ortsmitte, im Herzen der Stadt Lörrach wurde das revitalisierte Haus „Sonne“ seinen neuen Nutzern übergeben und der Wohnturm „Weitblick“ wuchs - bei fast vollständiger Vermarktung - zu seiner endgültigen Höhe.

Mit der Wohnungsprivatisierung konnten erneut breite Schichten von Eigennutzern und Kapitalanlegern (Altersvorsorge) erreicht werden und damit eine wesentliche Finanzierungsquelle für die umfangreichen Investitionen erschlossen werden. Die Verkaufserfolge waren auch die Voraussetzung für die Fortführung der Sanierungsprogramme. Der Miethausbesitz konnte baulich weiter aufgewertet werden, die noch bestehenden Instandhaltungsrückstände wurden reduziert, bei moderaten Mieten.

Gerade wegen der Vielfalt der Projekte genießt die Wohnbau Lörrach eine hohe Akzeptanz bei unterschiedlichsten Bevölkerungsgruppen. Dieses Vertrauen ist eine wichtige Voraussetzung für die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler und vitaler Wohnquartiere.

Auch im Jahr 2015 verzögerten sich laufende Sanierungsmaßnahmen angesichts voll ausgelasteter Kapazitäten in der Bauwirtschaft und im Handwerk.

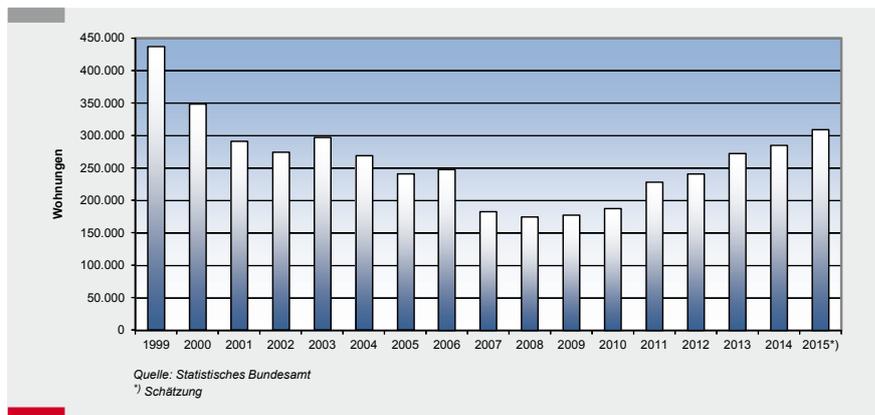
Die Wohnungsmarktsituation in der Region bleibt weiter angespannt. Der Wohnraum ist knapp und es besteht ein spürbarer Nachfrageüberhang. Trotz des großen Mietwohnungsangebots der Wohnbau Lörrach kann auch in dringenden Fällen oft kein geeignetes Mietangebot unterbreitet werden. Mangels Bauland wurde im vergangenen Geschäftsjahr kein größeres Mietwohnungsbauprojekt durch die Gesellschaft vorbereitet.

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

II. Rahmenbedingungen

Trotz sehr niedriger Zinsen haben sich die Bauinvestitionen 2015 eher schwach entwickelt (+ 0,2 %). Während die Investitionen in Nichtwohngebäude um 1,9 % sanken, entwickelte sich der Wohnungsbau gegen den Gesamttrend und legte um 1,5 % zu. Rund 178,8 Milliarden Euro flossen in den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau gestalten sich weiterhin positiv. Die Zinsen für Baugeld befinden sich auf einem äußerst niedrigen Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sind positiv. Die hohe Nettozuwanderung steigert die Nachfrage nach Wohnraum zusätzlich deutlich. Insgesamt dürften die Wohnungsbauinvestitionen 2016 um 2,5 bis 3 % zulegen.



Im Jahr 2015 dürfte nach ersten Schätzungen der Bau von rund 309.000 neuen Wohnungen genehmigt worden sein. Dies entspricht einer Steigerung um 8,4 % gegenüber dem Vorjahr. 2014 hatte der Anstieg noch bei 4,6 % gelegen.

Die Zahl der Fertigstellungen läuft den Baugenehmigungen seit einigen Jahren auf deutlich niedrigerem Niveau hinterher. So dürften 2015 nach ersten Schätzungen 265.000 Wohnungen neu auf den Markt gekommen sein. Auch im laufenden Jahr 2016 dürfte die Zahl der Fertigstellungen die 300.000er-Marke noch nicht überschreiten.

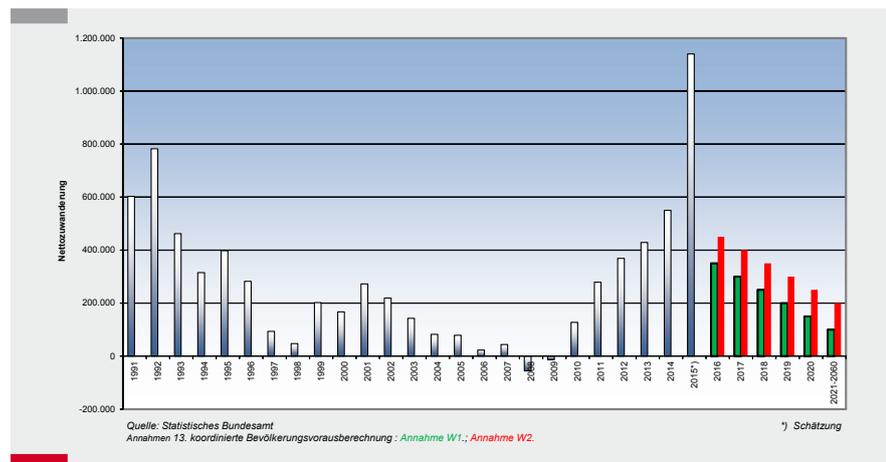
In Deutschland müssten in den kommenden fünf Jahren allerdings rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden. Das geht aus einer aktuellen Studie des Pestel-Instituts (Hannover) hervor. Ein Grund dafür sind die rasant wachsenden Flüchtlingszahlen. Ebenso aber der bestehende Nachholbedarf, der starke Zuzug in die Städte und die Zuwanderung aus der EU.

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

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

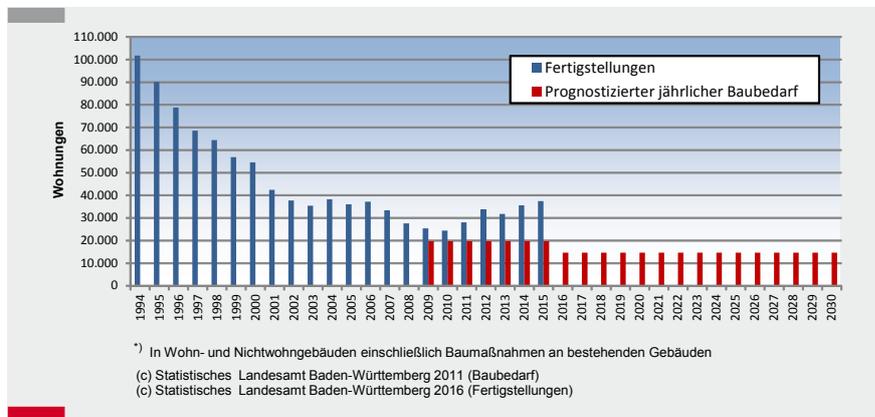
Das Delta zwischen Wohnungsbedarf und Bautätigkeit zeigt: Es braucht ein konzentriertes Handeln aller Akteure und gezielte Förderung von Bund, Ländern und Kommunen, um bestehende Hürden für mehr bezahlbaren Wohnungsbau aus dem Weg zu räumen.

**Wanderungs-
bewegungen nach
Deutschland**



Wohnungsbau und -bedarf in Baden-Württemberg

7



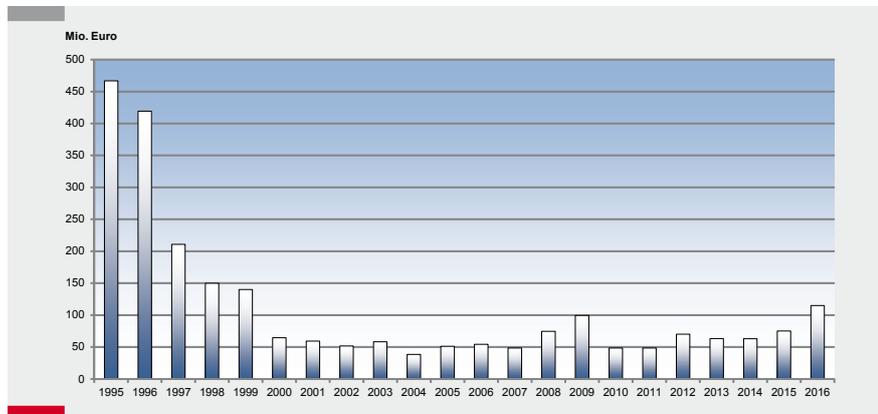
Fertig gestellte Wohnungen^{*)} und prognostizierter jährlicher Baubedarf für Baden-Württemberg 1994 bis 2030

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

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

Seit Ende der 1990er-Jahre hält das Statistische Landesamt Baden-Württemberg den Wohnungsmarkt für ausgeglichen und konstatiert seit mehreren Jahren eine deutlich über dem Bedarf liegende Wohnungsbautätigkeit. In vielen Städten - besonders Großstädten und Hochschulstandorten - besteht jedoch eine völlig andere Wahrnehmung des Wohnungsmarktes; häufig wird eine neue Wohnungsnot postuliert.

Wohnraumförderprogramme in Baden-Württemberg

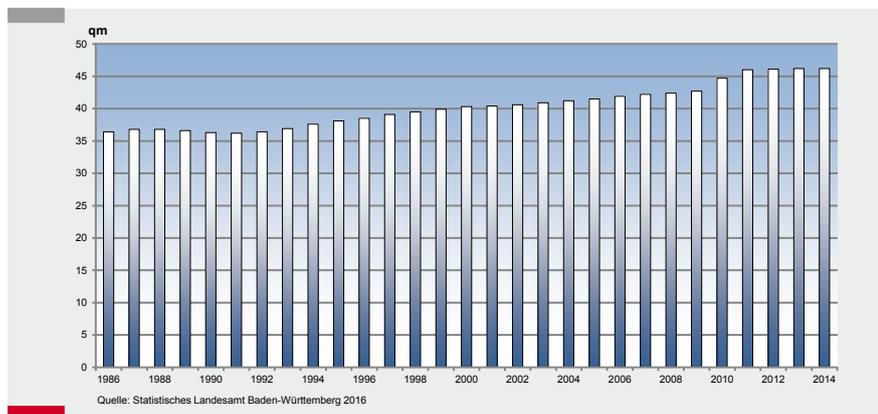


Seit dem Jahr 2000 fördert das Land Baden-Württemberg den Wohnungsbau nur noch in geringem Umfang mit ca. 50 Millionen Euro jährlich; für das Jahr 2015 wurde eine Aufstockung auf 75 Millionen Euro p. a. beschlossen, das Jahr 2016 wurde mit 115 Millionen Euro dotiert. Anfang/Mitte der 1990er-Jahre betrug der Mitteleinsatz des Landes noch 450 bis 600 Millionen Euro p.a., bei weit geringeren Grundstücks- und Baukosten.

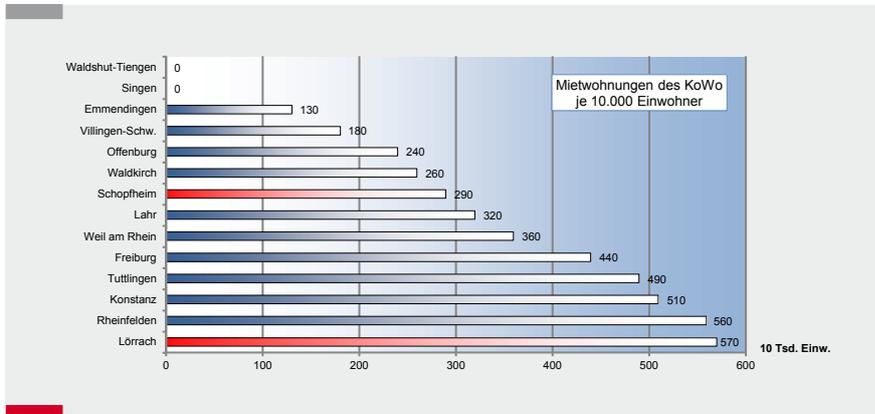
Wohnungsbedarfsfaktoren

Allein der Anstieg der beanspruchten Wohnfläche je Einwohner um 0,1 qm entspricht einem Wohnungsbedarf von rund 15.000 Wohnungen in Baden-Württemberg.

Wohnfläche je Einwohner in Baden-Württemberg



In den Bevölkerungs- und Wohnungsmarktprognosen sind gesellschaftliche und demographische Faktoren relativ zuverlässig prognostizierbar. Unterschätzt wurden die deutlichen Wanderungsgewinne der letzten Jahre, die aus der Wirtschaftskrise in Süd- und Osteuropa und den Kriegseignissen in Nahost resultieren. Außerdem haben sich die Wohnortpräferenzen verändert; die frühere Stadtfucht hat sich umgekehrt. Der Zuzugsdruck auf die Städte und Ballungsräume hat massiv zugenommen und führt auch regional zu Verwerfungen. Immer kleinräumiger finden gleichzeitig Wohnungsknappheit und Leerstand statt; viele Wohnungen liegen dort, wo sie nicht nachgefragt werden.



Kommunales Wohnungsangebot im Regierungsbezirk Freiburg

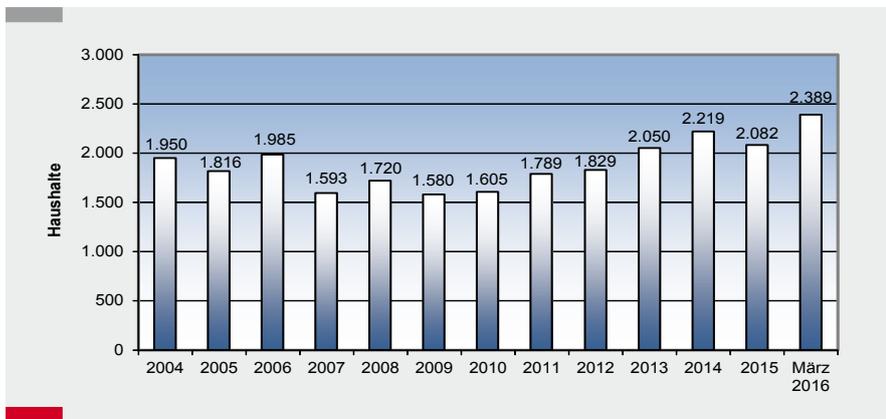
Da der Bestand sozialgebundener Wohnungen stark zurückgegangen ist und noch weiter sinken wird, bedarf es zur Wohnversorgung einkommensschwacher Bevölkerungskreise vor allem eines großen, kommunalen Wohnungsangebots. Die in der Regel von den Wohnungsunternehmen der Städte gehaltenen Wohnungen unterliegen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

III. Miethausbewirtschaftung

Wohnungsnachfrage

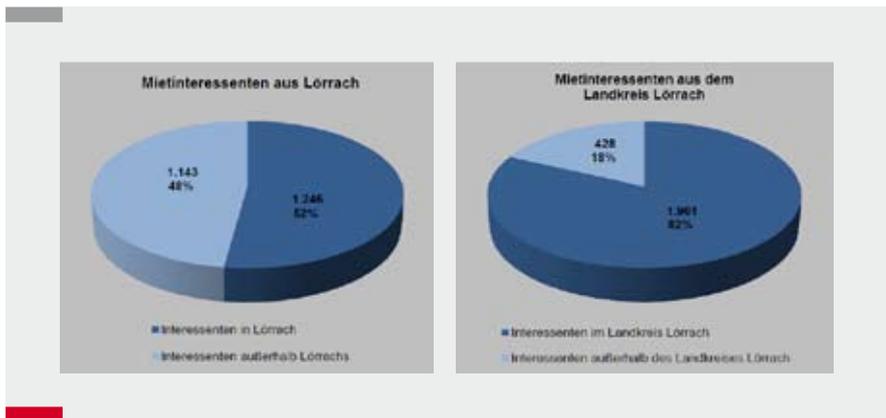
In Lörrach besteht eine hohe Mietwohnungsnachfrage. Weiterhin sind bei der Wohnbau Lörrach mehr als 2.000 Mietinteressenten (Haushalte) vorgemerkt. Allerdings sind aus der Zahl vorgemerakter Interessenten nur bedingt Rückschlüsse auf die Wohnungsmarktsituation möglich, da die Mehrzahl der Interessenten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

Wohnungsnachfrage in Lörrach



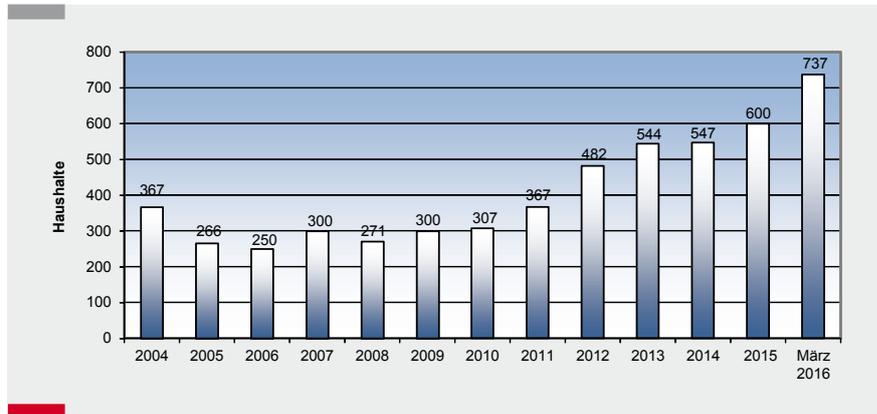
Von den 2.389 Interessenten (Stand März 2016) wohnen 2.333 in Deutschland, davon 1.961 im Landkreis Lörrach und davon 1.246 in Lörrach. Im Ausland wohnen 56 Interessenten, davon 35 in der Schweiz.

Wohnort der Mietinteressenten

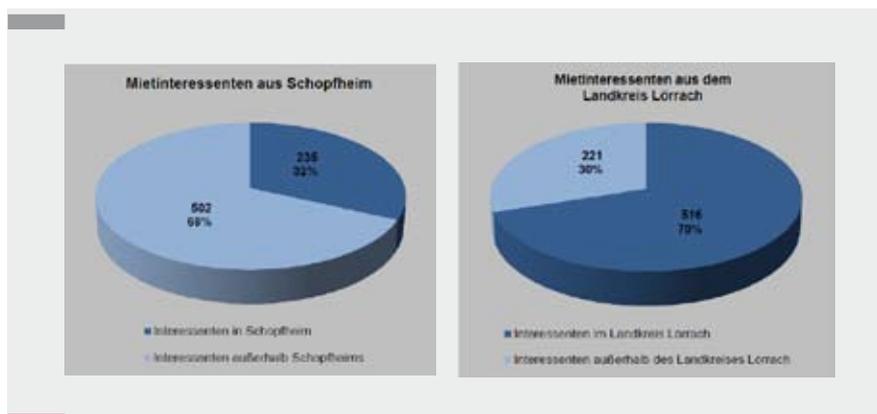


Fast die Hälfte der Mietinteressenten wohnt nicht in Lörrach, jedoch nur 18 % außerhalb des Landkreises. Das heißt, 30 % aller Mietinteressenten wohnen bereits in der Region und möchten ihren Wohnsitz nach Lörrach verlegen. Diese Zahlen belegen die regionale Attraktivität Lörrachs als Wohnstandort.

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



Wohnungsnachfrage in Schopfheim



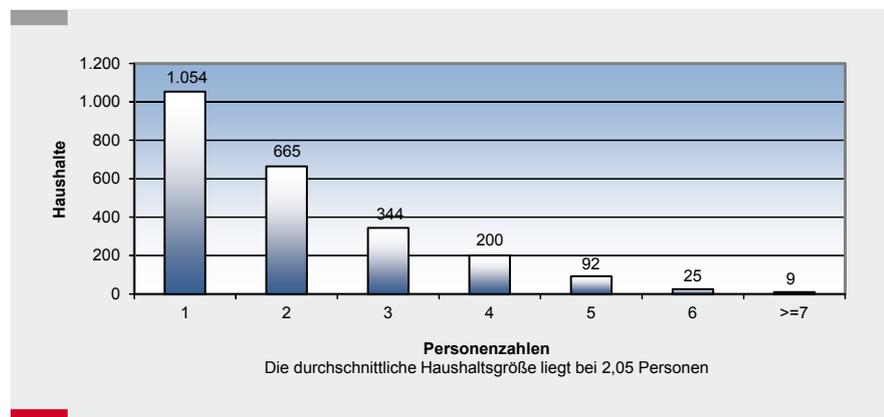
Wohnort der Mietinteressenten

Gut zwei Drittel der Mietinteressenten wohnen nicht in Schopfheim, jedoch nur 30 % außerhalb des Landkreises. Das heißt, 38 % aller Mietinteressenten wohnen bereits in der Region und möchten ihren Wohnsitz nach Schopfheim verlegen. Diese Zahl belegt die Rolle Schopfheims als bevorzugter Wohnstandort im mittleren und oberen Wiesental.

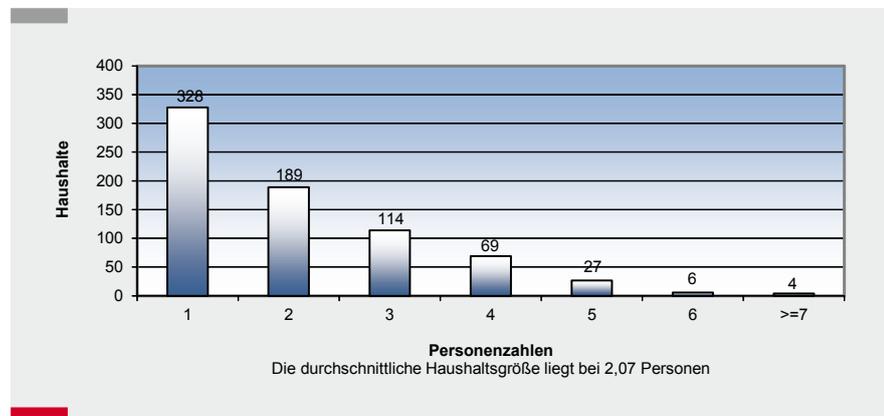
Aufgeschlüsselt nach Haushaltsgrößen ergeben sich folgende Daten:

	in Lörrach		in Schopfheim	
1-Personen-Haushalte	1.054	44,1 %	328	44,5 %
2-Personen-Haushalte	665	27,8 %	189	25,6 %
3-Personen-Haushalte	344	14,4 %	114	15,5 %
4-Personen-Haushalte	200	8,4 %	69	9,4 %
5-Personen-Haushalte	92	3,9 %	27	3,7 %
6-Personen-Haushalte	25	1,0 %	6	0,8 %
7-Personen-Haushalte und größer	9	0,4 %	4	0,5 %

Haushaltsgrößen der Wohnungsinteressenten in Lörrach



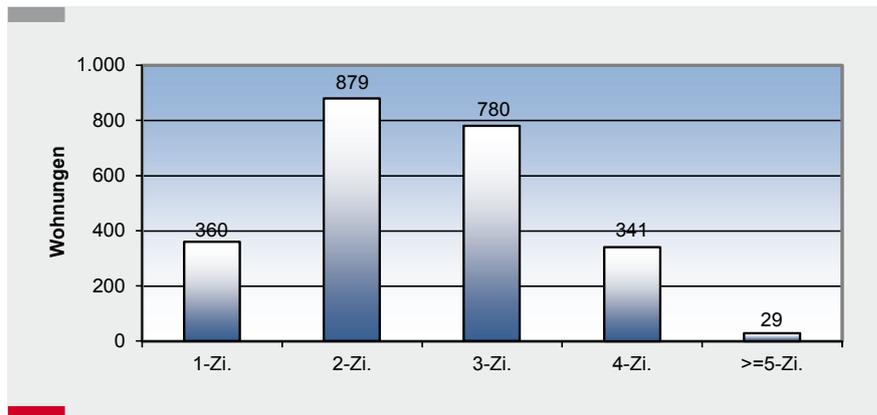
Haushaltsgrößen der Wohnungsinteressenten in Schopfheim



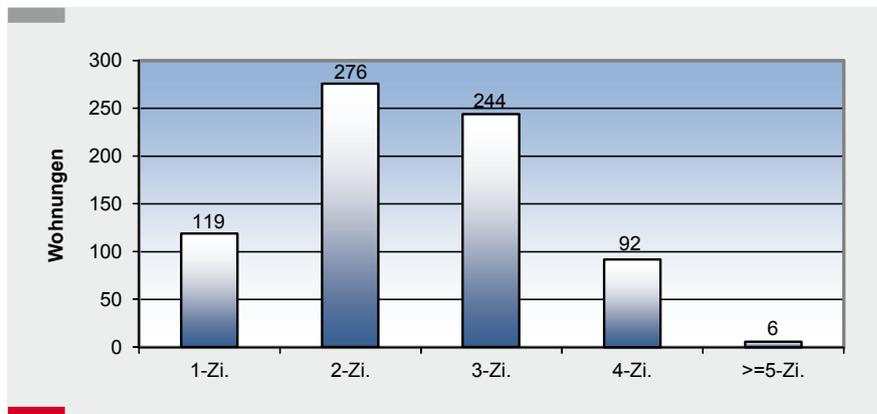
Sowohl in Lörrach als auch in Schopfheim sind nahezu 3/4 aller Interessenten Ein- und Zweipersonenhaushalte. Kinderreiche Haushalte repräsentieren etwa 5 % der Mietinteressenten.

Aufgeschlüsselt nach den gewünschten Wohnungsgrößen ergeben sich folgende Daten:

	in Lörrach		in Schopfheim	
Einzimmerwohnungen	360	15,1 %	119	16,1 %
Zweizimmerwohnungen	879	36,8 %	276	37,5 %
Dreizimmerwohnungen	780	32,6 %	244	33,1 %
Vierzimmerwohnungen	341	14,3 %	92	12,5 %
Fünfstufige- und größere Wohnungen	29	1,2 %	6	0,8 %



Gesuchte Wohnungen in Lörrach



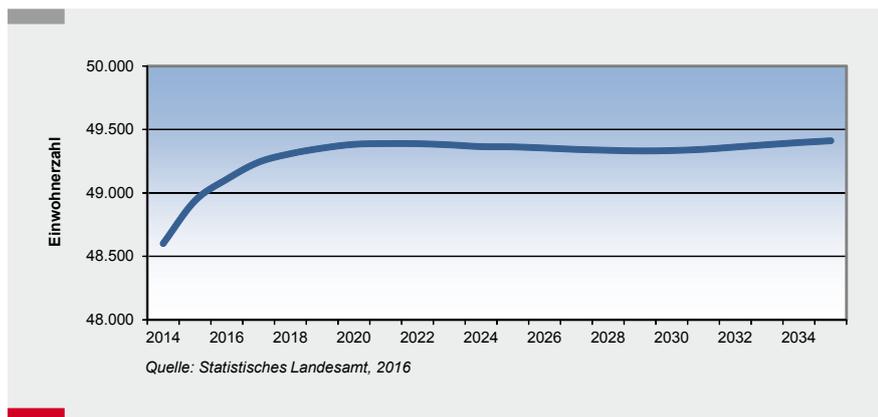
Gesuchte Wohnungen in Schopfheim

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

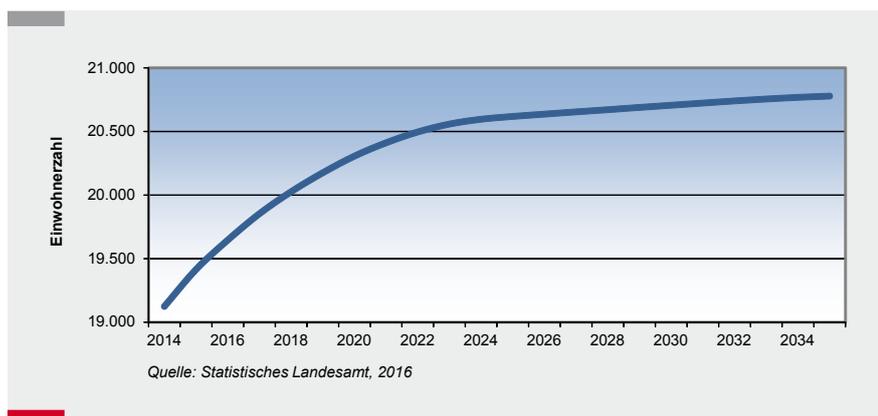
Aussichten am regionalen Wohnungsmarkt

Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg hat seine Bevölkerungsvorausrechnungen erneut angepasst. Danach können die Städte Lörrach und Schopfheim auch in den nächsten 20 Jahren mit einem Bevölkerungswachstum rechnen.

Bevölkerungsentwicklung in Lörrach



Bevölkerungsentwicklung in Schopfheim



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.

Jüngste Entwicklungen (verstärkte Zuwanderung aus Süd- und Osteuropa sowie große Flüchtlingsströme aus Nahost und Afrika) könnten zu einem noch deutlich stärkeren Bevölkerungswachstum führen.

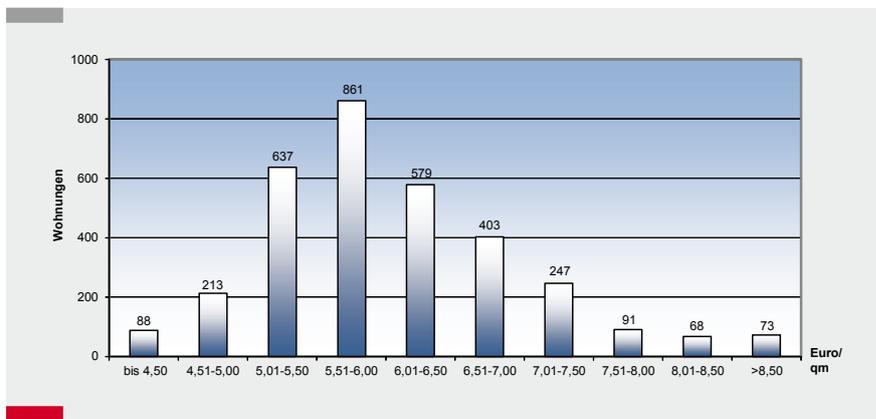
Ein Überangebot an Wohnraum im Geschäftsgebiet ist deshalb in der laufenden und in der nächsten Dekade unwahrscheinlich.

Mieten

Die Sollmieten der Wohnbau Lörrach haben sich im Jahr 2015 um 354.000 Euro erhöht. Die Steigerungen ergeben sich durch

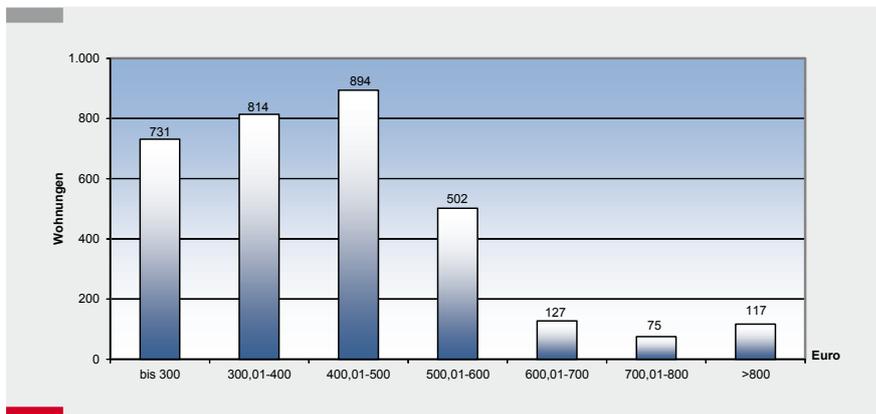
Neubau, Erwerb, Anmietung neuer Mieteinheiten um	422.000 Euro,
Mieterhöhungen im Bestand um	120.000 Euro,
und Minderungen durch Verkäufe und Beendigung von Anmietungsverträgen um	188.000 Euro.

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



Grundmieten in Euro

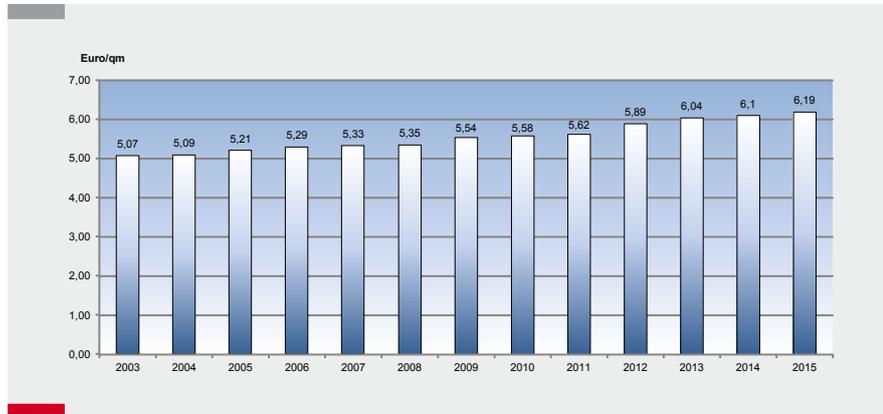
Die Mieten von 75 % der Wohnungen der Wohnbau Lörrach betragen unter 500 Euro.



Kaltmieten pro Quadratmeter

Die Durchschnittsmiete im Mietwohnungsbestand der Wohnbau Lörrach beträgt 6,19 €/qm Wohnfläche/Monat. Mehr als 90 % der Mietwohnungen der Wohnbau Lörrach können von Grundsicherungsbeziehern oder Empfängern von Arbeitslosengeld 2 gemietet werden.

16 Entwicklung der Durchschnittsmiete



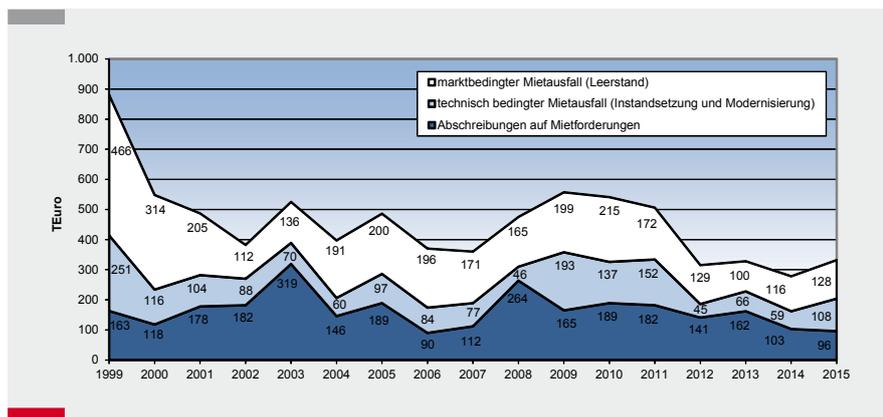
Trotz deutlicher Verbesserung des Wohnungsbestands durch Neubau, Sanierung und Zukäufe sind die Mieten der Wohnbau Lörrach nur unwesentlich stärker als die Verbraucherpreise gestiegen.

Mietausfälle

Die Mietausfälle sind gegenüber dem Vorjahr gestiegen, bei weiter geringem Niveau.

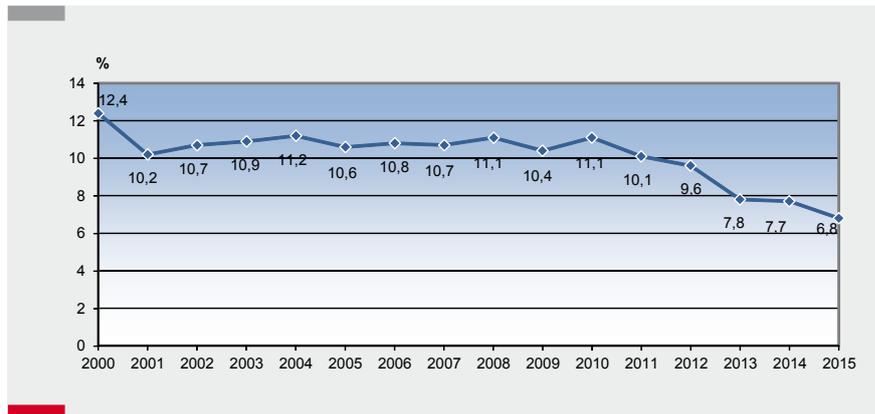
Marktbedingte Mietausfälle entstanden im Jahr 2015, weil etwa 40 Tiefgaragenstellplätze sowie 160 offene Stellplätze nicht vermietet werden können. Außerdem sind bei Mieterwechseln kurze Leerstandsphasen nicht immer vermeidbar. Nachfragebedingt gab es keine Wohnungsleerstände.

Mietausfälle in den Jahren 1999 bis 2015



Fluktuation

Seit fünf Jahren sinkt die Mieterfluktuation deutlich. Eine Fluktuationsquote von unter 7 % wurde seit Jahrzehnten nicht mehr verzeichnet. Diese Entwicklung steht im Zusammenhang mit dem deutlich enger gewordenen Wohnungsmarkt.



Fluktuationsrate in den Jahren 2000 bis 2015

Neubau (im Anlagevermögen) und Bestandspflege

Die Bauprogramme in der Übersicht:

- I. Neubau Mietwohnanlagen
 - a) Dammstraße/Am Bahndamm
 - b) Mühlestraße/Teichmatten
 - c) Salzertstraße 53 bis 57

2. Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen (umfassende)
 - a) Leibnizweg 5 und 6
 - b) Salzertstraße 53 bis 57
 - c) Hangstraße 61 bis 83 und Rebmanssweg 38 bis 72
 - d) Basler Straße 170
 - e) Teichmattenweg 16 bis 18
 - f) Am Sonnenrain 121 und 123
 - g) Neumattstraße 2
 - h) Schustergasse 5 und 7
 - i) Schustergasse 9 und 11
 - j) Schwarzwaldstraße 70

**Neubau
Mietwohnanlagen**



1. Bauabschnitt



2. Bauabschnitt



3. Bauabschnitt im Bau



4. Bauabschnitt im Bau



Neue Ortsmitte Tumringen



Biosupermarkt mit Bistro

I. Neubau Mietwohnanlagen

a) Dammstraße/Am Bahndamm

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

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

Im Sommer 2014 wurde das erste Gebäude mit 20 Appartements für obdachlose Menschen bezogen. Es folgten sieben Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Februar 2015.

Nach den letzten Gebäudeabbrissen wurde Mitte 2015 mit den weiteren Bauabschnitten begonnen. Die noch zu realisierenden fünf Mehrfamilienhäuser werden sukzessive in den Jahren 2016 und 2017 bezogen.

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

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

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

b) Mühlestraße/Teichmatten

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

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

Auf dem Areal der Wohnbau Lörrach entstanden ein Biosupermarkt, eine Bäckerei mit Café, eine Bankgeschäftsstelle, ein Gästeappartement und 49 barrierefrei erreichbare Wohnungen. 20 Wohnungen stehen aufgrund öffentlicher Förderung besonders mietgünstig zur Verfügung; die weiteren Wohnungen sind überwiegend einem mittelpreisigen Segment zuzuordnen.

Mit den Baumaßnahmen wurde im Frühherbst 2013 begonnen; der Bezug der Geschäfte und eines Großteils der Wohnungen erfolgte im zweiten Halbjahr 2015. Fünf Wohnungen, deren Bau wegen der zwischenzeitlichen Verkleinerung der Marktfläche erst später begonnen wurde, sind in den beiden ersten Monaten des Jahres 2016 den Mietern übergeben worden. Das Investitionsvolumen beträgt 14,3 Millionen Euro.

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

c) Salzertstraße 53 bis 57

Bereits vor 13 Jahren hat die Wohnbau Lörrach begonnen, auf baulich defizitären Gebäuden des ehemaligen sozialen Wohnungsbaus zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Die Erfahrungen bei den vier ersten aufgestockten Wohnungen der Häuser Salzertstraße 58 und 60 waren so gut, dass seither insgesamt 34 zusätzliche Wohnungen entstanden und zwar auf dem Salzert, im Teichmattengebiet, in der Nordstadt und im Neumattquartier. Dieses Modell findet in der Wohnungswirtschaft bundesweit Beachtung und wird als Instrument der Weiterentwicklung von Großsiedlungen aus den 1970er-Jahren immer öfter eingesetzt.

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

Alle drei Mietwohnungsprojekte stellen wichtige Beiträge zur flächenschonenden Innenentwicklung und Auslastung vorhandener Infrastruktur dar.



Gästeappartement



Penthouse Leibnizweg 5 + 6



Skizze Salzertstraße 53 - 57 nach Sanierung und Aufstockung (Ausschnitt)

Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen



vor Sanierung



nach Sanierung

2. Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen (umfassende)

a) Leibnizweg 5 und 6

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

Mangels (akzeptablen) Angeboten für die Bau- und Handwerkerleistungen wurden die Arbeiten mehrfach verschoben, so dass erst im März 2014 der Baubeginn möglich war. Es wurden zwei großzügige Foyers für die zukünftig ebenerdigen Hauszüge errichtet, die Liftanlagen umgebaut, die bisherigen Balkone durch erheblich größere ersetzt und Gärten für die Bewohner der vier Erdgeschosswohnungen angelegt. Zur Verbesserung der energetischen Situation wurde die bisherige Ölheizung durch einen Holzpelletkessel ersetzt, die Fassade wärmegeämmt und die Fenster erneuert. Das bisherige zweigeschossige und desolate Parkdeck wurde abgebrochen und wird durch eine neue Tiefgarage sowie ein ebenerdiges und überdachtes Parkdeck südlich des Gebäudes ersetzt. Die Arbeiten sollen im Frühjahr 2016 abgeschlossen werden.

Die Kosten betragen 4,1 Millionen Euro.

b) Salzertstraße 53 bis 57

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

Die Kosten betragen 3,5 Millionen Euro.



nach Sanierung und Aufstockung

c) Hangstraße 61 bis 83 und Rebmansweg 38 bis 72

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

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

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

Die Kosten betragen 1,3 Millionen Euro.



vor Sanierung



nach Sanierung

d) Basler Straße 170

Im Dezember 2012 hat die Wohnbau Lörrach das Anwesen (ehemaliges „Haus Sonne“) in der Lörracher Innenstadt erworben. Nach einem sehr intensiven Planungsprozess und der Abstimmung mit den späteren Nutzern wurde die Baugenehmigung für den Um- und Anbau Anfang des Jahres 2014 erteilt. Es entstanden hochwertige Einzelhandelsflächen für eine Buchhandlung; diese erhielt vom Adlergäßchen einen zusätzlichen Eingang. Außerdem zogen die Touristikinformation, ein Fachbereich der Stadtverwaltung und ein Immobilienbüro ein. Das Dachgeschoss wird zu Wohnzwecken genutzt; dort entstanden zwei großzügige Wohnungen.

Mit den komplexen Bauarbeiten - das Gebäude stammt im Kern aus der Mitte des 18. Jahrhunderts und wurde Anfang des 20. Jahrhunderts sowie in den 1960er Jahren massiv umgebaut - wurde im März 2014 begonnen; sie wurden zum Jahresende 2015 abgeschlossen.

Die Kosten betragen 3,7 Millionen Euro.

Mit diesem Engagement fördert die Wohnbau Lörrach erneut die Innenstadtentwicklung, bei gegebener Wirtschaftlichkeit.

e) Teichmattenweg 16 bis 18

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

Die Kosten betragen 1,4 Millionen Euro.

f) Am Sonnenrain 121 und 123

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

Die Kosten betragen 0,1 Millionen Euro.

g) Neumattstraße 2

Der Ersatz zahlreicher Gasthermen im Neumattquartier durch Zentralheizungsanlagen wurde bei dem Gebäude Neumattstraße 2 fortgeführt.

Die Kosten betragen 0,1 Millionen Euro.



nach Sanierung



Touristikinformation



vor Sanierung



nach Sanierung

h) Schustergasse 5 und 7 in Schopfheim



nach Sanierung

Die Gebäude stammen aus dem Jahr 1973 und umfassen 12 Wohnungen. Die tiefgreifende Sanierung umfasste die Erneuerung der Dacheindeckung und der Fenster, die Fassadendämmung und die Modernisierung der Elektroinstallationen. Der bisherige Gasheizkessel wurde durch eine Holzpellettheizung ersetzt. Mit den Arbeiten wurde im Spätsommer 2013 begonnen. Im Zuge der abschließenden Neugestaltung der Außenanlagen wurden im Frühjahr 2015 Mietergärten für die Bewohner der Erdgeschosswohnungen angelegt.

Die Kosten betragen 0,9 Millionen Euro.

i) Schustergasse 9 und 11 in Schopfheim



nach Sanierung



Schustergasse 5 + 7 und 9 + 11 nach Sanierung

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

Die Kosten betragen 1,6 Millionen Euro.

j) Schwarzwaldstraße 70



vor Sanierung

Das Gebäude aus dem Jahr 1924 umfasst sechs Wohnungen. Bei der umfassenden Sanierung werden die Einzelgeräte durch eine Zentralheizung mit Warmwasseraufbereitung ersetzt. Die Holzfenster werden erneuert und die Kellerdecke gedämmt. Außerdem wird die Elektroinstallation modernisiert.

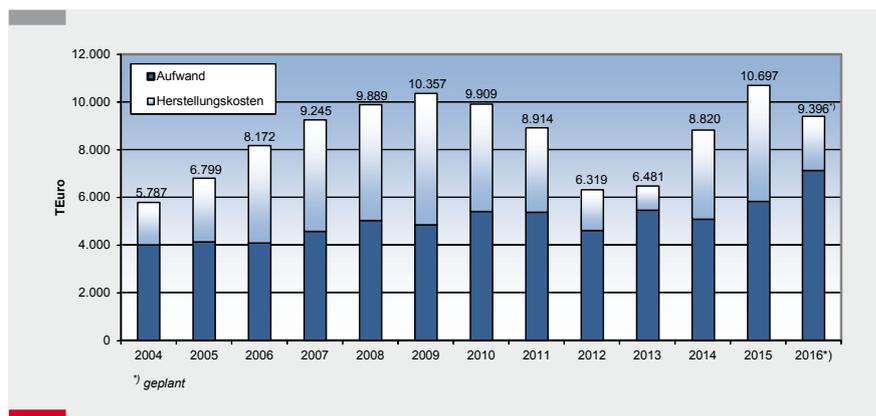
Die Kosten betragen 0,4 Millionen Euro.

Gebäudeunterhaltung

Seit Ende der 1990er-Jahre widmet sich die Wohnbau Lörrach verstärkt der Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung ihres Miethausbesitzes.

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

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



Übersicht über die Bestandserhaltung und -verbesserung (in TEuro)

Generalanmietung

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

Die an Kapitalanleger verkauften Wohnungen aus der Privatisierungstätigkeit bleiben durch die Generalanmietung oft auch langfristig für das Mietwohnungsangebot der Wohnbau Lörrach erhalten. Die Zahl der angemieteten Wohnungen stieg im Jahr 2015 auf 234 an.

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



Die Gebäude Ufhabiweg 2 - 8 sind vom Kommunalen Versorgungsverband Baden-Württemberg (ZVK) angemietet

Bewirtschaftung des Immobilienbesitzes

Zum Jahresende 2015 verwaltete die Wohnbau Lörrach

Wohnungen

- 3.016 eigene Mietwohnungen,
- 234 von Dritten gemietete Wohnungen,
- 103 verwaltete Mietwohnungen für Dritte,
- 734 Eigentumswohnungen für 43 Wohnungseigentümergeinschaften,
- 3.884 Wohnungen,**
(203 Wohnungen sind doppelt aufgeführt und zwar als eigene oder verwaltete Mietwohnungen und als Eigentumswohnungen; die Summe wurde entsprechend korrigiert)

Pkw-Stellplätze

- 2.583 Pkw-Stellplätze in eigenen Sammelgaragen, Reihen- und Einzelgaragen sowie offene Stellplätze,
- 198 gemietete Einzelgaragen und Pkw-Stellplätze in Sammelgaragen oder offene Stellplätze,
- 380 Garagenplätze und offene Stellplätze für Wohnungs- und Teileigentümergeinschaften,
- 164 verwaltete Einzelgaragen, Pkw-Stellplätze in Sammelgaragen und offene Stellplätze Dritter,
- 3.233 Pkw-Stellplätze,**
(92 Stellplätze sind doppelt aufgeführt und zwar als eigene oder verwaltete Stellplätze und als Stellplätze in Eigentümergeinschaften; die Summe wurde entsprechend korrigiert)

Sonstige Einheiten

- sowie
- 32 eigene Läden und sonstige gewerbliche Einheiten,
- 5 von Dritten gemietete Gewerbeeinheiten,
- 73 gewerbliche Einheiten Dritter,
- 8 Begegnungszentren,
- 6 Gästeappartements,
- 124 sonstige Einheiten,**

also insgesamt

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

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

IV. Bauträgergeschäft

Leibnizweg 7

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

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

Nach einem unverbindlichen Markttest, der ein großes Kaufinteresse an den hochwertigen Wohnungen ergeben hatte, wurden im November 2014 die ersten Kaufverträge beurkundet. Mittlerweile sind 17 von 20 Wohnungen veräußert.

Der Baubeginn erfolgte im Spätherbst 2014; das Richtfest soll im April 2016 gefeiert werden.

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

Bauträgergeschäft



In die Höhe gewachsen



Richtfest

Verkauf von Wohnhausbesitz



Die Gebäude Hangstraße 61 - 83 und Rebmansweg 38 - 72 (oben), Großmannstraße 9 - 9e (Mitte) und Friedrich-Hecker-Straße 9 - 11 (unten) wurden saniert und in Wohnungseigentum umgewandelt.

Betreuungstätigkeit



Wiesenweg 13 - 17 in Schopfheim

V. Verkauf von Wohnhausbesitz (Wohnungsprivatisierung)

Seit 1991 veräußert die Wohnbau Lörrach Teile des Miethausbesitzes, um

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

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

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

Nachhaltigkeit wird auch dadurch erreicht, dass die Verkaufsabgänge durch Neubauten und durch Käufe bestehender Anlagen kompensiert werden. Seit Beginn der Verkäufe aus dem Anlagevermögen wurden 702 Mietwohnungen neu erstellt und 390 Wohnungen erworben.

Bisher wurden 492 Wohnungen veräußert.

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

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

VI. Betreuungstätigkeit

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

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

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

Dank

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

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

Lörrach, 31. März 2016

Städtische Wohnbau-
gesellschaft Lörrach mbH

Nostadt Dr. Wilke

Dank



WOHNBAU LÖRRACH



Lagebericht 2015



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 beziehungsweise mit deren Bau begonnen. Weitere sollen angesichts eines deutlichen Nachfrageüberhangs folgen.

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

Außerdem wurden mehr als 200 Wohnungen im Rahmen von Bauträgergeschäften erstellt und vollständig veräußert.

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

B. Wirtschaftsbericht

I. Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft setzte ihren Wachstumskurs fort. Das Bruttoinlandsprodukt war um 1,7 % höher als im Vorjahr. Dabei kompensierte eine robuste Binnenkonjunktur die schwächere Exportdynamik.

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahr 2015 erstmals von mehr als 43 Millionen Erwerbstätigen erbracht, das waren nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamts rund 329.000 Personen oder 0,8 % mehr als im Vorjahr. Dadurch sank die Arbeitslosenquote weiter auf 6,4 %. Im Arbeitsamtsbezirk Lörrach betrug diese Quote zum Jahresende 3,0 %.

Die Konsumausgaben waren wichtigster Wachstumsmotor; sie stiegen um 2,1 %.

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

In Lörrach und Schopfheim bestehen deutliche Nachfrageüberhänge am Wohnungsmarkt; diese betreffen sowohl den Miet- als auch den Kaufmarkt. Zum Jahresende hat die Wohnbau Lörrach in Schopfheim rund 600 Mietinteressenten vorgemerkt und in Lörrach rund 2.100. Begründet ist diese Situation durch die hohe (Arbeitsmarkt-)attraktivität der Region, die zu Wanderungsgewinnen führt und der zu geringen Wohnungsbautätigkeit, da es in den urbanen Räumen an geeignetem Bauland fehlt. Folglich steigen die Wohnungsmieten und die Kaufpreise deutlich, besonders in Lörrach, wo sich mehr als 80 % der gesellschaftseigenen Wohnungen befinden.

Wirtschaftsbericht

Rahmenbedingungen

II. Geschäftsverlauf

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

Bestandsbewirtschaftung

Zum 31. Dezember 2015 befinden sich im Eigentum der Wohnbau Lörrach:

- 3.016 Wohnungen mit Wohnflächen von 209.130 qm
- 46 gewerbliche Einheiten mit Nutzflächen von 7.526 qm, davon 1.773 qm eigengenutzt als Büro und Begegnungszentren
- 2.583 Pkw-Stellplätze

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

- 868 Wohnungen
- 78 gewerbliche Einheiten
- 650 Pkw-Stellplätze

Mietwohnungsneubau

Die Bauarbeiten für die Mietwohnanlage „Dammstraße/Am Bahndamm“ schritten planmäßig voran. Von den insgesamt 63 Wohnungen wurden im Berichtsjahr sieben weitere bezogen, so dass der I. Bauabschnitt mit 27 Wohnungen komplettiert wurde. Der Baubeginn für drei weitere Gebäude mit 18 Wohnungen erfolgte Mitte des Jahres.

Im zweiten Halbjahr 2015 erfolgte der Bezug der Wohn- und Geschäftshäuser „Mühle-/Freiburger Straße“. Es entstanden 49 Mietwohnungen, ein Gästeappartement, ein Biomarkt, eine Bäckerei mit Café sowie eine Bankgeschäftsstelle. Fünf Wohnungen, die erst später eingeplant wurden, sowie die Außenanlagen werden im ersten Quartal 2016 fertiggestellt.

Das Bestandsgebäude Salzertstraße 53 bis 57 wird um drei attraktive Wohnungen aufgestockt. Der Baubeginn erfolgte im Herbst 2014; der Bezug soll im Frühjahr 2016 erfolgen.

Bestandspflege

Für die Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung des Hausbesitzes wurden im Berichtsjahr 10,7 Millionen Euro (Aufwand und Herstellungskosten) aufgewendet. Außer einer Vielzahl kleinerer Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen wurden bei zehn Wohnanlagen im Berichtsjahr umfassende Wertverbesserungsmaßnahmen durchgeführt. Geplant waren noch größere Aufwendungen für die Bestandspflege; angesichts voll ausgelasteter Kapazitäten in der Bauwirtschaft und im Handwerk kommt es jedoch immer wieder zu Verzögerungen.

Wohnungsprivatisierung

Im Geschäftsjahr 2015 wurden 47 Wohnungen aus dem bisherigen Anlagevermögen veräußert. Aufgrund der sehr hohen Nachfrage konnten die Verkaufsziele problemlos erreicht werden.

Betreuungstätigkeit

Nach geringfügigen Verlusten in den Vorjahren konnte mit der Verwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz, der Mietsonderverwaltung für Dritte und anderen – im Umfang geringfügigeren – Dienstleistungen im Berichtsjahr wieder ein Gewinn erzielt werden.

Bauträgersgeschäft

Nach dem Spatenstich im Spätherbst 2014 wurden im Geschäftsjahr der Bau und die Vermarktung des Wohnturms „Weitblick“ vorangetrieben. Bis zum Berichtszeitpunkt wurden 17 der 20 Wohnungen veräußert. Die Bezugsfertigkeit ist ab Herbst 2016 geplant.

Gesamtbewertung des Geschäftsverlaufs

Bei insgesamt guten Rahmenbedingungen verlief das abgelaufene Geschäftsjahr für die Wohnbau Lörrach erfolgreich. Die gesteckten Gewinnziele wurden deutlich übertroffen. Der höhere Gewinn beruhte im Wesentlichen auf der Unterschreitung der Planaufwendungen für die Bestandspflege wegen ausgelasteter Bau- und Handwerkskapazitäten.

Ertragslage

Bautätigkeit

Miethausbewirtschaftung

Betreuungstätigkeit

III. Lage

I. Ertragslage

	Jahr 2015 Euro	Jahr 2014 Euro	Veränderungen Euro	
I. Bautätigkeit				
Aktiviert Gemeinkosten	516.000	572.000	-	56.000
Gemeinkosten	516.000	572.000	-	56.000
Ergebnis der Bautätigkeit	0	0		0
2. Miethausbewirtschaftung				
Erträge				
Mieten	17.930.000	17.638.000	+	292.000
Umlagen	4.985.000	4.804.000	+	181.000
Sonstige Entgelte	520.000	436.000	+	84.000
Summen	23.435.000	22.878.000	+	557.000
Aufwendungen				
Betriebskosten	4.688.000	4.543.000	+	145.000
Grundsteuern	591.000	592.000	-	1.000
Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungskosten	5.876.000	5.094.000	+	782.000
Kapitalkosten	4.717.000	5.062.000	-	345.000
Abschreibungen	4.342.000	4.181.000	+	161.000
Mieten	1.519.000	1.452.000	+	67.000
Erbbauszinsen	16.000	16.000		0
Abschreibungen auf Mietforderungen	96.000	103.000	-	7.000
Verwaltungskosten des Hausbesitzes	1.349.000	1.319.000	+	30.000
Sonstiges	343.000	280.000	+	63.000
Summen	23.536.000	22.642.000	+	894.000
Ergebnis der Miethausbewirtschaftung	-101.000	236.000	-	337.000
3. Betreuungstätigkeit				
Erträge	299.000	285.000	+	14.000
Aufwendungen (davon Gemeinkosten 282.000 Euro bzw. 301.000 Euro)	284.000	303.000	-	19.000
Ergebnis der Betreuungstätigkeit	+15.000	-18.000	+	33.000

	Jahr 2015	Jahr 2014	Veränderungen
	Euro	Euro	Euro
4. Verkaufstätigkeit (Wohnungsprivatisierung)			
Erträge	8.357.000	3.004.000	+ 5.353.000
Aufwendungen (davon Gemeinkosten 110.000 Euro bzw. 123.000 Euro)	6.723.000	1.825.000	+ 4.898.000
Ergebnis der Verkaufstätigkeit	1.634.000	1.179.000	+ 455.000
5. Bauträgergeschäft			
Erträge	0	3.000	- 3.000
Aufwendungen (davon Gemeinkosten 50.000 Euro bzw. 33.000 Euro)	69.000	61.000	+ 8.000
Ergebnis des Bauträgergeschäfts	-69.000	-58.000	- 11.000
6. Kapitalwirtschaft			
Erträge	25.000	32.000	- 7.000
Aufwendungen	8.000	9.000	- 1.000
Ergebnis der Kapitalwirtschaft	17.000	23.000	- 6.000
7. Sonstige ordentliche Wirtschaft			
Erträge	65.000	106.000	- 41.000
Aufwendungen	570.000	152.000	+ 418.000
Ergebnis der sonstigen ordentlichen Wirtschaft	-505.000	-46.000	- 459.000
8. Verlustausgleich der Lörracher Stadtbau-GmbH	5.000	4.000	+ 1.000
9. Gewerbesteuer	0	9.000	- 9.000
Jahresergebnis	986.000	1.303.000	- 317.000
Zuweisung zur gesellschaftsvertraglichen Rücklage	98.000	130.000	- 32.000
Reingewinn	888.000	1.173.000	- 285.000

Verkaufstätigkeit

Bauträgergeschäft

Kapitalwirtschaft

Sonstige ordentliche Wirtschaft

Verlustausgleich der Stadtbau Lörrach

Gewerbesteuer

Jahresergebnis

Reingewinn

Wie in den Vorjahren beruht der Jahresüberschuss auf den Gewinnen der Verkaufstätigkeit (Wohnungsprivatisierung); er betrug 986.000 Euro, womit das Wirtschaftsplanziel um 486.000 Euro übertroffen wurde.

Die Umsatzerlöse sind von 25,2 Millionen Euro auf 30,6 Millionen Euro gestiegen. Im Kerngeschäft „Hausbewirtschaftung“ stiegen die Umsätze lediglich um 0,3 Millionen Euro auf 22,9 Millionen Euro, während sie im weiteren bedeutenden Bereich „Verkauf von Grundstücken“ deutlich von 2,2 Millionen Euro auf 7,4 Millionen Euro gestiegen sind.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind um 149.000 Euro auf 1.280.000 Euro gestiegen, weil höhere Gewinne aus Anlageverkäufen zu verzeichnen waren.

Der Personalaufwand hat sich nicht wesentlich verändert. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind wegen der Einführung eines neuen ERP-Systems, Abbruchkosten für ein Mietwohnungsprojekt und die Höherbewertung eines CHF-Darlehens deutlich gestiegen. Auch die Abschreibungen haben wegen Zugängen im Anlagevermögen zugenommen. Deutlich gesunken ist der Zinsaufwand (wegen tiefer Kapitalmarktzinsen).

Insgesamt stellt die Ertragslage zufrieden.

2. Vermögenslage

	31. Dezember 2015		31. Dezember 2014		Veränderungen Euro
	Euro	v.H.	Euro	v.H.	
Vermögen					
Anlagevermögen	166.478.000	88,3	161.846.000	88,4	+ 4.632.000
Umlaufvermögen					
unfertige Bauten und					
fertige Bauten	11.147.000	5,9	10.229.000	5,6	+ 918.000
Unfertige Leistungen	4.856.000	2,6	4.708.000	2,6	+ 148.000
Vorräte	18.000	0,0	56.000	0,0	- 38.000
Forderungen	1.761.000	1,0	563.000	0,3	+ 1.198.000
Liquide Mittel	4.124.000	2,2	5.735.000	3,1	- 1.611.000
Geldbeschaffungskosten	49.000	0,0	61.000	0,0	- 12.000
	188.433.000	100,0	183.198.000	100,0	+ 5.235.000
Schulden					
Rückstellungen	1.314.000	0,7	365.000	0,2	+ 949.000
Verbindlichkeiten gegenüber					
Kreditinstituten und					
anderen Kreditgebern	144.684.000	76,8	145.320.000	79,3	- 636.000
Erhaltene Anzahlungen	7.842.000	4,2	5.096.000	2,8	+ 2.746.000
Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.669.000	1,9	3.456.000	1,9	+ 213.000
aus Lieferungen und Leistungen	2.628.000	1,4	1.623.000	0,9	+ 1.005.000
Sonstige Verbindlichkeiten	11.000	0,0	39.000	0,0	- 28.000
	160.148.000	85,0	155.899.000	85,1	+ 4.249.000
Eigenkapital	28.285.000	15,0	27.299.000	14,9	+ 986.000
und zwar:					
Stammkapital	10.464.000	37,0	10.464.000	38,3	0
Rücklagen	16.933.000	59,9	15.662.000	57,4	+ 1.271.000
Gewinn	888.000	3,1	1.173.000	4,3	- 285.000
	28.285.000	100,0	27.299.000	100,0	+ 986.000

Vermögenslage

37

Vermögen

Schulden

Eigenkapital

Dem **Anlagevermögen** sind 9,7 Millionen Euro zugegangen (durch Sanierungen 2,7 Millionen Euro, durch Neubau 6,5 Millionen Euro und durch bewegliches Vermögen 0,5 Millionen Euro); abgegangen sind 5,0 Millionen Euro (durch nutzungsbedingte Abschreibungen 4,4 Millionen Euro und durch Verkäufe 0,6 Millionen Euro).

Das **Umlaufvermögen** stieg geringfügig von 21,3 Millionen Euro auf 21,9 Millionen Euro an; die Zu- und Abgänge bei den Verkaufsmaßnahmen halten sich etwa die Waage.

Die **Bankverbindlichkeiten** konnten um 0,6 Millionen Euro auf 144,6 Millionen Euro reduziert werden, bei allerdings geringeren liquiden Mitteln von 4,1 Millionen Euro (Vorjahr 5,7 Millionen Euro).

Die **Bilanzsumme** nahm um 5,2 Millionen Euro auf 188,4 Millionen Euro zu. Der Jahresüberschuss von 986.000 Euro reichte aus, um die Eigenkapitalquote geringfügig von 14,9 % auf 15,0 % zu steigern.

Die unterdurchschnittliche **Eigenkapitalausstattung** beeinträchtigt die Unternehmensentwicklung angesichts der guten Ertragssituation und des hochwertigen Wohnungsbestands der Wohnbau Lörrach nicht.

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

Finanzlage

Kapitalflussrechnung

3. Finanzlage

Kapitalflussrechnung

In der Kapitalflussrechnung wurde die Zuordnung der Zahlungsmittelzu- und abflüsse im Geschäftsjahr erstmalig in Anlehnung an DRS 21 vorgenommen. Veränderungen gegenüber der bisherigen Darstellung ergeben sich insbesondere durch die Zuordnung der planmäßigen Tilgungen und Zinszahlungen für Objektfinanzierungsmittel zum Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit statt zum Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit. Wegen der eingeschränkten Vergleichbarkeit mit der im Vorjahr dargestellten Kapitalflussrechnung wird auf die Angabe von Vorjahreswerten verzichtet.

Cashflow nach DVFA/SG

	Jahr 2015
	Euro
Jahresüberschüsse	986.000
+ Abschreibungen auf Anlagevermögen	4.409.000
- aktivierte Eigenleistungen	436.000
+ langfristige Rückstellungen	67.000
+ Abschreibungen auf Mietforderungen	96.000
+ Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	11.000
+ zahlungsunwirksame Zuschreibung CHF-Darlehen	181.000
- zahlungsunwirksame Tilgungszuschüsse	27.000
Cashflow nach DVFA/SG	5.287.000

	Jahr 2015
	Euro
+ Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	882.000
- Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	927.000
- Zunahme von Grundstücken des Umlaufvermögens	918.000
- Zunahme der kurzfristigen Aktiva	1.397.000
+ Zunahme der kurzfristigen Passiva	3.919.000
+ Saldo der zahlungswirksamen Zinsaufwendungen/-erträge	4.673.000
- Ertragsteuerzahlung	2.000
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	11.517.000
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	3.000
+ Einzahlungen für Abgänge des Anlagevermögens	1.536.000
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	9.211.000
+ erhaltene Zinsen	6.000
- Auszahlungen für Verlustübernahme des Jahres 2014	4.000
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-7.676.000
+ Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	6.884.000
- planmäßige Tilgungen	4.178.000
- außerordentliche Tilgungen	3.479.000
- gezahlte Zinsen	4.679.000
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-5.452.000
zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-1.611.000
+ Finanzmittelbestand zum 1. Januar 2015	5.735.000
Finanzmittelbestand am 31. Dezember 2015	4.124.000

Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit

Cashflow aus Investitionstätigkeit

Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit

zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes

Finanzmittelbestand

Der Cashflow nach DVFA/SG beträgt 5,3 Millionen Euro.

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, der Großsanierungsmaßnahmen und des Bauträgergeschäfts im Jahr 2016 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

	2015	2014
Eigenkapitalquote: $\frac{\text{Eigenkapital} \times 100}{\text{Gesamtkapital (Bilanzsumme)}}$	15,0 %	14,9 %
Anlagendeckungsgrad: $\frac{(\text{Eigenkapital} + \text{langfr. Rückst.} + \text{langfr. Fremdkapital}) \times 100}{\text{Anlagevermögen}}$	105,9 %	108,7 %
Liquidität: $\frac{(\text{Flüssige Mittel} + \text{sonstiges kurzfr. Umlaufvermögen}) \times 100}{\text{kurzfristiges Fremdkapital}}$	109,6 %	153,7 %
Eigenkapitalrentabilität: $\frac{\text{Jahresüberschuss} \times 100}{\text{Eigenkapital}}$	3,5 %	4,8 %
Mietenmultiplikator: $\frac{\text{Grundstücke mit Wohn- und Geschäftsbauten}}{\text{Mieteinnahmen}}$	10,1 %	9,5 %
Zinsdeckung: $\frac{(\text{Zinsen für Bereich HBW} + \text{Erbbauzinsen}) \times 100}{\text{Mieteinnahmen}}$	28,4 %	31,8 %
Erlösschmälerungsquote: $\frac{\text{Erlösschmälerungen Mieten und Umlagen} \times 100}{\text{Sollmieten (einschließlich Betriebskosten)}}$	1,6 %	0,9 %
Instandhaltungsquote: $\frac{(\text{Instandh.aufwand} + \text{anteiliger Personal-/Sachaufw.}) \times 100}{\text{Sollmieten (ohne Betriebskosten)}}$	35,9 %	31,2 %

	2015	2014
Verwaltungskostenquote:	7,4 %	7,4 %
<u>Personal-/Sachaufwand für Hausbewirtschaftung x 100</u> Sollmieten (ohne Betriebskosten)		
Mieterfluktuationsquote:	6,9 %	7,6 %
<u>Mieterwechsel</u> Wohnungsanzahl		

C. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind der Geschäftsführung keine Vorgänge bekannt geworden, die von besonderer Bedeutung für den Jahresabschluss 2015 und die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Wohnbau Lörrach sind.

Nachtragsbericht

D. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

I. Prognosebericht

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 seit Jahren 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 abzurunden und noch zukunftsfähiger zu gestalten. Die Finanzierung von Bestandspflege und Mietwohnungsneubau ist nach dem Finanzplan sichergestellt.

Die Verkaufstätigkeit aus dem bisherigen Anlagevermögen (Wohnungsprivatisierung) soll auch im Jahr 2016 wesentliche Ergebnis- und Finanzierungsbeiträge liefern. Die dafür nötigen Verkaufsobjekte stehen in ausreichendem Umfang zur Verfügung.

Bei dem laufenden Bauträgerprojekt verläuft der Verkauf erfolgreich, so dass durch die abrufbaren Kaufpreisraten keine wesentlichen Finanzierungsbedarfe resultieren.

Wegen der guten regionalen Nachfragesituation, der starken Marktstellung der Wohnbau Lörrach und der hohen Qualität der Verkaufsobjekte sind sowohl bei der Wohnungsprivatisierung als auch im Bauträgergeschäft die nötigen Verkaufserfolge realistisch.

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

	Ergebnis 2015	Plan 2016
	TEuro	TEuro
Miethausbewirtschaftung		
Erträge	23.435	24.117
Aufwendungen	23.536	25.377
Ergebnis	- 101	- 1.260
Betreuungstätigkeit		
Erträge	299	302
Aufwendungen	284	297
Ergebnis	+ 15	+ 5
Wohnungsprivatisierung		
Erträge	8.357	3.300
Aufwendungen	6.723	1.900
Ergebnis	+ 1.634	+ 1.400
Bauträgergeschäft		
Erträge	0	4.889
Aufwendungen	69	4.511
Ergebnis	- 69	+ 378
Kapitalwirtschaft		
Erträge	25	20
Aufwendungen	8	10
Ergebnis	+ 17	+ 10
Sonstige ordentliche Wirtschaft		
Erträge	65	293
Aufwendungen	570	301
Ergebnis	- 505	- 8
Verlustausgleich/Gewinnabführung der Stadtbau Lörrach		
	- 5	- 25
Jahresüberschuss	+ 986	+ 500

II. Risikobericht

Risikobericht

43

I. Risikomanagementsystem

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

2. Risiken

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

Bestandsgefährdende Risiken

Für die Wohnbau Lörrach sind bestandsgefährdende Risiken nicht erkennbar.

Risiken mit wesentlichem Einfluss auf die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Obwohl Zinssubventionen entfallen und geplante Investitionen teilweise fremdfinanziert werden, sinken die Kapitalkosten voraussichtlich. Gründe sind Zinsdegressionen aufgrund laufender und außerordentlicher Tilgungen sowie günstige Darlehensprolongationen. Trotzdem widmet sich die Geschäftsführung angesichts des hohen Fremdkapitaleinsatzes intensiv dem Zins- und Sicherheitenmanagement. Auch bei deutlich höheren Kapitalmarktzinsen sind die gegebenenfalls steigenden Kapitalkosten nicht entwicklungsbeeinträchtigend, weil bei der Fremdfinanzierung fast ausnahmslos lange Laufzeiten vereinbart und regelmäßig Forwardvereinbarungen genutzt werden. Ein Zinsschock mit einem sukzessiven Anstieg der Zinsen auf 9 % bis zum Jahr 2024 wurde simuliert. Die resultierenden Mehrbelastungen von bis zu 1,7 Millionen Euro jährlich bei den Zinsen bzw. 2,8 Millionen Euro jährlich bei den Annuitäten könnten durch eine Reduzierung der Bestandspflege aufgefangen werden.

Ein geringer Teil der Fremdfinanzierung (< 2 %) erfolgt durch ein Darlehen über 2,0 Millionen Schweizer Franken. Bei einer Kursparität des Schweizer Frankens zum Euro am Jahresende 2016 müsste eine Höherbewertung des Darlehens um 154.000 Euro erfolgen.

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

Bauwirtschaft und Handwerk

Die regionalen Kapazitäten von Bauwirtschaft und Handwerk sind hoch ausgelastet. Deshalb muss auch im Jahr 2016 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 deutlich. 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 Marktposition erarbeitet.

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

Lörrach, 31. März 2016

Städtische Wohnbau-
gesellschaft Lörrach mbH

Nostadt Dr. Wilke



Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015



**Bilanz zum
31. Dezember 2015**

Anlagevermögen

Umlaufvermögen

**Rechnungs-
abgrenzungsposten**

Bilanzsumme

Aktivseite

	Geschäftsjahr 2015		Geschäftsjahr 2014	
	Euro	Euro	Euro	Euro
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		6.886,00		9.170,00
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche				
Rechte mit Wohnbauten	160.748.997,57		149.861.699,65	
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	1.462.349,50		1.587.766,07	
3. Technische Anlagen und Maschinen	823.609,00		884.474,00	
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.461.334,00		1.153.869,00	
5. Anlagen im Bau	1.921.609,84		8.307.564,88	
6. Bauvorbereitungskosten	11.441,43	166.429.341,34	0,00	161.795.373,60
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	41.005,61		41.005,61	
2. Andere Finanzanlagen	400,00	41.405,61	400,00	41.405,61
Anlagevermögen insgesamt		166.477.632,95		161.845.949,21
B. Umlaufvermögen				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche				
Rechte mit unfertigen Bauten	5.411.587,05		1.255.025,65	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche				
Rechte mit fertigen Bauten	5.735.461,42		8.973.589,55	
3. Unfertige Leistungen	4.855.730,45		4.707.787,86	
4. Andere Vorräte	18.084,88	16.020.863,80	56.443,46	14.992.846,52
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	33.937,01		67.571,46	
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	1.300.784,36		0,00	
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	51.753,48		40.783,65	
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	42.653,45		38.077,91	
5. Sonstige Vermögensgegenstände	332.057,64	1.761.185,94	416.645,31	563.078,33
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben				
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		4.123.794,18		5.735.198,54
Umlaufvermögen insgesamt		21.905.843,92		21.291.123,39
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
1. Geldbeschaffungskosten		49.279,90		60.489,90
Bilanzsumme		188.432.756,77		183.197.562,50

Passivseite

	Geschäftsjahr 2015		Geschäftsjahr 2014	
	Euro	Euro	Euro	Euro
A. Eigenkapital				
I. Gezeichnetes Kapital		10.463.750,00		10.463.750,00
II. Kapitalrücklagen		3.172.018,96		3.172.018,96
III. Gewinnrücklagen				
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen				
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 98.624,05 Euro				
(Vorjahr 130.295,47 Euro)	3.676.442,50		3.577.818,45	
2. Bauerneuerungsrücklagen	1.439.742,49		1.439.742,49	
3. Freie Rücklagen				
davon aus Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt 1.172.659,27 Euro				
(Vorjahr 768.770,06 Euro)	8.645.069,48	13.761.254,47	7.472.410,21	12.489.971,15
IV. Bilanzgewinn				
1. Jahresüberschuss	986.240,53		1.302.954,74	
2. Einstellungen in die gesellschaftsvertraglichen Rücklagen	98.624,05	887.616,48	130.295,47	1.172.659,27
Eigenkapital insgesamt		28.284.639,91		27.298.399,38
B. Rückstellungen				
1. Steuerrückstellungen	0,00		9.162,00	
2. Sonstige Rückstellungen	1.314.468,72	1.314.468,72	355.243,81	364.405,81
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	144.613.810,31		145.197.164,84	
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	69.791,34		123.212,71	
3. Erhaltene Anzahlungen	7.841.645,82		5.096.364,90	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.507.305,42		3.360.335,25	
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.628.371,19		1.622.951,85	
6. Sonstige Verbindlichkeiten	10.795,70		39.166,04	
Verbindlichkeiten insgesamt		158.671.719,78		155.439.195,59
D. Rechnungsabgrenzungsposten		161.928,36		95.561,72
Bilanzsumme		188.432.756,77		183.197.562,50

**Bilanz zum
31. Dezember 2015**

Eigenkapital

Rückstellungen

Verbindlichkeiten

**Rechnungs-
abgrenzungsposten**

Bilanzsumme

**Gewinn- und
Verlustrechnung**

Gewinn- und Verlustrechnung

	Geschäftsjahr 2015		Geschäftsjahr 2014	
	Euro	Euro	Euro	Euro
I. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	22.855.819,46		22.579.881,03	
b) aus Verkauf von Grundstücken	7.396.234,20		2.215.691,77	
c) aus Betreuungstätigkeit	265.102,26		247.133,27	
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	122.599,59	30.639.755,51	132.151,74	25.174.857,81
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		1.066.375,86		1.419.085,72
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		435.855,16		427.471,88
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.280.083,30		1.131.493,70
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	10.612.914,32		9.668.226,48	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	7.316.833,15		3.070.514,92	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	2.144,44	17.931.891,91	23.953,25	12.762.694,65
Rohergebnis		15.490.177,92		15.390.160,46
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	2.543.475,28		2.451.566,30	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung 213.613,62 Euro, Vorjahr 213.960,92 Euro)	689.167,62	3.232.642,90	679.161,23	3.130.727,53
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.408.522,17		4.255.723,59
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.572.016,97		1.062.679,31
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und aus anderen Finanzanlagen		21,13		21,13
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		24.551,71		31.810,75
11. Aufwendungen aus Ergebnisabführungsvertrag		5.508,66		4.250,19
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		4.716.854,28		5.062.037,86
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.579.205,78		1.906.573,86
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00		9.162,00
14. Sonstige Steuern		592.965,25		594.457,12
Jahresüberschuss		986.240,53		1.302.954,74
15. Einstellung in die gesellschaftsvertragliche Rücklage		98.624,05		130.295,47
Bilanzgewinn		887.616,48		1.172.659,27

Rohergebnis

**Ergebnis der gewöhnlichen
Geschäftstätigkeit**

Jahresüberschuss

Bilanzgewinn

Anhang

A. Allgemeine Angaben

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 Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die Gesellschaft erfüllt die Größenkriterien nach HGB für mittelgroße Kapitalgesellschaften, nach dem Gesellschaftervertrag 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.

Einzelne Posten sind wie folgt bewertet:

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

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

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

Anhang

Allgemeine Angaben

Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

1. Bei der Bilanzposition **Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten** wurde 1991 die Restnutzungsdauer der Wohnungen auf längstens 75 Jahre festgelegt. Die Zugänge in den Jahren 1992 und 1993 sowie der im Jahr 1994 fertiggestellte 4. Bauabschnitt der Wohnanlage „Stadion“ wurden degressiv (nach § 7 Absatz 5 EStG) abgeschrieben. Die übrigen Gebäude werden nach § 7 Abs. 4 EStG mit 2 bzw. 4 v. H. abgeschrieben. Bei Gebäuden, bei denen nachträgliche Baukosten aktiviert wurden, liegt die Restnutzungsdauer zwischen 25 und 40 Jahren.
2. Die **Geschäftsbauten** und **Bauten auf fremden Grundstücken** wurden mit 2 bis 4 v. H. abgeschrieben. Garagen werden mit bis zu 15,60 % abgeschrieben.
3. Die Anschaffungskosten der **Technischen Anlagen** (Fotovoltaikanlagen) und **Maschinen** (maschinelle Einrichtungen der Zentralwaschanlagen) sind zwischen 5 v. H. und 20 v. H. abgeschrieben worden.
4. Die Anschaffungskosten der **Betriebs- und Geschäftsausstattung** wurden wie bisher (entsprechend der voraussichtlichen Zeit der Verwertbarkeit der Gegenstände) mit Sätzen zwischen 10 und 33 v. H. abgeschrieben. **Wirtschaftsgüter bis zu 150,00 Euro Anschaffungskosten** werden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe als Betriebsausgaben gebucht. Für **Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten zwischen 150,00 Euro und 1.000,00 Euro** wurde die bisherige Regelung beibehalten; es wurde ein Sammelposten gebildet und über 5 Jahre linear abgeschrieben.

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

Das **Umlaufvermögen** umfasst im Wesentlichen **Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten** und **Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten** sowie **unfertige Leistungen** aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten. Auf die unfertigen Leistungen wurden Wertberichtigungen (Abschreibungen) verrechnet. Die **anderen Vorräte** enthalten Heizölbestände und Holzpellets, sie wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

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

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

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

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

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

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

Aktive Steuerlatenzen:

- a) Der Ansatz der Immobilienbestände in der Steuerbilanz liegt über dem in der Handelsbilanz, weil in der steuerlichen Eröffnungsbilanz beim Übergang von der Steuerfreiheit nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz in die unbeschränkte Steuerpflicht die Immobilienbestände mit dem Teilwert angesetzt wurden.
- b) Die sonstigen Rückstellungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind aufgrund von steuerrechtlichen Vorgaben in der Steuerbilanz mit geringeren Beträgen bewertet.

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

C. Erläuterungen zur Bilanz

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

Unter den **Unfertigen Leistungen** sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten von 4.855.975,65 Euro (Vorjahr 4.707.787,86 Euro). Auf die unfertigen Leistungen wurden Wertberichtigungen (Abschreibungen) von 35.596,55 Euro verrechnet.

Von den **Forderungen aus Betreuungstätigkeit** entfallen an einen Gesellschafter (Stadt Lörrach) 6.602,45 Euro (Vorjahr 7.569,73 Euro).

Die Position **Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten** enthält Guthaben bei der Sparkasse Lörrach-Rheinfelden (Gesellschafter) von 2.387.301,87 Euro (Vorjahr 29.709,43 Euro).

Erläuterungen zur Bilanz

Die **Sonstigen Rückstellungen** wurden gebildet für:

Prüfungskosten	35.000,00 Euro
Urlaubsansprüche	55.042,45 Euro
Archivierung	17.611,57 Euro
Gerichts- und Anwaltskosten	15.000,00 Euro
Umstellung ERP-System	5.000,00 Euro
Gewährleistungen	119.337,50 Euro
Baukosten	952.477,20 Euro
Unterlassene Instandhaltung	115.000,00 Euro

Summe **1.314.468,72 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 2015 erfolgte mit dem Mittelkurs von 1,0835 CHF. Der Mittelkurs zum 31. März 2016 betrug 1,0891 CHF. Die Neubewertung des Schweizer Franken-Darlehens wegen der Freigabe des Wechselkurses durch die schweizerische Nationalbank, führte im Jahr 2015 zu einem zusätzlichen Aufwand in Höhe von 180.590,94 Euro.

Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern sind in folgenden Positionen enthalten:

	2015	2014
	Euro	Euro
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	47.832.044,32	47.517.449,50
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	34.767,82	36.812,99
	47.866.812,14	47.554.262,49

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Über den 31. Dezember 2015 hinaus bestehen finanzielle Verpflichtungen aus Verträgen für Leasing, Wartung, Versorgung von 3.000.000 Euro, für Anmietungsverträge 1.550.000 Euro und für derzeit im Bau befindliche Neubau- und Sanierungsmaßnahmen von ca. 17.300.000 Euro.

Derivative Finanzinstrumente

Im Jahre 2015 wurden Forwardvereinbarungen über restliche Darlehensvaluten von 4.639.043 Euro abgeschlossen. Die bisherigen Zinssätze betragen 3,94 v. H. bzw. 4,17 v. H. Die neu abgeschlossenen Zinssätze betragen 1,62 v. H. bzw. 1,76 v. H. Die Zinsbindung beträgt neun bzw. zehn Jahre ab 28. November 2016 und 1. Januar 2017. Darlehen über 1.966.034 Euro sind durch Bürgschaft, Darlehen über 2.673.009 Euro sind dinglich gesichert.

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** sind u. a. Erträge aus dem Verkauf von Gegenständen des Anlagevermögens von 961.211,34 Euro (Vorjahr 787.923,22 Euro), aus Teilschulderlass von Darlehen von 27.000,00 Euro (Vorjahr 39.275,00 Euro), aus der Auflösung von Rückstellungen von 10.620,54 Euro (Vorjahr 1.115,31 Euro), aus Auflösung von Wertberichtigungen von 0,00 Euro (Vorjahr 5.528,08 Euro), aus Versicherungsentschädigungen 218.158,49 Euro (Vorjahr 218.152,68 Euro), aus umsatzsteuerpflichtigen Erträgen von 3.937,50 Euro (Vorjahr 14.237,49 Euro) enthalten.

In den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind u. a. Aufwendungen für Abschreibungen auf Mietforderungen von 95.739,80 Euro (Vorjahr 102.929,11 Euro) enthalten. Aus dem Verkauf eines Grundstücksanteiles entstand ein Verlust von 34.684,00 Euro. Die Aufwendungen aus Versicherungsschäden betragen 236.466,00 Euro (Vorjahr 171.607,42 Euro). Abbruchkosten entstanden in Höhe von 157.602,82 Euro (Vorjahr 89.736,15 Euro). Für die Umstellung des ERP-Systems wurden 164.668,61 Euro (Vorjahr 0,00 Euro) aufgewendet. Aus der Neubewertung des Schweizer Franken-Darlehens entstand ein Aufwand in Höhe von 180.590,94 Euro (Vorjahr 25.630,24 Euro).

E. Sonstige Angaben

Die Wohnbau Lörrach besitzt 80 % 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 2015 ein gezeichnetes Kapital von 51.129,19 Euro aus. Die Stadtbau Lörrach hat im Geschäftsjahr 2015 einen Jahresfehlbetrag von 5.508,66 Euro ausgewiesen, der durch die Wohnbau Lörrach auszugleichen ist, da keine Rücklagen mehr vorhanden sind. Im Vorjahr betrug der Jahresfehlbetrag nach Verlustübernahme von 4.250,19 Euro durch die Wohnbau Lörrach 5.927,80 Euro, der durch die Entnahme aus der gesellschaftsvertraglichen Rücklage der Stadtbau Lörrach ausgeglichen wurde.

Im Rahmen des Bauträgergeschäftes wurden als Sicherheit für die Fertigstellung der Immobilien Bürgschaften über 470.338,75 Euro gegeben. Es bestehen Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten in Höhe von 3.452.000 Euro.

Zum Stichtag haben die folgenden Beschäftigungsverhältnisse bestanden:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	18	10
Technische Mitarbeiter	10	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb/Hausmeister	13	1
Auszubildende	2	0
Summe	43	11

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

Die Aufwendungen für den Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2015 betragen 9.412,00 Euro.

Für die Abschlussprüfung im Sinne von § 318 HGB für das Geschäftsjahr 2015 entstanden Honorare in Höhe von 29.500,00 Euro. Für Beratungsleistungen wurden 6.500,00 Euro aufgewendet.

Angaben gemäß § 42 III GmbHG

Forderungen gegen Gesellschafter bestehen am Abschlussstichtag in Höhe von 6.602,45 Euro, die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern betragen 47.866.812,14 Euro.

Aufsichtsratsmitglieder

Aufsichtsratsmitglieder

Oberbürgermeister Jörg Lutz,
Vorsitzender,

Bürgermeister Christof Nitz,
stellvertretender Vorsitzender,

Stadtrat Thomas Denzer, Bauingenieur,

Stadtrat Bernhard Escher, Polizeibeamter,

Stadträtin Petra Höfler, Marktmeisterin i. R.,

Stadtkämmerer Peter Kleinmagd,

Stadträtin Margarete Kurfeß, Technische Lehrerin,

Sparkassendirektor André Marker,

Stadtrat Günter Schlecht, Betriebsratsvorsitzender.

Geschäftsführer

Geschäftsführer

Thomas Nostadt,

Bürgermeister Dr. Michael Wilke.

Der Gesellschafterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn in Höhe von 887.616,48 Euro den freien Rücklagen zuzuführen.

Lörrach, 31. März 2016

Städtische Wohnbau-
gesellschaft Lörrach mbH

Nostadt Dr. Wilke

Bezeichnung	Anschaffungs- und Herstellungs- kosten (kumuliert) Euro	Zugänge Euro	Abgänge Euro	Umbu- chungen Euro	Abschreibungen (kumuliert) insgesamt Euro	Buchwerte am 31.12.15 Euro	Abschrei- bungen im Geschäftsjahr Euro
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	70.272,59	3.346,89	13.860,62	0,00	52.872,86	6.886,00	5.630,89
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	227.078.026,95	2.692.661,68	741.397,67	12.805.147,93	81.085.441,02	160.748.997,57	4.001.005,29
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	4.069.452,63	0,00	1.209,78	0,00	2.605.893,35	1.462.349,50	125.416,31
3. Bauten auf fremden Grundstücken	24.166,60	0,00	0,00	0,00	24.166,60	0,00	0,00
4. Technische Anlagen und Maschinen	1.198.941,48	0,00	17.177,49	0,00	358.154,99	823.609,00	60.865,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.432.015,04	523.519,68	81.752,09	0,00	1.412.448,63	1.461.334,00	215.604,68
6. Anlagen im Bau	8.307.564,88	6.419.192,89	0,00	-12.805.147,93	0,00	1.921.609,84	0,00
7. Bauvorbereitungskosten	0,00	11.441,43	0,00	0,00	0,00	11.441,43	0,00
	243.110.167,58	9.646.815,68	841.537,33	0,00	85.486.104,59	166.429.341,34	4.402.891,28
III. Finanzanlagen							
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	41.005,61	0,00	0,00	0,00	0,00	41.005,61	0,00
2. Andere Finanzanlagen	400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	400,00	0,00
	41.405,61	0,00	0,00	0,00	0,00	41.405,61	0,00
	243.221.845,78	9.650.162,57	855.397,95	0,00	85.538.977,45	166.477.632,95	4.408.522,17

Anlage I:

Entwicklung des Anlagevermögens

Anlage 2:

Verbindlichkeitspiegel

Verbindlichkeiten	Gesamtbeträge () Zahlen des Vorjahres Euro	Restlaufzeit		Gesichert Euro
		unter 1 Jahr Euro	1 bis 5 Jahre Euro	
gegenüber Kreditinstituten	144.613.810,31 (145.197.164,84)	3.756.152,88 (4.177.412,20)	18.828.780,03 (17.380.324,98)	113.476.209,87 GPR 31.137.600,44 BÜ
gegenüber anderen Kreditgebern	69.791,34 (123.212,71)	8.180,67 (14.316,18)	14.316,22 (41.663,46)	0,00
aus erhaltenen Anzahlungen	7.893.848,32 (5.096.364,90)	7.893.848,32 (5.096.364,90)	0,00 (0,00)	0,00
aus Vermietung	3.507.305,42 (3.360.335,25)	3.507.305,42 (3.360.335,25)	0,00 (0,00)	0,00
aus Lieferungen und Leistungen	2.628.371,19 (1.622.951,85)	2.628.371,19 (1.615.654,77)	0,00 (7.297,08)	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	10.795,70 (39.166,04)	10.795,70 (39.166,04)	0,00 (0,00)	0,00
Summe	158.723.922,28 (155.439.195,59)	17.804.654,18 (14.303.249,34)	18.843.096,25 (17.429.285,52)	113.476.209,87 GPR 31.137.600,44 BÜ

GPR = Grundpfandrechte BÜ = Bürgschaft

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

57

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Städtische Wohnbaugesellschaft Lörrach mbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Stuttgart, 3. Juni 2016

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

gez.
Schwärzle
Wirtschaftsprüfer

gez.
Beck
Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrats

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

Der Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart, hat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 geprüft und auftragsgemäß auch die Prüfung nach den Vorschriften des § 53 Haushaltsgrundsätze-gesetz vorgenommen. Der Buchführung, dem Jahresabschluss und dem Lagebericht wurden am 3. Juni 2016 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 2015 festzustellen sowie den Bilanzgewinn den freien Rücklagen zuzuführen.

Der Aufsichtsrat schlägt vor, die Geschäftsführung für das Jahr 2015 zu entlasten. Er dankt den Geschäftsführern und den Mitarbeitern für die erfolgreiche Arbeit.

Lörrach, 27. Juli 2016

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats

Lutz

Oberbürgermeister



Geschäftsbericht 2015



Bericht der Geschäftsführung

Geschäftstätigkeit

Geschäftstätigkeit

Die Stadtbau Lörrach befasste sich auch im Geschäftsjahr 2015 mit der Vorbereitung und Entwicklung innerörtlicher Projekte, Aufgaben der Bauleitplanung und anderen städtebaulichen Leistungen.

Projektentwicklung

Projektentwicklung

a) Schöpflin Areal



Die Schöpflin Stiftung wird auf dem ca. 1,5 Hektar großen Grundstück östlich der Franz-Ehret-Straße eine innovative Wohnanlage mit Stiftungsbüro, Kreativräumen und ein Zentrum für Naturheilkunde errichten. Auf einer Teilfläche wird die Stadt Lörrach eine Dreifachsporthalle bauen. Vereinsräume für Brombacher Vereine entstehen im Zusammenhang mit dem Mehrzweckgebäude I der Schöpflin-Stiftung. Die Stadtbau Lörrach unterstützt die Schöpflin-Stiftung bei der Projektentwicklung und der Durchführung eines städtebaulichen und eines Realisierungswettbewerbs. Gegenwärtig berät die Stadtbau Lörrach, fallweise auch in Kooperation mit der Wohnbau Lörrach, die Schöpflin Stiftung in Fragen des Bebauungsplans, wohnungswirtschaftlichen und wohnsoziologischen Fragen.

b) Gasthaus als Quartierszentrum

Zum künftigen Wohnquartier der Schöpflin Stiftung gehört auch ein altes Gasthaus an der Schopfheimer Straße. Dieses Gasthaus ist hervorragend geeignet, die sozialen Anliegen der Stiftung niederschwellig zu unterstützen. Die Stadtbau Lörrach wird das Projekt zusammen mit dem Projektleiter der Schöpflin Stiftung, dem Büro für Soziale Arbeit, Basel, einem Architekten und anderen Experten entwickeln.

c) Kinderfarm



Der Soziale Arbeitskreis Lörrach e.V. hat eine Schäferei übernommen und das zugehörige Betriebsgelände am Tüllinger Berg von der Stadt Lörrach gepachtet. Der Plan ist, die Schäferei mit Personal der SAK-Beschäftigungsinitiative Land & Bau gGmbH weiterzuführen. Außerdem soll auf dem Betriebsgelände ein Refugium entstehen, auf dem Kinder und Jugendliche wieder praxisnahen Zugang zu landwirtschaftlichen Themen erhalten. Der SAK Lörrach e.V. hat die Stadtbau Lörrach beauftragt, das Projekt „Kinderfarm“ zu entwickeln. In einem Workshop nahmen Haus und Hof Konturen an. Für den Entwurf konnten Mark Lösch (K9 Architekten-GmbH, Freiburg) und Hans-Jörg Wöhrle (w + p Landschaften, Berlin) gewonnen werden. Die Stadtbau Lörrach hat zwischenzeitlich im Auftrag des SAK Lörrach e.V. eine Bauvoranfrage bei der Stadt Lörrach eingereicht. Die Projektbeteiligten haben sich weitgehend ehrenamtlich eingebracht. Ein eher symbolisches Honorar wurde aber durch ein Wurstpaket aus der ersten Schlachtung angereichert.

Bauleitplanung und sonstige städtebauliche Planungen

Bauleitplanung

a) Gemeinde Binzen

Gemeinde Binzen

Entwicklungskonzept Binzen

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

Wegen der angestrebten Verlagerung des bestehenden Sportplatzes auf einen der grundsätzlich in Frage kommenden Alternativstandorte und der Überbauung des bisherigen Areals in der Ortsmitte mit maßstabgerechtem Geschosswohnungsbau fanden auch im Jahr 2015 weitere vorabklärende Gespräche statt.

Vorbereitende Untersuchungen „Ochsenbrunnen“

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

Städtebauliche Ziele sind unter anderem:

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

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

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



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

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

In Abstimmung mit den unmittelbar Betroffenen, den Angrenzern und dem Landratsamt Lörrach als zuständiger Baurechtsbehörde konnte eine Baugenehmigung für zwei neue Gebäude (ein Wohn- und Geschäftshaus und ein Wohngebäude) mit vorangehendem Gebäudeabbruch erwirkt werden.

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Lochacker III“

Nach der erfolgreichen Realisierung des Baugebiets „Lochacker II“ hat die Gemeinde Binzen am 19. Dezember 2014 beschlossen, einen Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften für das etwas kleinere, unmittelbar östlich anschließende Gebiet „Lochacker III“ aufzustellen und das Planungsverfahren einzuleiten. Grundlage dafür ist der von der Stadtbau Lörrach erarbeitete Vorentwurf.

Nach der Prüfung der artenschutzrechtlichen Eingriffssituation wurde der Umweltbericht erarbeitet. Zwischenzeitlich konnte die Gemeinde auch alle erforderlichen Grundstücke im künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplans erwerben. Nach der Durchführung der Offenlage und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde das Bebauungsplan-Verfahren am 23. Juli 2015 mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats abgeschlossen.

Nach Rechtskraft des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Lochacker III“ vom 28. Juli 2015 hat die Gemeinde die Erschließung durchgeführt und alle 10 Baugrundstücke in Erbpacht vergeben. Im März 2016 wurde das erste Gebäude bezogen.

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

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

Derzeit wird die Überarbeitung der bisherigen Festsetzungen und Regelungen vorbereitet.

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Sportareal“

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

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

Sobald das städtebauliche Konzept für das neue Sportareal vorliegt, soll die Stadtbau Lörrach auf dieser Grundlage einen Bebauungsplan und ggf. auch Örtliche Bauvorschriften zur planungsrechtlichen Sicherung des Projekts erarbeiten.

b) Gemeinde Grenzach-Wyhlen

Ortskern Wyhlen

Auf der Grundlage einer Grobanalyse wurde der Ortskern von Wyhlen im Frühjahr 2014 in das Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ aufgenommen. Der Gemeinderat der Gemeinde Grenzach-Wyhlen beauftragte die Stadtbau Lörrach mit der nach Baugesetzbuch vorgeschriebenen Vorbereitenden Untersuchungen. Für das städtebaulich sehr heterogene Gebiet wurden bereichsweise folgende Entwicklungsziele benannt:

- Langfristiger Aufbau eines erlebbareren Ortszentrums mit Handel und Dienstleistungen,
- Erhalten, Stärken und Ergänzen der sozial-integrativen Nutzungen,
- Aktivierung der Baulandreserven.

Zur konkreten Umsetzung dieser Entwicklungsziele wurde ein ganzes Maßnahmenbündel vorgeschlagen, das in den Gremien sehr positiv aufgenommen wurde. Neben öffentlichen Maßnahmen sollen auch private Sanierungsmaßnahmen gefördert werden. Die Fördermittel wurden zwischenzeitlich bewilligt. In einer breit angelegten Bürgerbeteiligung werden erste Projekte angestoßen. Die Stadtbau Lörrach wirkte dabei im Rahmen der Planungswerkstatt mit.

Gemeinde Grenzach-Wyhlen



Neue Mitte Grenzach



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

Nachdem die Gemeinde Grenzach-Wyhlen 2013 die beiden letzten Schlüsselgrundstücke erwerben konnte, möchte sie nun die ca. 2,1 ha große Brachfläche im Geviert zwischen Basler Straße, Jakob-Burckhardt-Straße, Scheffelstraße und Seidenweg zum neuen Ortszentrum mit Geschäftsnutzungen, Wohnen, öffentlichen Einrichtungen und vor allem attraktiven öffentlichen Flächen für vielfältige Aktivitäten entwickeln. In Verbindung damit möchte die Gemeinde die Ränder des Quartiers neu ordnen und nachverdichten, das Bahnhofsumfeld zu einer modernen Mobilitätsdrehscheibe entwickeln und die Durchlässigkeit der Nord-Süd-Achse für Fußgänger und Radfahrer über die Bahnlinie hinweg verbessern.

Die städtebauliche Grundlage soll ein Wettbewerb im Kooperativen Verfahren liefern. Die Gemeinde Grenzach-Wyhlen hat die Stadtbau Lörrach mit der Vorbereitung und der Durchführung des Wettbewerbsverfahrens beauftragt. Fünf renommierte Büros wurden dazu eingeladen. Das Ergebnis wird im Sommer 2016 erwartet.

Gemeinde Höchenschwand

c) Gemeinde Höchenschwand

Sanierungsgebiet „Ortskern II“ im Landessanierungsprogramm

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

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

Seit dem Jahr 2011 wurden und werden auf der Grundlage der jährlich zu erneuernden Fortführungsanträge an das Regierungspräsidium Freiburg öffentliche und private Sanierungsmaßnahmen durchgeführt und abgerechnet. Mit der Antragstellung vom Oktober 2015 konnte die Zustimmung des RP zur Aufstockung der Fördermittel erreicht werden, so dass die Finanzierung des geplanten Rathausneubaus und der Gestaltung des Umfeldes in der Ortsmitte sichergestellt ist.

d) Gemeinde Inzlingen

Gemeinde Inzlingen

Bebauungsplan der Innenentwicklung und Örtliche Bauvorschriften „Obere Riehenstraße“

Die Gemeinde Inzlingen hatte die Stadtbau Lörrach mit der Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung und einer Veränderungssperre für das Gebiet „Obere Riehenstraße“ beauftragt, um potenzielle negative städtebauliche Entwicklungen auszuschließen. Beide Beschlüsse konnten vorerst zurückgestellt werden, nachdem die folgenden Gespräche mit den Grundstückseigentümern gezeigt hatten, dass auch sie sich vorstellen könnten, in diesem Bereich gegebenenfalls einen neuen Dorfladen als Ersatz für den an einem anderen Standort aufgegebenen, anzusiedeln. Die weiteren Untersuchungen und Beratungen der Gemeinde hatten – unter Hinzuziehung von Fachplanern und der zuständigen Baurechtsbehörde bei der Stadt Lörrach – ergeben, dass dieser Standort nicht weiterverfolgt werden soll. Nach den anschließenden Gesprächen mit den Grundstückseigentümern zeigte sich, dass auf der Grundlage einer geänderten Entwurfsplanung eine maßstabsgerechte Einfügung von zwei Geschosswohnungsbauten mit Tiefgarage auch ohne Bebauungsplan erreicht werden kann. Das Bebauungsplanverfahren wird daher nicht weitergeführt.



Zu den verbleibenden, in Frage kommenden Standorten für einen neuen Dorfladen fanden bisher und finden derzeit weitere Abklärungsgespräche statt.

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

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

e) Gemeinde Lauchringen

Gemeinde Lauchringen

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB und Örtliche Bauvorschriften „Auf dem Ried I – Vierte Änderung“

Die Gemeinde Lauchringen hat die Stadtbau Lörrach mit der Ausarbeitung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB und örtlicher Bauvorschriften für das Gebiet „Auf dem Ried I – Vierte Änderung“ beauftragt. Es handelt sich um die planmäßige Umstrukturierung eines bereits bestehenden Plangebiets mit dem Ziel, einen bereits bestehenden Lebensmittelmarkt in Zuordnung zu einem unmittelbar angrenzend entstehenden Wohnbaugebiet mit ca. 500 neuen Bewohnern (Bebauungsplan „Riedpark“) in die Großflächigkeit zu erweitern, andere, städtebaulich nicht gewünschte Entwicklungen auszuschließen und das Gesamt-Erschließungssystem zu modifizieren.

Nach dem Beschluss des Gemeinderats vom 25. September 2014 zur Änderung des Vorgängerplans und zur Durchführung der Offenlage konnte die geänderte Planfassung bereits am 15. Januar 2015 als Satzung beschlossen werden; die Änderung wurde am 23. Januar 2015 rechtskräftig.

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Riedpark“ – Ergänzendes Verfahren gem. § 214 BauGB



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

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

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

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

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

Die Gemeinde Lauchringen beabsichtigt, in zentraler Lage ein neues, gut anfahrbares öffentliches Parkhaus mit ca. 145 Plätzen auf halbgeschossig versetzten Parkierungsebenen zu errichten und selbst zu betreiben, um die Parkierungssituation insgesamt zu verbessern, zu ordnen und die angrenzenden Wohngebiete im Umfeld der Ortsmitte und der Hauptstraße vom Parkplatz-Suchverkehr zu entlasten. Zu diesem Zweck konnte sie in unmittelbarer Nachbarschaft der katholischen Kirche und in fußläufiger Entfernung zum neuen Ärztehaus ein bisher zu Wohnzwecken genutztes Grundstück unmittelbar an der L 163 erwerben und das Einvernehmen mit der Kirchengemeinde herstellen. Sie hat daher die Stadtbau Lörrach mit der Erarbeitung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung gem. § 13a (1) Nr. 1 BauGB mit zugeordneten Örtlichen Bauvorschriften als planungsrechtliche Grundlage für das Vorhaben beauftragt.

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

f) Gemeinde Maulburg

Gemeinde Maulburg

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Gewerbegebiet West“

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

Daraufhin hat der Gemeinderat am 14. April 2014 beschlossen, den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet West“ aufzustellen und die frühzeitigen Beteiligungsverfahren durchzuführen. Derzeit werden die in diesen Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen von Trägern Öffentlicher Belange und Bürgern aufgearbeitet. Die Artenschutzrechtliche Eingriffsermittlung und der Umweltbericht werden derzeit noch im Detail ergänzt und die dem Bebauungsplan zugrundeliegende Erschließungsplanung wird weiterentwickelt.

Als nächster Schritt ist die Offenlegung des Bebauungsplans gem. § 3(2) BauGB vorgesehen.

g) Stadt Rheinfelden (Baden) und Stadt Rheinfelden Schweiz

Städte Rheinfelden
(Baden und Schweiz)

Wettbewerbsverfahren „Rheinsteig“

Mit dem Rückbau der historischen Kraftwerksanlage in Rheinfelden verschwand auch ein Steg für Radfahrer und Fußgänger. Um den vielschichtigen Verflechtungen der Schwesterstädte Rheinfelden (Baden) und Rheinfelden Schweiz Rechnung zu tragen, soll 250 m unterhalb des alten Standorts eine neue Brücke gebaut werden. Beide Städte haben die Stadtbau Lörrach deshalb mit der Ermittlung der Rahmenbedingungen und der Durchführung eines Projektwettbewerbs mit Präqualifikation nach den Regeln der SIA (Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein) beauftragt. 56 Teams aus ganz Europa, zusammengesetzt aus Tragwerksplanern, Landschaftsarchitekten und Architekten, hatten sich auf die Ausschreibung beworben. Die Jury wählte auf der Grundlage eines Kriterienkatalogs acht Teilnehmer für die weitere Bearbeitung der Planungsaufgabe aus. Drei Projekte der engeren Wahl wurden einer Kostenprüfung unterzogen. Die Jury vergab den 1. Preis an das Team IB Miebach, Lohmar, mit Hahn Hertling von Hantelmann Landschaftsarchitekten, Berlin, und Swillus Architekten, Werder (Havel). Ihr Entwurf soll der weiteren Planung zugrunde gelegt werden.



Bei der Wahrnehmung ihrer Aufgabe wurde die Stadtbau Lörrach von Dr.-Ing. Frank Breinlinger, Tuttlingen, und Prof. Peter Fierz, Basel, unterstützt. Die Dokumentation des Wettbewerbs erstellte die Stadtbau Lörrach in Zusammenarbeit mit der Graphikerin Petra Böttcher. Das Verfahren war im März 2015 abgeschlossen. Nach einer intensiven Bürgerbeteiligung gab es auf deutscher Seite grünes Licht für die Realisierung.



Bauforum Rheinfelden (Baden)

Das Bahnhofsumfeld Rheinfelden (Baden) samt den Quartieren auf beiden Seiten der Schienen bedürfen dringend einer städtebaulichen Neuordnung. Die Stadtbau Lörrach hat vorgeschlagen, anstelle eines städtebaulichen Wettbewerbs ein Bauforum auszurichten. Dabei sollen Expertenteams zusammen mit lokalen Akteuren in einer Planungswerkstatt Visionen und konkreten Lösungen für die vielschichtigen Fragestellungen erarbeiten. Die Stadt Rheinfelden (Baden) hat die Stadtbau Lörrach beauftragt, das Bauforum in Zusammenarbeit mit dem Büro Yellow Z, Berlin, vorzubereiten.

Drei interdisziplinär zusammengesetzte Expertenteams (Stadtplanung/Landschaftsarchitektur/Verkehrsplanung) haben im Oktober 2015 im Rahmen eines viertägigen Workshops ein Konzept erarbeitet. Mit Hilfe eines Modellbauers haben sie ihre Ideen nicht nur auf Plänen sondern auch dreidimensional visualisiert. Auftraggeber, Experten und Beobachter waren vom Ablauf und dem Ergebnis dieses ungewöhnlichen Wettbewerbsformats sehr angetan. Nach einer kritischen Auswertung der Entwürfe hat der Gemeinderat das Konzept „in der Mitte ein Garten“ des Stuttgarter Teams (Matthias Schuster, Architektur und Stadtplanung / Christof Luz, Landschaftsarchitektur / Bernd Schönfuß, Verkehrsplaner) zur vertieften Bearbeitung empfohlen.

Gemeinde Rümplingen

h) Gemeinde Rümplingen

Zukunftswerkstatt „Rümplingen 2025“

Die Gemeinde Rümplingen hat die Stadtbau Lörrach mit der Ausarbeitung einer Entwicklungskonzeption, zunächst unter dem Namen „Zukunftswerkstatt Rümplingen“, beauftragt. Als Auftakt dazu hat sich der Gemeinderat im November 2009 im Rahmen einer Klausurtagung einen ersten Überblick über mögliche Planungsziele, Chancen und Risiken der städtebaulichen Entwicklung verschafft.

Die Zielvorstellungen wurden im Frühjahr 2011 weiter präzisiert und in Form einer öffentlichen Informationsveranstaltung und in drei eingerichteten Arbeitsgruppen (bauliche Ortsentwicklung, Mobilität/Verkehr und soziale Aspekte) mit den Bürgern diskutiert. Das Konzept „Rümplingen 2025“ wurde anschließend im Gemeinderat beraten und am 25. Juli 2011 förmlich beschlossen.

Das Konzept bildet die Grundlage für die unten genannten weiterführenden Bebauungspläne, sowie für Einzelfall-Entscheidungen, wie den Abriss eines historischen Gebäudes zugunsten einer Erweiterung des bestehenden Kindergartens für die Unterbringung einer Kinderkrippe und die Anlage eines zentralen Dorfplatzes mit Aufenthaltsqualität.

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

Es geht um die bereichsweise Änderung und städtebauliche Aktualisierung eines bereits älteren, gleichnamigen Vorgängerbebauungsplans. Mit dem Änderungsverfahren soll insbesondere eine Planungsrechtliche Grundlage für eine Reihe von Maßnahmen aus dem Entwicklungskonzept „Rümmingen 2025“ geschaffen werden.

Der Planentwurf wird derzeit erarbeitet, es ist vorgesehen, im April/Mai 2016 eine Offenlegung und die Benachrichtigung der Träger Öffentlicher Belange durchzuführen.

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB und Örtliche Bauvorschriften „Tonwerke – Baufeld E“



Die Bebauung des Gebiets „Tonwerkeareal“ in Rümmingen ist inzwischen weit fortgeschritten. Allerdings betrifft dies nur den Bereich mit Wohnbebauung. Für das Baufeld E, für das bisher stets eine gewerbliche Nutzung (GEE) vorgesehen war, fanden sich trotz aller Bemühungen keine Interessenten. Da auch die ursprüngliche städtebauliche Intention, die an der Stelle zur Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets geführt hat, durch die aktuelle Entwicklung überholt wurde, entschloss sich der Gemeinderat zu einer Bebauungsplanänderung.

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB und die Örtliche Bauvorschriften „Tonwerke – Baufeld E“ haben zum Ziel, eine Mischnutzung zu ermöglichen. Läden, Büros oder Praxen sollen in das Erdgeschoss einziehen. Die oberen Geschosse sollen ebenfalls Wohnungen aufnehmen. Der differenzierte Baukörper ist in seinem Erscheinungsbild an die bisherige Bebauung im Tonwerkeareal Rümmingen angepasst. Investor und Bauherr ist wiederum die TOKA Real Estate GmbH und Co. KG Kandern. Sie ist zugleich Grundstückseigentümerin.

Die Stadtbau Lörrach hat die Konversion der Gewerbebrache seit Mitte der 1990er-Jahre planerisch betreut. Gemeinde Rümmingen und TOKA haben die Stadtbau Lörrach auch mit der Anpassung des Bebauungsplans betreut. Das Verfahren wurde im Dezember 2015 abgeschlossen.

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Mühlenstraße neu“

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

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

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

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

Die Stadtbau Lössrach wurde mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans und der Durchführung des Verfahrens beauftragt. Derzeit wird die Offenlage vorbereitet, der Satzungsbeschluss soll noch im 1. Halbjahr 2016 gefasst werden.

i) Stadt Kandern

Stadt Kandern

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

Die Stadt Kandern hat die Stadtbau Lössrach auch mit der zweiten Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften für den Bereich „Glashüttehof“ beauftragt.

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

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

Der Gemeinderat hat am 20. Juli 2015 die Entwürfe des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, die Offenlage und die Benachrichtigung der Träger Öffentlicher Belange durchzuführen.

Derzeit werden die im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet.

Stadt Schopfheim

j) Stadt Schopfheim

Empfehlung für die städtebauliche Entwicklung und Vergabe der Liegenschaft „Eisweiher“

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

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

Gemeinde Steinen

k) Gemeinde Steinen

Städtebauliche Sanierung des ehemaligen Quelle-Areals



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

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

Wettbewerb Quelleareal

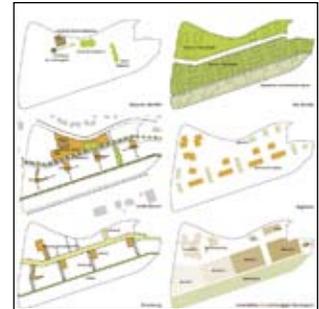


Die Gemeinde Steinen hat die Stadtbau Lörrach mit der Vorbereitung und Durchführung eines städtebaulichen Ideenwettbewerbs „Quelleareal“ beauftragt. Der Wettbewerb wurde im Februar 2014 europaweit ausgeschrieben. Die Herausforderung bestand darin, im städtebaulichen Konzept teilweise widrige Rahmenbedingungen zu kompensieren.

15 Büros hatten Entwürfe zur Beurteilung eingereicht. Die Sitzung des Preisgerichts fand Ende Juni 2014 statt. Das Preisgericht zeichnete das folgende Team einstimmig mit dem 1. Preis aus:

- rheinflügel severin Architekten, Düsseldorf
- office03 Architekten, Köln
- hermanns landschaftsarchitektur/umweltplanung, Schwalmtal

Die Jury empfahl dem Auslober ebenfalls einstimmig, die Verfasser der mit dem 1. Preis ausgezeichneten Arbeit mit der Ausarbeitung des städtebaulichen Rahmenplanes als Grundlage für den Bebauungsplan zu beauftragen. Das ist zwischenzeitlich geschehen.



Der Rahmenplan wurde von Architekt Severin am 27. Oktober 2015 vorgestellt und vom Gemeinderat einstimmig als Grundlage für den Bebauungsplan „Alte Weberei“ beschlossen.

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

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

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften wurde in Abstimmung mit dem Rahmenplan und der Erschließungsplanung erarbeitet. Der Gemeinderat hat die Entwürfe am 1. März 2016 einstimmig gebilligt und beschlossen, die Offenlage und die Benachrichtigung der Träger Öffentlicher Belange durchzuführen.

Als Beurteilungsgrundlage für den Gemeinderat und die maßgeblichen Träger öffentlicher Belange sowie als Bestandteil des Bebauungsplans hatte die Stadtbau Lörrach zum 29. Februar 2016 auch noch eine „Überschlägige Prüfung nach Anlage 2 des BauGB zu § 13a (1) Satz 2 Nr.2 BauGB“ vorgelegt.

1) Stadt Weil am Rhein

Stadt Weil am Rhein

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Mühlteich“

Die Stadt Weil am Rhein hat die Stadtbau Lörrach mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Mühlteich“ beauftragt. Es handelt sich um eine Fläche an der „Zollfreien“ beim Einmündungsbereich der Verbindung zur Hauptstraße bzw. zum alten Zoll-Übergang. Nach der Zusammenstellung der Planungsgrundlagen und der maßgeblichen Rahmenbedingungen wurden weitere Abklärungsgespräche mit zu beteiligenden Trägern öffentlicher Belange und Fachgutachtern geführt und erste konzeptionelle Überlegungen ausgearbeitet.

Bebauungsplan der Innenentwicklung „Steg über die B3“ in Haltingen



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

Im Jahr 2015 wurden die Offenlegung und die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt und die eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet. Für den April 2016 ist der Satzungsbeschluss des Gemeinderats vorgesehen.

Gemeinde Wittlingen

m) Gemeinde Wittlingen

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Kandertal-/Rathausstraße“

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

Zwischenzeitlich konnte in mehreren Gesprächen mit dem Investor und dem Landratsamt Lörrach als zuständiger Baurechtsbehörde eine tragfähige Lösung erarbeitet und in einen Städtebaulichen- und Erschließungsvertrag mit der Gemeinde eingebracht werden.

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Breitmatte“

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

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

Sonstige städtebauliche Leistungen

Sonstige städtebauliche Leistungen

Baugenossenschaft Hegau

Die Baugenossenschaft Hegau, Singen, hatte die Stadtbau Lörrach ein weiteres Mal mit der Durchführung eines Gutachterverfahrens beauftragt. Gegenstand war der Neubau einer innenstadtnahen Wohnanlage für Mieter mit kleinen und mittleren Einkommen. Sie ersetzt überalterte, unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht mehr zu erhaltende Wohngebäude an der Romeiasstraße. Die Herausforderung besteht darin, trotz widriger städtebaulicher Rahmenbedingungen – Südseite zur Straße mit hoher Lärmbelastung orientiert - ein Maximum an Wohnqualität sicherzustellen. Sechs Architekturbüros wurden zum Verfahren eingeladen. Die Sitzung der Jury fand im Dezember 2015 statt. Sie hat der Baugenossenschaft Hegau einstimmig und mit großer Überzeugung den Entwurf des Büros Lanz und Schwager, Konstanz, zur Realisierung empfohlen.

Fr. Vogelbach GmbH & Co. KG, Lörrach

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



Ein städtebaulicher Ideenwettbewerb soll dafür die städtebauliche Grundlage liefern. Zielsetzung für den Entwurf ist

- eine städtebauliche Figur, die das Thema „Wohnen am Wasser“ aufgreift und in die Gesamtanlage einbezieht,
- eine trotz des teilweise ungünstigen Grundstückszuschnitts überzeugende städtebauliche Grundfiguration,
- eine zukunftsfähige Wohnanlage, die dem Wohnbedürfnis unterschiedlicher Zielgruppen gerecht wird,
- eine architektonisch gute Lösung für die Gebäude und die Grundrisse für die einzelnen Nutzungen,
- ein Flächenangebot für die Nahversorgung (Option) und die Ergänzung des innenstadtnahen Geschäftsbesatzes, nicht störende gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungen.

Die Stadtbau Lörrach ist mit der Organisation und Durchführung des Verfahrens beauftragt. Sechs Büros wurden zur Teilnahme an dem Planungswettbewerb eingeladen. Das Ergebnis soll Ende 2016 vorliegen.

Schöpflin Stiftung

Die Schöpflin Stiftung hatte die Stadtbau Lörrach beauftragt, auf der Grundlage des städtebaulichen Rahmenplans des Büros Wick + Partner, Stuttgart, einen Realisierungswettbewerb für die Hochbauten auf dem Areal an der Franz-Ehret-Straße in Brombach zu organisieren und durchzuführen. Die Planungsaufgabe umfasste zwei Mehrzweckgebäude für die Schöpflin Stiftung einschließlich Räumen für Brombacher Vereine sowie mehrere Wohngebäude. In Abstimmung mit der Schöpflin Stiftung wurden dazu zehn Büros eingeladen, neun Arbeiten wurden abgegeben. Die Jury traf sich im September 2015 zur Begutachtung. Sie empfahl der Schöpflin Stiftung den Entwurf des Büros Thoma-Lay-Buchler aus Todtnau einstimmig zur Realisierung.

Städt. Wohnungsbaugesellschaft Weil am Rhein



Die Städtische Wohnungsbaugesellschaft (WoGe) Weil am Rhein, möchte die beiden Baugrundstücke Flurstück-Nr. 10206 und 10207 im Baugebiet Hohe Straße an der August-Bauer-Straße mit zusammen 3.287 m² Grundfläche zeitnah bebauen. Auf bis zu 5.000 m² Bruttogeschossfläche sind folgende Nutzungen geplant:

- Sozialstation für die Diakonie Weil am Rhein,
- damit in Verbindung ein Mehrzweckraum für Tagespflege und integrative Gemeinwesenarbeit,
- zwei Wohngruppen für demenziell erkrankte Menschen,
- Wohnungen für kleine und mittlere Einkommen, die in gewissem Umfang an einen sich ändernden Bedarf angepasst werden können.

Die Städtische Wohnungsbaugesellschaft Weil am Rhein hat die Stadtbau Lörrach damit beauftragt, einen Realisierungswettbewerb zu organisieren und dessen Durchführung zu betreuen.

Bestandteil der Auslobung ist darüber hinaus ein Ideenteil: Die ursprünglichen Gestaltungsabsichten für das Baugebiet „Hohe Straße“ wurden durch aktuelle Erfordernisse überholt. Für einen östlich der WoGe-Baugrundstücke gelegenen zentralen Bereich wird deshalb im Rahmen des Wettbewerbs eine städtebauliche Vision gesucht, die perspektivisch Grundlage für die zeitgemäße Fortschreibung der Bebauung sein könnte.

Der Wettbewerb wurde europaweit ausgeschrieben. Rund 100 Bewerbungen sind bei der Stadtbau Lörrach eingegangen. Anhand vorgegebener Kriterien wurden zwölf Büros ausgewählt und zum Wettbewerb eingeladen. Das Preisgericht wird Ende April 2016 tagen.

Öffentlichkeitsarbeit für die Wohnbau Lörrach

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

Beratung in baulichen und städtebaulichen Einzelfragen

Zu den laufenden Betreuungsaufgaben gehörte 2015 auch die Beratung der Stadt Lörrach, der Wohnbau Lörrach und der Gemeinden Binzen, Inzlingen, Lauchringen, Höchenschwand und Rümplingen in baulichen und städtebaulichen Einzelfragen. Diese Beratungen werden im laufenden Jahr 2016 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 2016

Lörracher Stadtbau-GmbH

Nostadt Dr. Wilke

Dank





Lagebericht 2015



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 die von der Stadt Schopfheim entsandten Mitglieder 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 deutsche Wirtschaft setzte ihren Wachstumskurs fort. Das Bruttoinlandsprodukt war um 1,7 % höher als im Vorjahr. Dabei kompensierte eine robuste Binnenkonjunktur die schwächere Exportdynamik.

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahr 2015 erstmals von mehr als 43 Millionen Erwerbstätigen erbracht, das waren nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamts rund 329.000 Personen oder 0,8 % mehr als im Vorjahr. Dadurch sank die Arbeitslosenquote weiter auf 6,4 %. Im Arbeitsamtsbezirk Lörrach betrug diese Quote zum Jahresende 3,0 %.

Die Konsumausgaben waren wichtigster Wachstumsmotor; sie stiegen um 2,1 %.

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

II. Geschäftsverlauf

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

Bei insgesamt guten Rahmenbedingungen verlief das abgelaufene Geschäftsjahr für die Stadtbau Lörrach zufriedenstellend, da eine große Zahl von Dienstleistungsaufgaben für die Auftraggeber vorangetrieben oder erfolgreich abgeschlossen werden konnte. Allerdings konnte das wirtschaftliche Ergebnis nicht befriedigen, weil ein geringer Jahresfehlbetrag entstand; dieser wurde durch Kosten der Personalsuche verursacht.

III. Lage

I. Ertragslage

	Jahr 2015 Euro	Jahr 2014 Euro	Veränderungen Euro
I. Betreuungstätigkeit			
Erträge			
Abgerechnete Betreuungsleistungen und Bestandsveränderungen	262.000	245.000	+ 17.000
Summen	262.000	245.000	+ 17.000
Aufwendungen			
Aufwendungen für Betreuungsleistungen	8.000	4.000	+ 4.000
Gemeinkosten	252.000	251.000	+ 1.000
Summen	260.000	255.000	+ 5.000
Ergebnis der Betreuungstätigkeit	2.000	-10.000	+ 12.000
2. Sonstige Erträge und Aufwendungen			
Sonstige Erträge	0	0	0
Sonstige Aufwendungen	8.000	0	+ 8.000
Sonstiges Ergebnis	-8.000	0	- 8.000
Jahresergebnis	-6.000	-10.000	+ 4.000

Geschäftsverlauf

Lage

Ertragslage

Nach dem Verlust von 10.000 € im Vorjahr konnte in 2015 mit der Betreuungstätigkeit wieder ein ausgeglichenes Ergebnis erzielt werden (+ 2.000 €).

Im Sonstigen Ergebnis wurden die Kosten für die Personalsuche von rund 8.000 € erfasst.

Die Ertragslage im abgelaufenen Geschäftsjahr stellt nicht zufrieden.

Vermögenslage

2. Vermögenslage

	31. Dezember 2015		31. Dezember 2014		Veränderungen		
	Euro	v.H.	Euro	v.H.	Euro		
Vermögen	Vermögen						
Anlagevermögen	2.000	0,5	2.000	0,8		0	
Umlaufvermögen							
Unfertige Leistungen	288.000	78,0	204.000	80,3	+	84.000	
Forderungen	55.000	14,9	33.000	13,0	+	22.000	
Liquide Mittel	23.000	6,2	14.000	5,5	+	9.000	
Rechnungsabgrenzung	1.000	0,3	1.000	0,4		0	
	369.000	100,0	254.000	100,0	+	115.000	
Schulden	Schulden						
Rückstellungen	13.000	3,5	12.000	4,7	+	1.000	
Verbindlichkeiten aus erhaltenen Anzahlungen aus Lieferungen und Leistungen, Vermietung und Sonstigem gegenüber verbundenen Unternehmen	261.000	70,7	153.000	60,2	+	108.000	
	1.000	0,3	0	0,0	+	1.000	
	43.000	11,7	38.000	15,0	+	5.000	
	318.000	86,2	203.000	79,9	+	115.000	
Eigenkapital	51.000	13,8	51.000	20,1		0	
und zwar:							
Stammkapital	51.000	100,0	51.000	100,0		0	
Rücklagen	0	0,0	0	0,0		0	
Bilanzverlust	0	0,0	0	0,0		0	
	51.000	100,0	51.000	100,0		0	

Die Bilanzsumme hat sich durch den Anstieg der unfertigen Leistungen deutlich von 254.000 € auf 369.000 € erhöht.

Wegen des erhöhten Bilanzvolumens ging die Eigenkapitalquote von 20,1 % auf 13,8 % zurück.

Die Vermögenslage der Stadtbau Lörrach ist geordnet.

3. Finanzlage

Kapitalflussrechnung

In der Kapitalflussrechnung wurde die Zuordnung der Zahlungsmittelzu- und abflüsse im Geschäftsjahr erstmalig in Anlehnung an DRS 21 vorgenommen. Veränderungen gegenüber der bisherigen Darstellung ergeben sich insbesondere durch die Zuordnung der planmäßigen Tilgungen und Zinszahlungen für Objektfinanzierungsmittel zum Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit statt zum Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit. Wegen der eingeschränkten Vergleichbarkeit mit der im Vorjahr dargestellten Kapitalflussrechnung wird auf die Angabe von Vorjahreswerten verzichtet.

	Jahr 2015 Euro
Jahresergebnis vor Verlustübernahme/Gewinnabführung	-6.000
+ Abschreibungen auf Anlagevermögen	1.000
+ Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	2.000
- Zunahme der kurzfristigen Aktiva	106.000
+ Zunahme der kurzfristigen Passiva	113.000
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	4.000
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	1.000
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 1.000
+ Verlustausgleich	6.000
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	6.000
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	9.000
+ Finanzmittelbestand zum 1. Januar 2015	14.000
Finanzmittelbestand am 31. Dezember 2015	23.000

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

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

Finanzlage

Kapitalflussrechnung

Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit

Cashflow aus Investitionstätigkeit

Cashflow aus Finanzierungstätigkeit

Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes

Finanzmittelbestand

Nachtragsbericht

Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Chancen-/ Risikobericht

C. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind der Geschäftsführung keine Vorgänge bekannt geworden, die von besonderer Bedeutung für den Jahresabschluss 2015 und die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Stadtbau Lörrach sind.

D. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

I. Prognosebericht

Das Geschäftsgebiet der Stadtbau Lörrach befindet sich in einer prosperierenden Region. Das Unternehmen verfügt in seinen Kerngeschäften über ein großes Know-how und hat sich bei den Auftraggebern – vor allem Kommunen – einen sehr guten Ruf erarbeitet. Die Geschäftsleitung geht deshalb davon aus, dass auch im laufenden Geschäftsjahr die Kapazitäten ausgelastet werden können. Allerdings wird ein Jahresfehlbetrag erwartet, weil zur Bewältigung eines Generationenwechsels neues Personal eingestellt wird, das in der Übergangsphase voraussichtlich nicht die vollen Kosten tragen kann.

II. Chancen-/ Risikobericht

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

Bestandsgefährdende Risiken sind jedoch nicht erkennbar.

Lörrach, 31. März 2016

Lörracher Stadtbau-GmbH

Nostadt Dr. Wilke



Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015



**Bilanz zum
31. Dezember 2015**

Anlagevermögen

Umlaufvermögen

Rechnungsabgrenzung

Bilanzsumme

Aktivseite

	Geschäftsjahr 2015		Geschäftsjahr 2014	
	Euro	Euro	Euro	Euro
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		332,74		0,00
II. Sachanlagen				
I. Geschäftsausstattung		1.635,00		2.059,00
Anlagevermögen insgesamt		1.967,74		2.059,00
B. Umlaufvermögen				
I. Andere Vorräte				
I. Unfertige Leistungen		288.025,27		203.282,27
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
I. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	54.426,41		33.279,23	
2. Sonstige Vermögensgegenstände	4,12	54.430,53	4,06	33.283,29
III. Flüssige Mittel				
I. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		22.870,75		13.794,54
Umlaufvermögen insgesamt		365.326,55		250.360,10
C. Rechnungsabgrenzung		1.323,84		1.323,84
Bilanzsumme		368.618,13		253.742,94

Passivseite

	Geschäftsjahr 2015 Euro	Geschäftsjahr 2014 Euro
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	51.129,19	51.129,19
II. Gewinnrücklagen		
I. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	0,00	0,00
III. Bilanzgewinn	0,00	0,00
Eigenkapital insgesamt	51.129,19	51.129,19
B. Rückstellungen		
I. Sonstige Rückstellungen	13.340,29	11.777,84
C. Verbindlichkeiten		
I. Erhaltene Anzahlungen	260.676,18	152.413,99
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	819,02	338,01
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	42.653,45	38.077,91
4. Sonstige Verbindlichkeiten	0,00	6,00
Verbindlichkeiten insgesamt	304.148,65	190.835,91
Bilanzsumme	368.618,13	253.742,94

**Bilanz zum
31. Dezember 2015**

Eigenkapital

Rückstellungen

Verbindlichkeiten

Bilanzsumme

**Gewinn- und
Verlustrechnung**

Rohergebnis

**Ergebnis der gewöhnli-
chen Geschäftstätigkeit**

Jahresfehlbetrag

Bilanzgewinn

Gewinn- und Verlustrechnung

	Geschäftsjahr 2015		Geschäftsjahr 2014	
	Euro	Euro	Euro	Euro
I. Umsatzerlöse				
a) aus Betreuungstätigkeit		177.299,31		205.281,53
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		84.743,00		38.869,31
3. Sonstige betriebliche Erträge		298,75		1.019,89
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Fremdkosten für Baubetreuung		8.417,36		4.350,00
Rohergebnis		253.923,70		240.820,73
5. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	155.260,62		152.947,29	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung I 1.228,85 Euro, Vorjahr 10.810,69 Euro)	37.579,77	192.840,39	36.521,90	189.469,19
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		594,56		1.431,00
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		65.908,15		60.048,05
8. Zinserträge		0,24		7,24
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		89,50		57,72
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-5.508,66		-10.177,99
10. Erträge aus Verlustübernahme		5.508,66		4.250,19
Jahresfehlbetrag		0,00		-5.927,80
11. Entnahme aus der gesellschaftsvertraglichen Rücklage		0,00		5.927,80
Bilanzgewinn		0,00		0,00

Anhang

A. Allgemeine Angaben

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 Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die Gesellschaft erfüllt die Größenkriterien nach HGB für kleine Kapitalgesellschaften, nach dem Gesellschaftervertrag ist die Stadtbau Lössrach 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 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 33,89 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

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

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

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

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 (§ 268 II HGB).

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

Von den **Forderungen aus Betreuungstätigkeit** entfallen an einen Gesellschafter (Wohnbau Lörrach) 2.257,00 Euro (Vorjahr 3.156,50 Euro).

Die **sonstigen Rückstellungen** betragen 13.340,29 Euro (Vorjahr 11.777,84 Euro), sie umfassen für Urlaubsrückstellungen 6.007,50 Euro, für Archivierung 3.732,79 Euro sowie für Abschluss- und Prüfungskosten 3.600,00 Euro.

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

Verbindlichkeiten	Beträge	Restlaufzeiten			davon besichert
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
aus erhaltenen Anzahlungen	260.676,18 (152.413,99)	260.676,18 (152.413,99)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
aus Lieferungen und Leistungen	819,02 (338,01)	819,02 (338,01)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
gegenüber verbundenen Unternehmen (Gesellschafter)	42.653,45 (38.077,91)	42.653,45 (38.077,91)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
sonstige Verbindlichkeiten	0,00 (6,00)	0,00 (6,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Gesamtbetrag	304.148,65 (190.835,91)	304.148,65 (190.835,91)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)

() = Vorjahreswert

Verbindlichkeiten

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

D. Sonstige Angaben

Sonstige Angaben

Im Geschäftsjahr 2015 hat die Stadt Bau Lörrach zwei technische Mitarbeiter/-innen beschäftigt.

Für die Abschlussprüfung im Sinne von § 318 HGB entstanden im Geschäftsjahr 2015 Honorare von 3.535,00 Euro.

Die Aufwendungen für den Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2015 betragen 2.071,98 Euro.

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

Nach Maßgabe des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages wurden von der Wohnbau Lörrach 5.508,66 Euro Verlust (Vorjahr 4.250,19 Euro) ausgeglichen.

Aufsichtsratsmitglieder

Aufsichtsratsmitglieder

Oberbürgermeister Jörg Lutz,
Vorsitzender,

Stadtrat Günter Schlecht, Betriebsratsvorsitzender,
stellvertretender Vorsitzender,

Stadtrat Thomas Denzer, Bauingenieur,

Stadtrat Bernhard Escher, Polizeibeamter,

Stadträtin Petra Höfler, Marktmeisterin i. R.,

Peter Kleinmagd, Stadtkämmerer,

Stadträtin Margarete Kurfeß, Technische Lehrerin,

Sparkassendirektor André Marker.

Geschäftsführer

Geschäftsführer

Thomas Nostadt,

Bürgermeister Dr. Michael Wilke.

Lörrach, 31. März 2016

Lörracher Stadtbau-GmbH

Nostadt Dr. Wilke

Bezeichnung	Anschaffungs- und Herstellungs- kosten (kumuliert)	Zugänge	Abgänge	Abschreibungen (kumuliert) insgesamt	Buchwerte am 31.12.2015	Buchwerte am 31.12.2014	Abschreibungen im Geschäftsjahr 2015
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	13.394,16	503,30	0,00	13.564,72	332,74	0,00	170,56
II. Sachanlagen							
I. Geschäftsausstattung	28.591,49	0,00	0,00	26.956,49	1.635,00	2.059,00	424,00
Summe	41.985,65	503,30	0,00	40.521,21	1.967,74	2.059,00	594,56

Anlage I:

**Entwicklung des
Anlagevermögens**

Bestätigungsvermerk
des Abschlussprüfers

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Lörracher Stadtbau-GmbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Stuttgart, 3. Juni 2016

HABITAT
Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez.	gez.
Schwärzle	Beck
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrats

Bericht des Aufsichtsrats

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

Die HABITAT Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH - Wirtschaftsprüfungsgesellschaft -, Stuttgart, hat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 geprüft und auftragsgemäß auch die Prüfung nach den Vorschriften des § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz vorgenommen. Der Buchführung, dem Jahresabschluss und dem Lagebericht wurden am 3. Juni 2016 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 2015 festzustellen.

Der Aufsichtsrat schlägt vor, die Geschäftsführung für das Jahr 2015 zu entlasten. Er dankt den Geschäftsführern und den Mitarbeitern für die erfolgreiche Arbeit.

Lörrach, 27. Juli 2016

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats

Lutz

Oberbürgermeister

