

# Geschäftsberichte

2019



*Die Geschäftsführer beider Unternehmen überreichen Ihnen  
die Geschäftsberichte für das Jahr 2019.*

**Wohnbau Lörrach**

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

**Stadtbau Lörrach**

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



**Inhalt**

	<b>Wohnbau Lörrach</b>	<b>Stadtbau Lörrach</b>
	Seite	Seite
<b>Bericht der Geschäftsführung</b>		
I. Vorworte/Geschäftstätigkeit .....	4	58
II. Rahmenbedingungen .....	5	
III. Miethausbewirtschaftung.....	8	
IV. Verkauf von Wohnhausbesitz .....	23	
V. Betreuungstätigkeit.....	24	
<b>Lagebericht</b>		
A. Grundlagen des Unternehmens .....	26	70
B. Wirtschaftsbericht .....	27	70
C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht .....	37	74
<b>Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019</b> .....	41	75
<b>Anhang zum Jahresabschluss</b> .....	45	79
<b>Bestätigungsvermerk</b> .....	55	84
<b>Bericht des Aufsichtsrats</b> .....	55	84

**Bericht der  
Geschäftsführung**

**Lagebericht**

**Jahresabschluss**





**Geschäftsbericht 2019**



## Bericht der Geschäftsführung

### I. Vorworte

Die Städtische Wohnbaugesellschaft Lörrach mbH (Wohnbau Lörrach) blickt auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2019 zurück.

Bei der Weiterentwicklung des Miethausbesitzes wurden weitere Etappenziele erreicht. Auch wenn weitere Aufgaben anstehen und die Bestandsentwicklung naturgemäß nie abgeschlossen sein wird: Die Wohnbau Lörrach verfügt mittlerweile über einen sehr hochwertigen Miethausbesitz. Die Wohnquartiere sind gut strukturiert und mit Gemeinschaftseinrichtungen ausgestattet. Sie sind identitätsstiftend gestaltet und auch hinsichtlich Wohnkomfort, Barrierefreiheit, Effizienz und Einsatz regenerativer Energien wurde eine hohe Zukunftsfähigkeit geschaffen. Und vor allem: die Nachbarschaften sind so vielfältig wie noch nie, fördern Integration unterschiedlicher Bevölkerungskreise und ermöglichen Teilhabe!

Die Umsetzung des ambitionierten Neubauprogramms mit Wohnraum für fast 300 Haushalte schreitet zügig voran. Die Wohnungen im Mättleareal in Tumringen, an der Austraße im Neumattquartier und am Eisweiher in Schopfheim werden in den nächsten Monaten bezogen. Auf dem Grundstück der ehemaligen Weberei Conrad haben die Rohbauarbeiten begonnen und an der Schlichtergasse/Ortmattstraße soll noch in diesem Jahr der Spatenstich erfolgen.

Für dieses Neubauprogramm planen wir Investitionen von über 90 Millionen Euro ein. Wir streben Mieten von 7 bis 10 Euro je Quadratmeter Wohnfläche an und unterbreiten damit ein Angebot, das am Wohnungsmarkt dringend benötigt wird.

Weitere Bauprojekte in erheblichem Umfang bereiten wir vor.

Darüber hinaus haben wir einen Generalmietvertrag über 59 Wohnungen abgeschlossen, die im neuen Wohn- und Geschäftshaus LÖ auf dem bisherigen Postareal entstehen und voraussichtlich im Frühjahr 2021 bezogen werden können. Dort entstehen attraktive, wenn auch keine besonders günstigen Wohnungen. Aber durch unseren Einsatz ermöglichen wir selbst in diesem Segment ein Angebot, das von Menschen mit mittleren Einkommen bezahlt werden kann.

Diese und weitere Bauvorhaben in der Region – vorneweg im Baugebiet Belist – werden in den Jahren 2021 und 2022 zu einer vorübergehenden Beruhigung der Wohnungsmarktsituation führen. Darüber hinaus könnten die wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Krise zu einem spürbaren Rückgang der Wohnraumnachfrage führen, verbunden mit rückläufigen Miet- und Kaufpreisen.

Der wirtschaftliche Erfolg der Wohnbau Lörrach stellt eine wesentliche Voraussetzung für die umfangreichen Aktivitäten dar. Nach einer fast 20jährigen verlustträchtigen Phase im Kerngeschäft, der Miethausbewirtschaftung, werden hier wieder Überschüsse erzielt. Dazu kommt der anhaltende Erfolg in der Verkaufstätigkeit, mit der wir Gewinne erzielen, die für eine stabile bilanzielle Entwicklung erforderlich sind.

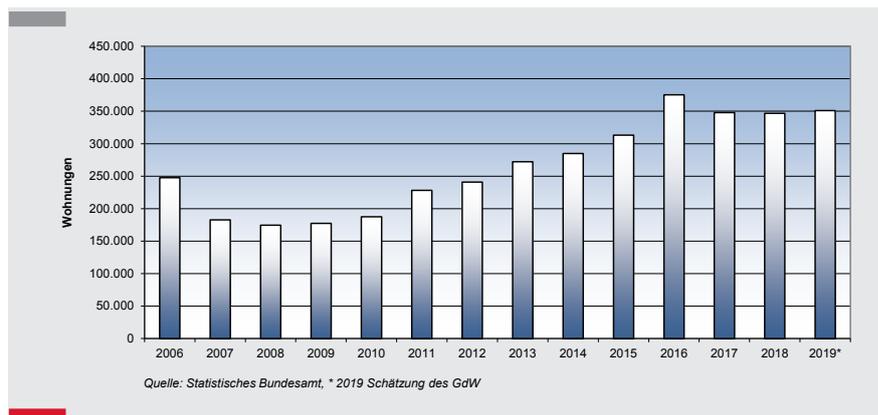
Die Wohnbau Lörrach wird sich auch in den nächsten Jahren neuen Anforderungen stellen. Das abgeschlossene Geschäftsjahr stellt dafür eine gute Basis dar.

## II. Rahmenbedingungen

Die Bauinvestitionen insgesamt stiegen im Jahr 2019 um 3,8 % und übertrafen damit deutlich die Wachstumsrate des Vorjahres (2,5 %). Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren überdurchschnittlich und stieg um 4,0 %, während die Nichtwohnbauten um 3,5 % zulegten. In den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2019 rund 228 Milliarden Euro.

Die Kapazitätsauslastung im Baugewerbe verharrte auf hohem Niveau. Dies eröffnete den Unternehmen erhebliche Preiserhöhungsspielräume. Die Preise für den Wohnungsneubau erreichten im Februar 2019 mit einem Anstieg von 4,8 % gegenüber dem Vorjahr den höchsten Zuwachs seit über 10 Jahren. Trotz einer zwischenzeitlichen Beruhigung lag der Preisauftrieb zum Jahresende noch auf einem sehr hohen Niveau von 3,8 %.

Obwohl die Preise anhaltend steigen, werden die Wohnungsbauinvestitionen auch 2020 Motor der Bauwirtschaft bleiben. Nach Schätzung der Institute könnten sie um 3,6 % zulegen.



## Baugenehmigungen in Deutschland

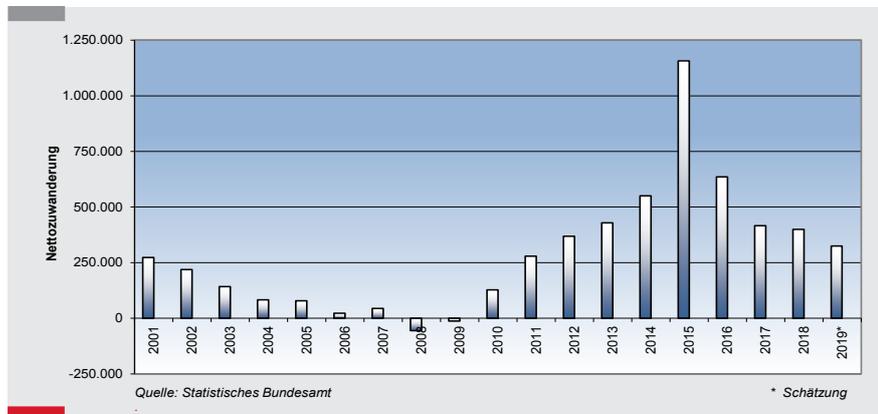
Im Jahr 2019 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 351.000 neue Wohnungen erteilt worden sein. Damit lag die Genehmigungszahl 1,3 % über dem Vorjahreswert.

Die höhere Baugenehmigungszahl sowie der wachsende Bauüberhang bewirken, dass die Zahl der Baufertigstellungen auch in den nächsten Jahren steigen wird. Im Jahr 2019 werden erstmals seit langem fast 300.000 Wohnungen fertig gestellt worden sein, ein Anstieg von 4,1 % im Vergleich zum Vorjahr. Im laufenden Jahr kann mit einem erneuten Zuwachs um etwa 3,0 % auf rund 308.000 Wohnungen gerechnet werden.

In Deutschland müssten zwischen 2018 und 2025 allerdings rund 320.000 Wohnungen jährlich neu gebaut werden. Dies ergab eine Modellrechnung des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. auf Grundlage verschiedener Wohnungsmarktprognosen. Basisannahme ist dabei eine durchschnittliche Nettozuwanderung nach Deutschland von jeweils 300.000 Personen in den Jahren 2018 bis 2025. Die Auswirkungen der Corona-Krise auf die Entwicklung der Wohnraumnachfrage sind dabei noch unklar.

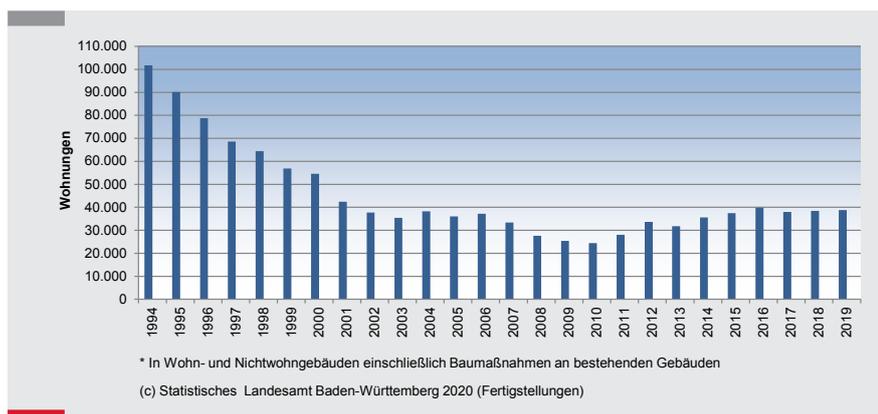
## Wohnungsbau unter dem Bedarf

## Wanderungs- bewegungen nach Deutschland



## Fertig gestellte Wohnungen<sup>\*)</sup> in Baden- Württemberg 1994 bis 2019

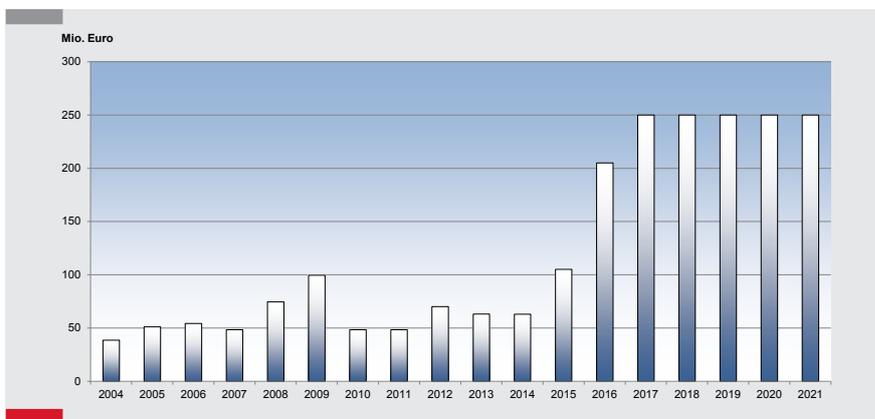
### Wohnungsbau in Baden-Württemberg



In Baden-Württemberg kam es zwischen den Jahren 1994 und 2010 zu einem Rückgang der Wohnungsbautätigkeit um fast 80 %. Seit dem Jahr 2011 nimmt der Wohnungsbau - mit Unterbrüchen in den Jahren 2013 und 2017 - wieder zu, kann aber bei Weitem nicht an die Fertigstellungszahlen früherer Jahre anknüpfen.

Die Gründe für den stark zurückgegangenen Wohnungsbau sind vielfältig. In der Annahme, die Einwohnerzahlen würden deutschlandweit schnell schrumpfen, war die Wohnungspolitik lange Zeit von der Tagesordnung. Die Förderung des Wohnungsbaus wurde von allen staatlichen Ebenen stark zurückgefahren. Der Finanz- und Versicherungswirtschaft war das Interesse am Wohnungsbau bis zur Finanz- und Währungs- und Wirtschaftskrise weitgehend abhanden gekommen. Zudem hat sich die Wirtschaftlichkeit von Wohnungsbauinvestitionen dramatisch verschlechtert, weil Mieten - bis vor wenigen Jahren - langsamer als die Verbraucherpreise gestiegen sind, die degressive AfA gestrichen, die Grunderwerbsteuer mehrfach erhöht, das Mietrecht verschärft, Baustandards permanent gesteigert, Fördermittel gekürzt und Baunebenkosten erhöht wurden; außerdem führten Baulandrestriktionen in prosperierenden Städten zu einer massiven Erhöhung der Grundstückskosten. Auch die jüngsten Gesetzgebungen (Mietpreisbremse auf Bundesebene, Mietdeckelung im Land Berlin) sowie Diskussionen über die Enteignung von Wohnungsunternehmen führen nicht zu einer Verbesserung des Klimas für Wohnungsbauinvestitionen.

Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg hält sich mittlerweile mit eigenen Prognosen zum Wohnraumbedarf zurück. Das Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg stützt sein Handeln nach wie vor auf eine von der L-Bank in Auftrag gegebene und im Herbst 2017 veröffentlichte Prognos-Studie zum Wohnungsbedarf. Danach besteht bis zum Jahr 2020 ein jährlicher Wohnungsneubaubedarf von 54.000 Wohnungen. Zugleich gilt es, das aufgelaufene Wohnungsdefizit von 88.000 Wohnungen schrittweise zu reduzieren. Daraus ergibt sich ein jährlicher Baubedarf von 65.000 Wohnungen. 2021 bis 2025 müssten der Studie zufolge dann jährlich 43.000 zusätzliche Wohnungen gebaut werden. Die Bautätigkeit der letzten Jahre entspricht also deutlich nicht der Bedarfsprognose.



### Wohnraumförderprogramme in Baden-Württemberg

Nach dem Jahr 1999 förderte das Land Baden-Württemberg den Wohnungsbau nur noch in geringem Umfang mit ca. 50 Millionen Euro jährlich; seit dem Jahr 2015 steigen die Fördermittel wieder an. Durch die Zusammenlegung mit dem Förderprogramm „Wohnraum für Flüchtlinge“ legte das Fördervolumen im Jahr 2017 auf 250 Millionen Euro zu. Dieser Betrag stand auch in den Folgejahren zur Verfügung und wurde ebenso für den Doppelhaushalt 2020/21 eingeplant.

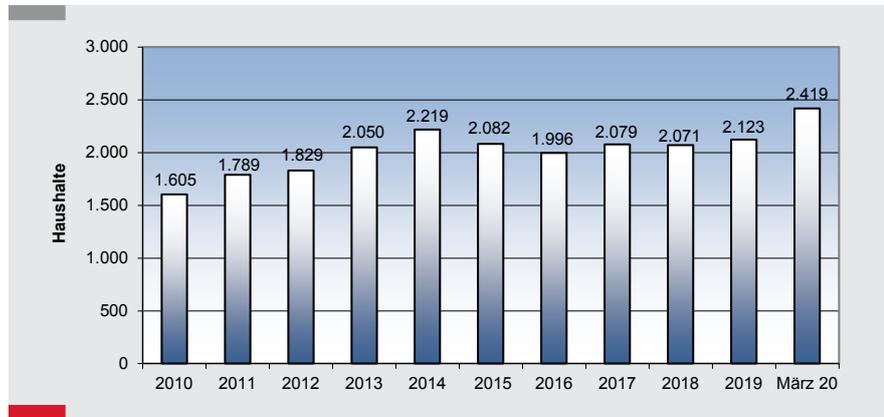
Von den eingeplanten Finanzmitteln bleiben im Jahr 2017 54 Millionen Euro übrig, für das Jahr 2018 107 Millionen Euro und für das Jahr 2019 zeichnete sich ein Rest von 70 Millionen Euro ab. Dies verdeutlicht die Schwierigkeiten bei der Problemlösung am Wohnungsmarkt.

Anfang/Mitte der 1990er-Jahre, als eine vergleichbare Wohnungsmarktsituation bestand (geprägt von einer Zuwanderungswelle aus den ehemaligen GUS-Staaten), betrug der Mitteleinsatz noch 450 bis 600 Millionen Euro p. a., bei etwa halb so hohen Grundstücks- und Baukosten. Die damaligen Förderprogramme hatten also preisbereinigt das vier- bis fünffache Volumen.

**Wohnungsnachfrage**

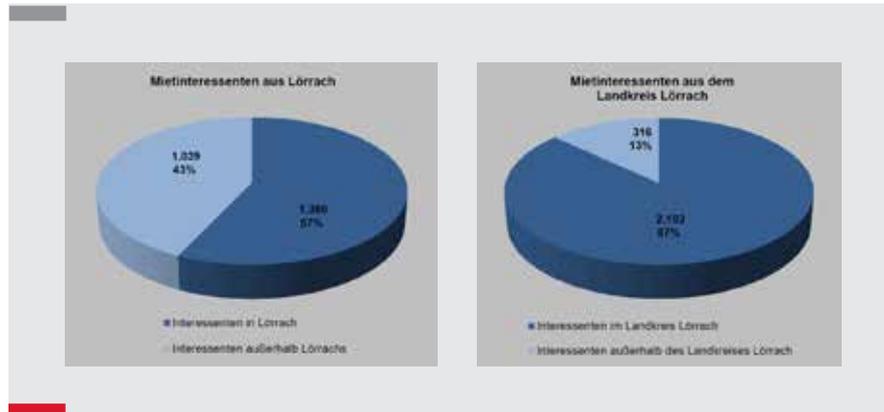
Die Mietwohnungsnachfrage in Lörrach bleibt sehr hoch. Bei der Wohnbau Lörrach sind mehr als 2.000 Mietinteressenten (Haushalte) vorgemerkt. Allerdings sind aus der Zahl vorgemerakter Interessenten nur bedingt Rückschlüsse zum Wohnungsbedarf möglich, da nach wie vor die Mehrzahl der Interessenten über eine Wohnung verfügt und lediglich ein Veränderungswunsch besteht. Gesucht werden Wohnungen aller Größen- und Preisklassen, wobei die Nachfrage nach kleineren und zentral gelegenen Wohnungen deutlich überproportional ausfällt.

**Wohnungsnachfrage in Lörrach**



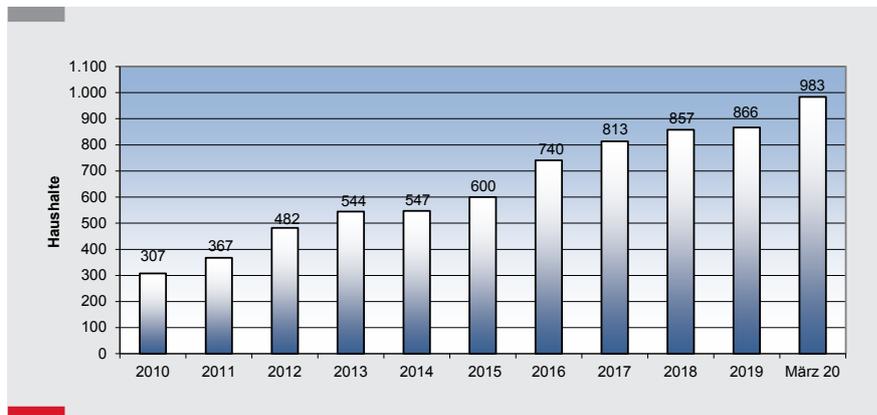
Von den 2.419 Interessenten (Stand März 2020) wohnen 2.379 in Deutschland, davon 2.103 im Landkreis Lörrach und davon 1.380 in Lörrach. Im Ausland wohnen 40 Interessenten, davon 25 in der Schweiz.

**Wohnort der Mietinteressenten**

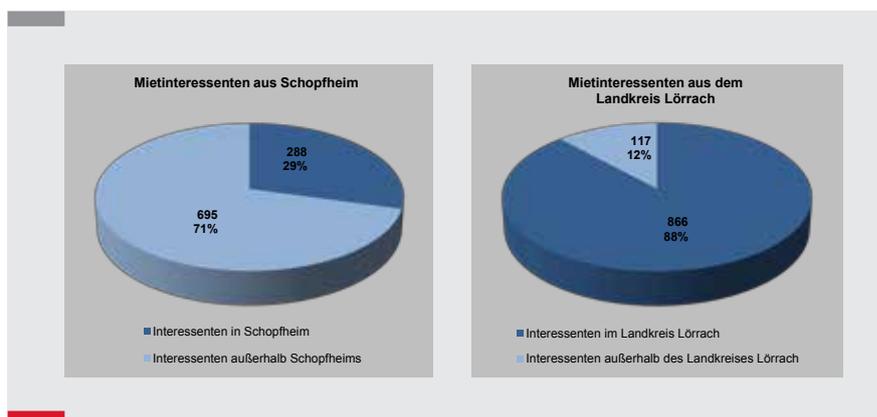


43 % der Mietinteressenten wohnen nicht in Lörrach, jedoch nur 13 % außerhalb des Landkreises. Das heißt, 30 % aller Mietinteressenten wohnen bereits in der Region und möchten ihren Wohnsitz nach Lörrach verlegen. Diese Zahlen belegen die regionale Attraktivität Lörrachs als Wohnstandort.

Auch in Schopfheim übersteigt die Nachfrage deutlich das Mietwohnungsangebot. In den letzten 10 Jahren hat sich die Zahl der bei der Wohnbau Lörrach vorge-merkten Mietinteressenten verdreifacht.



**Wohnungsnachfrage in Schopfheim**



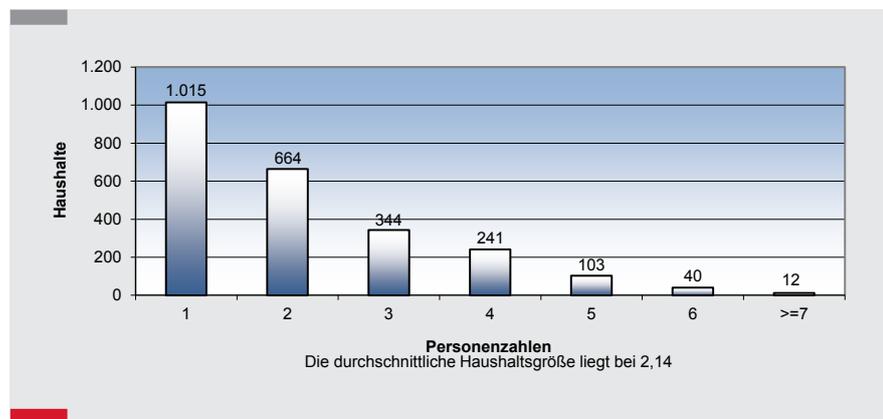
**Wohnort der Mietinteressenten**

71 % der Mietinteressenten wohnen nicht in Schopfheim, jedoch nur 12 % außerhalb des Landkreises. Das heißt, fast 60 % aller Mietinteressenten wohnen bereits in der Region und möchten ihren Wohnsitz nach Schopfheim verlegen. Diese Zahl belegt die Rolle Schopfheims als bevorzugter Wohnstandort im mittleren Wiesental.

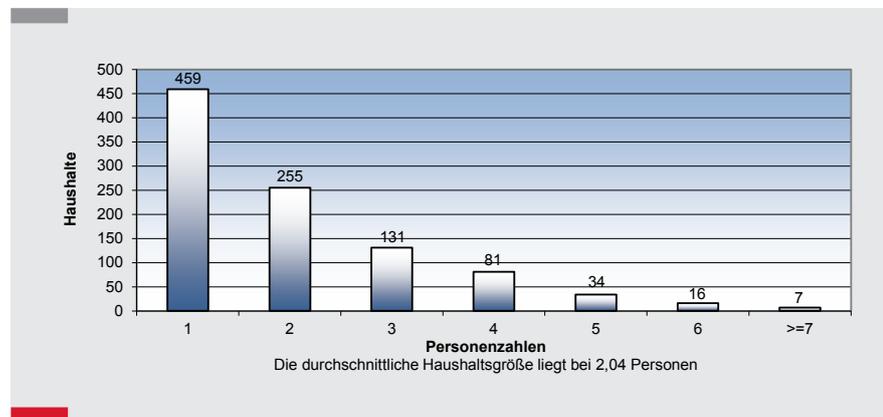
**Aufgeschlüsselt nach Haushaltsgrößen ergeben sich folgende Daten:**

	in Lörrach		in Schopfheim	
1-Personen-Haushalte	1.015	42,0 %	459	46,7 %
2-Personen-Haushalte	664	27,4 %	255	26,0 %
3-Personen-Haushalte	344	14,2 %	131	13,3 %
4-Personen-Haushalte	241	10,0 %	81	8,2 %
5-Personen-Haushalte	103	4,3 %	34	3,5 %
6-Personen-Haushalte	40	1,6 %	16	1,6 %
7-Personen-Haushalte und größer	12	0,5 %	7	0,7 %

**Haushaltsgrößen der Wohnungsinteressenten in Lörrach**



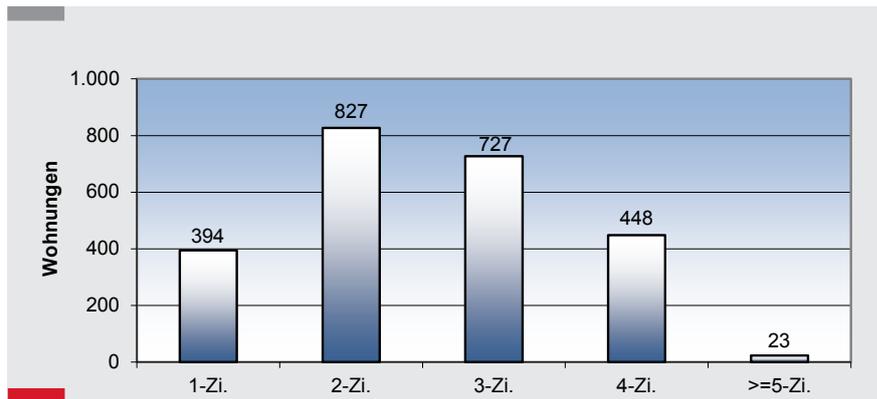
**Haushaltsgrößen der Wohnungsinteressenten in Schopfheim**



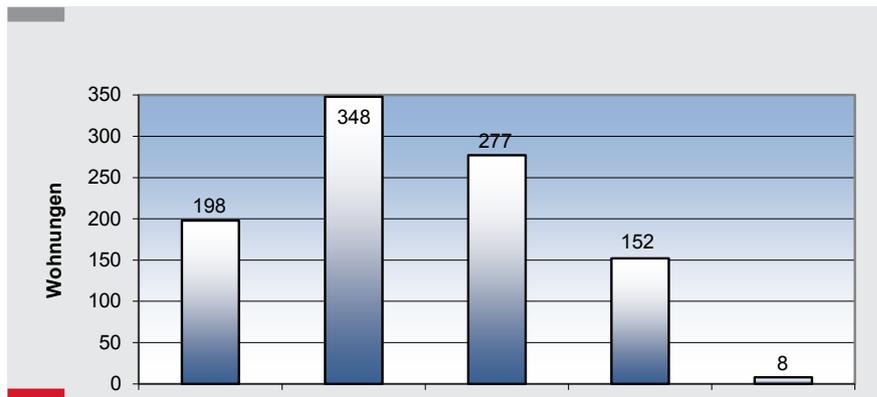
Sowohl in Lörrach als auch in Schopfheim sind etwa 70 % aller Interessenten Ein- und Zweipersonenhaushalte. Kinderreiche Haushalte repräsentieren etwa 6 % der Mietinteressenten.

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

	in Lörrach		in Schopfheim	
Einzimmerwohnungen	394	16,3 %	198	20,1 %
Zweizimmerwohnungen	827	34,2 %	348	35,4 %
Dreizimmerwohnungen	727	30,0 %	277	28,2 %
Vierzimmerwohnungen	448	18,5 %	152	15,5 %
Fünfstufige- und größere Wohnungen	23	1,0 %	8	0,8 %



Gesuchte Wohnungen in Lörrach



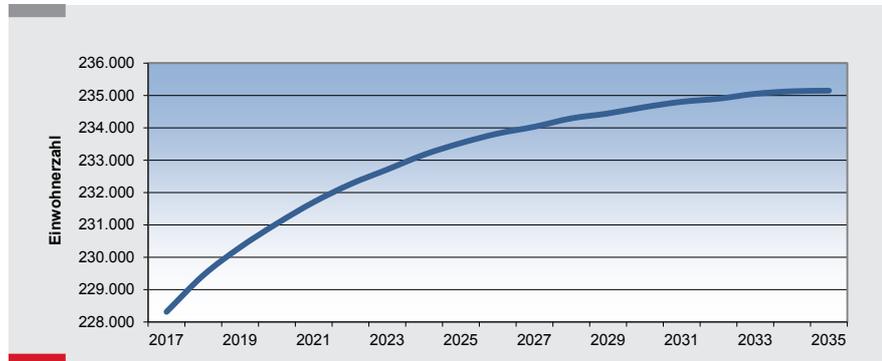
Gesuchte Wohnungen in Schopfheim

Trotz der angespannten regionalen Wohnungsmarktsituation, verbunden mit steigenden Mieten, fragen 57 % (Schopfheim) bzw. 61 % (Lörrach) aller Einpersonenhaushalte nach Wohnungen mit mindestens zwei Zimmern nach.

### Aussichten am regionalen Wohnungsmarkt

Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg hat im Jahr 2019 auf der Basis des Bevölkerungsstands am 31. Dezember 2017 eine neue Bevölkerungsvorausrechnung für Baden-Württemberg veröffentlicht. Der voraussichtliche Bevölkerungszuwachs fällt höher aus als in der Vorausrechnung des Jahres 2016. Danach kann der Landkreis Lörrach in den nächsten 15 Jahren mit einem weiteren Bevölkerungswachstum rechnen.

**Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Lörrach**



Nach den Berechnungen des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg werden die Haushaltszahlen noch stärker als die Einwohnerzahlen steigen, voraussichtlich auch über das Jahr 2035 hinaus; die regionalisierten Vorausrechnungen liegen allerdings noch nicht vor. 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, und die Tendenz zu durchschnittlich kleineren Haushalten besteht weiter.

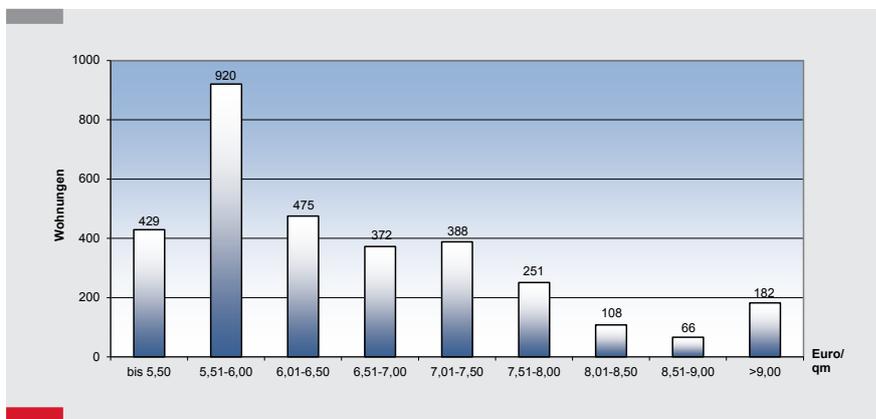
Ein Überangebot an Wohnraum im Geschäftsgebiet ist deshalb in der begonnenen Dekade unwahrscheinlich.

Ein wichtiger Teilaspekt der Nachfragesituation ist dabei die schnell zunehmende Alterung der Gesellschaft. Das Statistische Landesamt prognostiziert bis zum Jahr 2035 eine Erhöhung des Durchschnittsalters von 43,7 auf 46,1 Jahre. Die Zahl hochbetagter Menschen (85 und älter) wird sich um mehr als 50 % erhöhen,

## Mieten

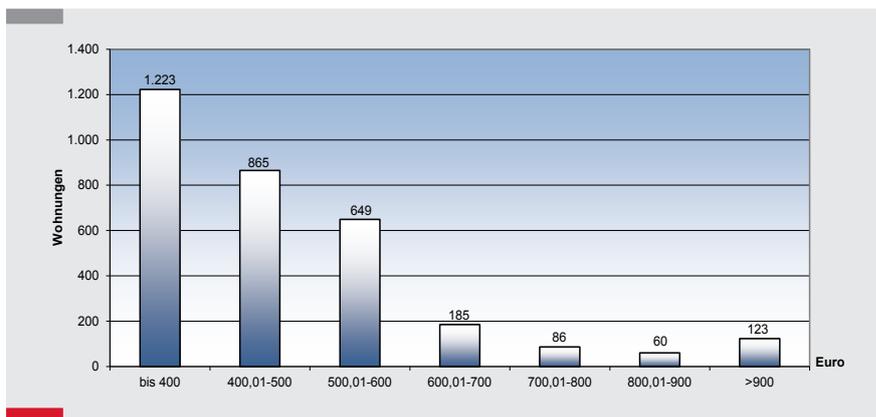
Die Sollmieten der Wohnbau Lörrach haben sich im Jahr 2019 um 203.000 Euro erhöht. Die Steigerungen ergeben sich durch Mieterhöhungen im Bestand um **391.000 Euro**, und Minderungen durch Verkäufe und Beendigung von Anmietungsverträgen um **188.000 Euro**.

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



Kaltmieten pro Quadratmeter

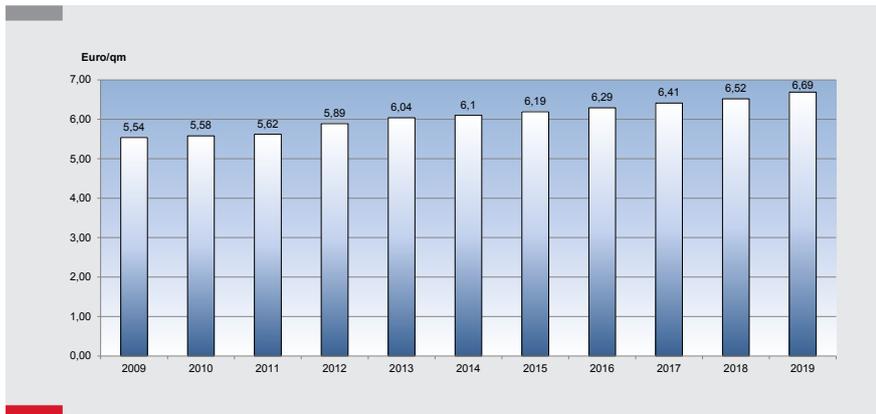
65 % der Wohnungen der Wohnbau Lörrach weisen Mieten von unter 500 Euro auf.



Grundmieten in Euro

Die Durchschnittsmiete im Mietwohnungsbestand der Wohnbau Lörrach beträgt 6,69 €/qm Wohnfläche/Monat. Rund 95 % der Mietwohnungen der Wohnbau Lörrach können von Grundsicherungsbeziehern oder Empfängern von Arbeitslosengeld 2 gemietet werden.

14 **Entwicklung der Durchschnittsmiete**



Trotz erheblicher Verbesserung des Wohnungsbestands durch Neubau, Sanierung und Zukäufe sind die Mieten der Wohnbau Lörrach in den letzten 10 Jahren lediglich um 21 % gestiegen.

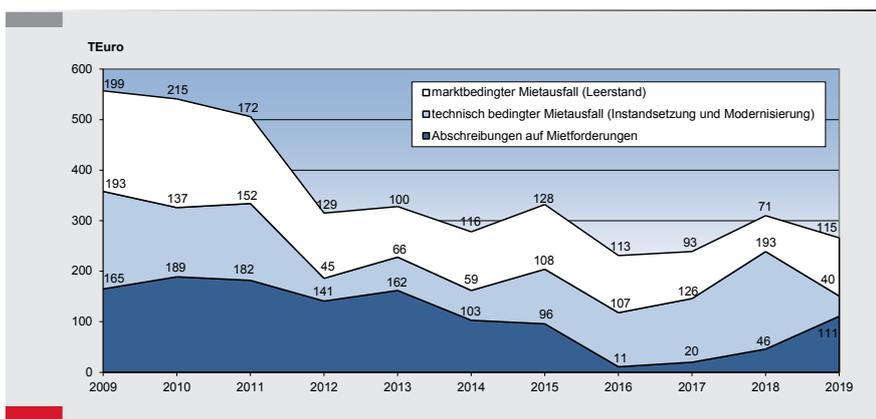
**Mietausfälle**

Die Mietausfälle sind im Jahr 2019 geringfügig gesunken.

Marktbedingte Mietausfälle entstanden, weil etwa 20 Tiefgaragenstellplätze sowie etwa 80 offene Stellplätze nicht vermietet werden konnten. Außerdem entstehen bei Mieterwechseln vermehrt kurze Leerstandsphasen, weil sich Mieter immer öfter aus ihrer Verpflichtung zu Schönheitsreparaturen befreien können, gestützt auf die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes. Nachfragebedingt gab es keine Wohnungsleerstände.

Die technisch bedingten Mietausfälle nahmen im Jahr 2019 deutlich ab, nachdem im Vorjahr mehrerer Großsanierungsmaßnahmen das Bild prägten.

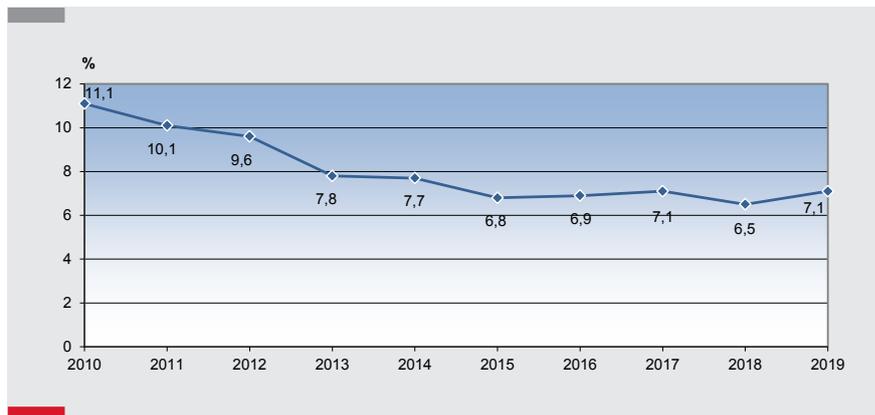
**Mietausfälle in den Jahren 2009 bis 2019**



Nach drei Jahren mit sehr günstiger Entwicklung war bei den Forderungsabschreibungen ein deutlicher Anstieg zu verzeichnen; im langjährigen Vergleich liegt der Wert allerdings immer noch auf einem tiefen Niveau.

## Fluktuation

Die Mieterfluktuation hat sich auf einem tiefen Niveau von 7 % eingependelt, ein deutliches Anzeichen für eine angespannte Wohnungsmarktsituation.



Fluktuationsrate in den Jahren 2010 bis 2019

## Neubau und Bestandspflege

### Die Bauprogramme in der Übersicht:

- I. Mietwohnungsneubau
  - a) Freiburger-/ Mühlestraße
  - b) Eisweiher
  - c) Austraße 4d/e
  - d) Areal Weberei Conrad
  - e) Ortstattstraße/Schlichtergasse
  
2. Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen (umfassende)
  - a) Salzertstraße 41 bis 45
  - b) Freiburger Straße 314 (Mättle)
  - c) Austraße 6a bis c und 8a bis c
  - d) Wölblinstraße 1 bis 15
  - e) Adalbert-Stifter-Straße 2 bis 8
  - f) Schlierbachstraße I
  - g) Wehrer Straße 34 und 34a
  - h) Breslauer Straße 28 und 28a

## I. Mietwohnungsneubau

### a) Freiburger-/ Mühlestraße



Neubau Mühlestraße mit Biomarkt PrimaCasa und Bäckerei und Café Organic



Straßenansicht Neubau  
Bild: Dirk Altenkirch



Neubau Innenhof  
Bild: Petra Böttcher

Im Teichmattengebiet besaß die Wohnbau Lörrach früher rund 200 Wohnungen und Gewerbeeinheiten aus den 1970er-Jahren, davon 17 Wohnungen durch Aufstockungen in den zurückliegenden Jahren. Mit einem Aufwand von rund 14 Millionen Euro wurde das Quartier umfassend saniert und aufgewertet. Daran anschließend wurden in den Jahren 2015 und 2016 50 neue Mietwohnungen sowie drei gewerbliche Einheiten auf dem Gelände eines früheren türkischen Kaufhauses realisiert; dieses Neubauprojekt erforderte ebenfalls Investitionen von rund 14 Millionen Euro.

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

Das verbliebene Hauptgebäude „Mättle“ wird saniert. Flankierend entstehen zwei Neubauten mit 15 Mietwohnungen und einer Zahnarztpraxis.

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

Die Praxis konnte im Februar 2020 den Betrieb aufnehmen. Die Wohnungen werden voraussichtlich im späten Frühjahr 2020 bezugsfertig.

Das Investitionsvolumen beträgt für die Neubauten 8,8 Millionen Euro.

Mit der Realisierung der Neubauten und der Sanierung des Mättlegebäudes wird das Schwerpunktquartier „Teichmatten“ um attraktive zusätzliche Mietwohnungen und wichtige Infrastruktureinrichtungen ergänzt. Dadurch wird die städtebauliche Situation im neuen Ortskern Tumringen erheblich aufgewertet. In zwei Jahrzehnten investierte die Wohnbau Lörrach im Stadtteil 40 Millionen Euro. Aus dem früheren wohnungswirtschaftlichen Sorgenkind wurde ein bevorzugtes Quartier mit hoher Wohnqualität.

### b) Eisweiher



In der Bauphase



Innenhofperspektive  
Animation

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

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

Im Spätherbst 2018 wurde mit dem Bau begonnen, Die Wohnungen können voraussichtlich im zweiten Halbjahr 2020 bezogen werden.

Das Investitionsvolumen beträgt 22,6 Millionen Euro.

### c) **Austraße 4d/e**

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

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

Die Baugenehmigung für 18 kleinere und günstige Zwei- und Dreizimmerwohnungen wurde im Frühjahr 2019 erteilt. Bis zum Herbst 2020 sollen die Wohnungen bezogen werden können.

Das Investitionsvolumen beträgt 3,8 Millionen Euro.

### d) **Areal Weberei Conrad**

Im Jahr 2018 hat die Wohnbau Lörrach die gut 10.000 qm große Teilfläche der bisherigen Brache von der Stadt Lörrach erworben. Auf der kleineren Teilfläche wird ein weiteres Gebäude für das Landratsamt Lörrach realisiert.

Die Wohnbau Lörrach hat sich unter anderem verpflichtet, preisgünstige Mietwohnungen zu realisieren, teilweise mit Fördermitteln des Landes Baden-Württemberg finanziert.

Zur Umsetzung der Bauaufgabe hat die Wohnbau Lörrach, gemeinsam mit dem Landkreis Lörrach und der Stadt Lörrach, einen Architektenwettbewerb durchgeführt. Auf der Basis des Gewinnerentwurfs von K9 Architekten aus Freiburg entstehen 113 Wohnungen und eine Tiefgarage mit 113 Stellplätzen. Außerdem werden zwei Wohngruppen für ältere Menschen, ein Gästeappartement, ein Gemeinschaftsraum, ein Mehrzweckraum sowie ein Café mit Backwarenverkauf und Freisitz am neu entstehenden Platz integriert.

Die Projektentwicklung stellte sich wegen großer Bauvolumina, den Schnittstellen zum benachbarten Projekt des Landkreises Lörrach, aufwendig zu erschließenden Großgaragen und heterogener Nutzungen innerhalb der Gebäude sehr komplex dar. Deshalb und wegen hoch ausgelasteter Architekten, Fachplaner und Bauwirtschaft erfolgte der Baubeginn erst im Oktober 2019.

Das Investitionsvolumen beträgt 46 Millionen Euro.



Situation vorher



Planansicht



Weberei Conrad ca. 1900  
Archiv Dreiländermuseum



Baustelle



Blick in den Innenhof  
(Animation)



Schlichtergasse 8/10 vor dem Abbruch



Planansicht



Animation Innenhof

### Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen



Salzertstraße 41 bis 45, nach der Sanierung

### e) Ortstattstraße/Schlichtergasse

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

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

Im Herbst 2019 wurde ein Architektenwettbewerb entschieden. Der Siegerentwurf des Freiburger Büros Gies Architekten sieht vor, das bestehende Gebäude Schlichtergasse 8/10 abzubauen und auf dem freiwerdenden Gelände fünf dreigeschossige Gebäude mit 57 Wohnungen, einem Gemeinschaftsraum und dem Hausmeisterbüro zu errichten. Eines der Gebäude wird dabei für Menschen mit besonderen Problemen bei der Wohnversorgung vorgesehen, weshalb dort auch Räume für die Begleitung dieses Personenkreises integriert sind.

Zusammen mit den zu sanierenden Gebäuden an der Ortstattstraße entsteht ein attraktives Quartier mit insgesamt 111 Wohnungen, günstig gelegen zur nahen S-Bahn-Station Brombach.

Die 18 Wohnungen des abzubauenen Gebäudes konnten problemlos geräumt werden. Die Bewohner zeigten großes Verständnis für die Situation und konnten ihre Wohnsituation durch den Umzug meist verbessern.

Der Bauantrag soll noch im Frühjahr 2020 gestellt werden.

Die Investitionen haben voraussichtlich eine Größenordnung von 11 Millionen Euro.

### 3. Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen (umfassende)

#### a) Salzertstraße 41 bis 45

Das Gebäude aus dem Jahr 1972 umfasst 18 Wohnungen. Nachdem alle weiteren Gebäude der Wohnbau Lörrach auf dem Salzert bereits umfassend aufgewertet wurden, konnte auch die Sanierung dieser Wohnanlage abgeschlossen werden. Das schadhafte Dach wurde erneuert, die Fenster ausgetauscht, die Fassade und Kellerdecke gedämmt sowie die Elektroinstallation modernisiert. Die kleinen Loggien wurden den Wohnräumen zugeschlagen, die Balkone abgebrochen und durch deutlich größere und thermisch getrennte ersetzt. Die Außenanlagen mit Spielplatz wurden bis Herbst 2019 neu hergerichtet.

Die Kosten betragen 2,4 Millionen Euro.

### b) Freiburger Straße 314 (Mättle)

Im sogenannten „Mättle“ wird die frühere Dorfwirtschaft im Hochparterre reaktiviert und die bisher schon gastronomisch genutzten Räume im Souterrain für diesen Zweck weiter verwendet. Außerdem ist entlang der Freiburger Straße ein Biergarten vorgesehen, wie er auch in früheren Zeiten bestand. In den Obergeschossen bleibt es weitgehend bei der bisherigen Nutzung mit Büroflächen und zwei Wohnungen. Mit den Sanierungs- und Umbaumaßnahmen wurde im Herbst 2018 begonnen. Im Frühjahr 2020 soll das Gasthaus eröffnet und die Wohnungen sowie Büroräume bezogen werden.

Die Kosten betragen 3,0 Millionen Euro.

### e) Austraße 6a bis c und 8a bis c

Die beiden Hauszeilen mit jeweils 18 Wohnungen stammen aus den 1950er-Jahren. Es sind die ersten durch die neu gegründete Wohnbau Lörrach selbst gebauten Häuser. Sie wurden nachkriegstypisch in sehr einfacher Weise errichtet und waren deshalb auch zum Abbruch vorgesehen. Wegen veränderter Rahmenbedingungen hat die Wohnbau Lörrach stattdessen im Jahr 2018 die Gebäude grundlegend saniert.

Im zweiten Halbjahr 2019 wurden die Außenanlagen samt der Autoabstellplätze neu angelegt.

Die Kosten betragen 3,5 Millionen Euro.

### d) Wölblinstraße 1 bis 15

Diese Wohnanlage steht für einen wichtigen Aufbruch in der Geschäftspolitik der Wohnbau Lörrach. Die 103 Wohnungen wurden nach einem erstmals durchgeführten Architektenwettbewerb Ende der 1970er-Jahre realisiert. Folgerichtig erhielt das bis heute attraktive Gebäudeensemble zwei Architekturpreise als Auftakt von rund 60 weiteren Auszeichnungen für Gebäude der Wohnbau Lörrach.

Die Bausubstanz ist in die Jahre gekommen, so dass mittlerweile umfangreiche Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich sind.

Im Geschäftsjahr 2019 wurde mit der Erneuerung der Elektroinstallationen begonnen. Im Anschluss werden sämtliche Einbauküchen ersetzt. Außerdem werden unter anderem die Fassade erneuert, die Fenster ausgetauscht, die Flachdächer saniert und gedämmt sowie Betonsanierungsarbeiten in der Tiefgarage durchgeführt.

Die Kosten betragen 4,6 Millionen Euro.



Das „Mättle“ ca 1920



Gasthaus „Mättle“ nach der Sanierung 2020



Austraße 6a bis c und 8a bis c nach der Sanierung



Wölblinanlage beim Bau 1980



Wölblinanlage heute



Vor der Sanierung

#### e) Adalbert-Stifter-Straße 2 bis 8

Trotz des Baujahrs in der Nachkriegszeit (1953) rechtfertigt die Bausubstanz eine Sanierung der Gebäudezeile mit insgesamt 24 Wohnungen. Auf der Arbeitsliste stehen unter anderem der Einbau neuer Fenster, das Dämmen von Kellerdecke und oberster Geschossdecke, die Sanierung der Elektroinstallation sowie die Erneuerung der Treppenhäuser. Außerdem erhalten die Erdgeschosswohnungen einen Zugang zu neu angelegten Mietergärten. Mit den Arbeiten wurde im Sommer 2019 begonnen.

Die Kosten betragen 1,1 Millionen Euro.



Vor der Sanierung

#### f) Schlierbachstraße 1

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

Die Kosten betragen 1,2 Millionen Euro.



Nach der Sanierung

#### g) Wehrer Straße 34/34a

Das Fünffamilienhaus stammt aus dem Jahr 1922 und weist einen großen Sanierungsbedarf auf. Im Herbst 2019 wurde mit den Arbeiten begonnen. Die Fenster und Außentüren werden erneuert, die Elektroinstallationen ertüchtigt, eine Zentralheizung mit Warmwasseraufbereitung installiert und weitere Maßnahmen durchgeführt. Außerdem werden vier der fünf Wohnungen generalsaniert.

Die Arbeiten sollen im Sommer 2020 abgeschlossen werden. Damit sind sämtliche vier Gebäude dieses Ensembles in einem guten und zukunftsfähigen Zustand.

Die Kosten betragen 1,0 Millionen Euro.



Vor der Sanierung

#### h) Breslauer Straße 28 und 28a

Das Gebäude aus dem Jahr 1971 mit neun Wohnungen weist baujahrstypische Mängel auf. Das Dach wird neu eingedeckt, die Kellerdecke gedämmt, eine Wärmedämmverbundfassade angebracht, die Fenster erneuert, eine zentrale Warmwasserversorgung mit solarthermischer Unterstützung installiert und die Elektroinstallation ertüchtigt. Mit den Arbeiten wurde im Herbst 2019 begonnen.

Die Kosten betragen 1,0 Millionen Euro.



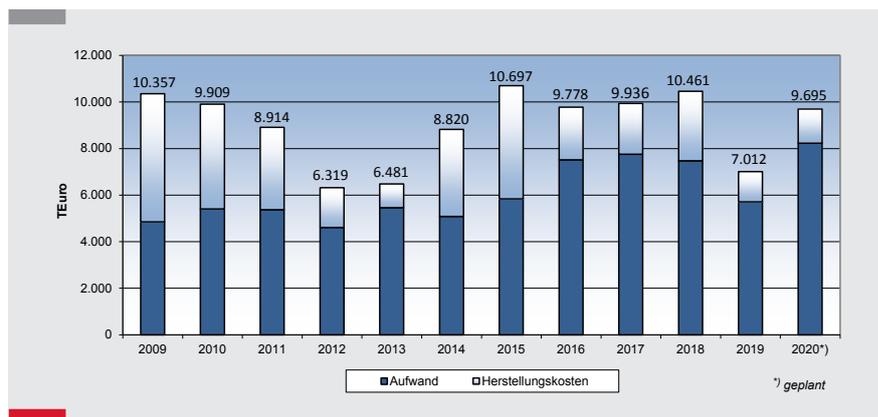
Vor der Sanierung

## Gebäudeunterhaltung

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

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

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



Übersicht über die Bestandserhaltung und -verbesserung (in TEuro)

## Generalanmietung

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

Die an Kapitalanleger verkauften Wohnungen aus der Privatisierungstätigkeit bleiben durch die Generalanmietung oft auch langfristig für das Mietwohnungsangebot der Wohnbau Lörrach erhalten. Die Zahl der angemieteten Wohnungen ging im Jahr 2019 deutlich auf 204 zurück, häufig weil die Wohnbau Lörrach die höheren Renditevorstellungen der Immobilieneigentümer nicht erfüllen konnte.

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



Schärers Au



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

**Bewirtschaftung des Immobilienbesitzes**

**Zum Jahresende 2019 verwaltete die Wohnbau Lörrach**

**Wohnungen**

- 2.987 eigene Mietwohnungen,
- 204 von Dritten gemietete Wohnungen,
- 104 verwaltete Mietwohnungen für Dritte,
- 835 Eigentumswohnungen für 43 Wohnungseigentümergeinschaften,
- 3.898 Wohnungen,**  
(232 Wohnungen sind doppelt aufgeführt und zwar als eigene oder verwaltete Mietwohnungen und als Eigentumswohnungen; die Summe wurde entsprechend korrigiert)

**Pkw-Stellplätze**

- 2.574 Pkw-Stellplätze in eigenen Sammelgaragen, Reihen- und Einzelgaragen sowie offene Stellplätze,
- 167 gemietete Einzelgaragen und Pkw-Stellplätze in Sammelgaragen oder offene Stellplätze,
- 506 Garagenplätze und offene Stellplätze für Wohnungs- und Teileigentümergeinschaften,
- 170 verwaltete Einzelgaragen, Pkw-Stellplätze in Sammelgaragen und offene Stellplätze Dritter,
- 3.282 Pkw-Stellplätze,**  
(135 Stellplätze sind doppelt aufgeführt und zwar als eigene oder verwaltete Stellplätze und als Stellplätze in Eigentümergeinschaften; die Summe wurde entsprechend korrigiert)

**Sonstige Einheiten**

- sowie
- 26 eigene Läden und sonstige gewerbliche Einheiten,
- 4 von Dritten gemietete Gewerbeeinheiten,
- 73 gewerbliche Einheiten Dritter,
- 8 Gemeinschaftszentren,
- 6 Gästeappartements,
- 117 sonstige Einheiten,**

**also insgesamt**

**7.297 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. 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 808 Mietwohnungen neu erstellt und 394 Wohnungen erworben.

Bisher wurden 571 Wohnungen veräußert.

Bei Bedarf wird vor dem Verkauf auf eine nachhaltige Sanierung und Umgestaltung der umzuwandelnden Wohnanlagen geachtet.

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

Im Geschäftsjahr wurde mit dem Einzelverkauf der 87 Wohnungen im Stadtquartier Niederfeldplatz (erstes CO<sub>2</sub>-neutrales Wohnquartier Deutschlands) begonnen. Die Nachfrage der Bewohner fällt erwartungsgemäß sehr hoch aus; viele haben ihre bisher gemietete Wohnung erworben oder wollen dies noch tun. Durch den über mehrere Jahre angelegten Verkauf entstehen Erträge und Finanzzuflüsse, die die Realisierung von preisgünstigem Mietwohnraum für fast 300 Haushalte ermöglichen.

#### Verkauf von Wohnhausbesitz



Die Gebäude Leibnizweg 1 (oben) und Friedrich-Hecker-Straße 11-19 (unten) wurden saniert und in Wohnungseigentum umgewandelt.



Die Mieter des Stadtquartiers Niederfeldplatz können ihre Wohnungen erwerben.



Die Wohnbau Lörrach betreut das Wohnhaus Chesterplatz 8

**Dank**

**V. Betreuungstätigkeit**

Nach dem Wegfall des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes hat sich die Wohnbau Lörrach längst als kundenorientiertes Dienstleistungsunternehmen etabliert. Schwerpunkte des Angebots sind die Verwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) und die Mietsonderverwaltung.

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, 22. Mai 2020

Städtische Wohnbau-  
gesellschaft Lörrach mbH

Nostadt      Neuhöfer-Avdić



## Lagebericht 2019



**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 wichtigste 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.

Seit Ende der 1990er-Jahre bis zum Jahr 2010 hat sich die Gesellschaft vor allem auf die Erhaltung und Schaffung besonders vitaler Wohnquartiere im eigenen Hausbesitz konzentriert. Neue Mietwohnanlagen wurden nur in geringem Umfang geschaffen.

Im zurück liegendem Jahrzehnt rückte – zusätzlich zu der intensiven Bestandsweiterentwicklung – der Mietwohnungsneubau wieder in den Vordergrund. Es wurden mehr als 200 Mietwohnungen neu errichtet. Angesichts des hohen regionalen Siedlungsdrucks wurden in den Jahren 2017 und 2018 die Voraussetzungen geschaffen, um relativ kurzfristig in fünf Projekten Wohnraum für nahezu 300 Haushalte zu schaffen. Erhebliche weitere Mietwohnungsbauinvestitionen werden vorbereitet.

Die Wohnungsprivatisierung dient nach wie vor als wesentliches Finanzierungselement für die Weiterentwicklung des Bestands und die Mietwohnungsbautätigkeit. Diese hat operativen Charakter und wird mit hoher Nachhaltigkeit betrieben; die Neubauten und Zukäufe bestehender Wohnanlagen übersteigen die Verkäufe deutlich. Angesichts des massiven Rückgangs der Kapitalkosten durch die anhaltende Tiefzinsphase nimmt die Bedeutung der Erträge aus der Wohnungsprivatisierung ab, so dass mittelfristig deutlich weniger Verkäufe eingeplant werden.

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

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

## **B. Wirtschaftsbericht**

### **I. Rahmenbedingungen**

Die deutsche Wirtschaft ist 2019 im zehnten Jahr in Folge gewachsen und verzeichnete damit die längste Wachstumsperiode im vereinten Deutschland. Allerdings hat das Wachstum deutlich an Schwung verloren; es betrug nach den ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamts noch 0,6 %, nach 2,5 % und 1,5 % in den Vorjahren.

Dabei zeigte sich die deutsche Konjunktur deutlich zweigeteilt: Die Bauwirtschaft befand sich weiter in einer Boomphase und expandierte kräftig. Solides Wachstum verzeichneten auch die konsumnahen Dienstleistungen. Dagegen befanden sich nahezu alle Bereiche der Industrie in einer Rezession.

Nach vorläufigen Berechnungen wurde die Wirtschaftsleistung in Deutschland von 45,3 Millionen Erwerbstätigen erbracht, das sind rund 400.000 Personen mehr als im Jahr 2018. Trotz höherer Erwerbsbeteiligung und einer Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland führte dieser Anstieg nochmals zu einem Rückgang der jahresdurchschnittlichen Arbeitslosenquote von 5,2 % auf voraussichtlich 5,0 %.

Es mehren sich die Anzeichen, dass die Zentralbanken noch für einige Jahre an ihrer ultralockeren Geldpolitik festhalten werden, so dass zumindest kurz- und mittelfristig kein nachhaltiger Anstieg der Kapitalmarktzinsen zu erwarten ist. Die Konditionen für Wohnungsbaukredite befinden sich deshalb auf einem historischen Tiefststand, langfristige Finanzierungen sind aktuell für Zinssätze zwischen 0,5 % und 1,0 % möglich.

Für das laufende Jahr 2020 rechnen die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute mit einem massiven Rückgang der Wirtschaftsleistung infolge der Corona-Pandemie. Die Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt können zum Zeitpunkt dieses Berichts noch nicht abgesehen werden.

## **Wirtschaftsbericht**

### **Rahmenbedingungen**

In Lörrach und Schopfheim bestehen nach wie vor deutliche Nachfrageüberhänge am Wohnungsmarkt; diese betreffen sowohl den Miet- als auch den Kaufmarkt. Zum Jahresende hat die Wohnbau Lörrach in Schopfheim rund 900 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. Ob die Corona-Krise zu einem nachhaltigen Einbruch der Wohnraumnachfrage führt, kann noch nicht beurteilt werden.

## Geschäftsverlauf

### II. Geschäftsverlauf

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

#### Bestandsbewirtschaftung

Zum 31. Dezember 2019 befinden sich im Eigentum der Wohnbau Lörrach:

- 2.987 Wohnungen mit Wohnflächen von 207.286 qm
- 40 gewerbliche Einheiten mit Nutzflächen von 6.855 qm, davon 1.761 qm eigengenutzt als Büro und Gemeinschaftszentren
- 2.574 Pkw-Stellplätze

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

- 911 Wohnungen
- 77 gewerbliche Einheiten
- 708 Pkw-Stellplätze

#### Mietwohnungsneubau

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

In Schopfheim, im Baugebiet Eisweiher, werden seit dem Spätherbst 2018 vier Gebäude mit 64 Wohnungen, Räume für eine Wohngemeinschaft, ein Gästeappartement sowie ein Gemeinschaftsraum errichtet.

Im Berichtsjahr erfolgte der Baubeginn auf dem Areal „Weberei Conrad“. Realisiert werden 113 Wohnungen, Räume für zwei Wohngemeinschaften und eine Tagespflegeeinrichtung, ein Gästeappartement, ein Gemeinschaftsraum sowie eine Bäckerei/Café.

Zwischen bestehenden Gebäuden an der Austraße im Neumattquartier entsteht eine zusätzliche Hauszeile mit 18 Wohnungen. Im Spätsommer 2019 erfolgte der Spatenstich.

An der Ortmattstraße/Schlichtergasse wird eine Nachverdichtungsmaßnahme vorbereitet. Durch den Abriss eines Gebäudes mit 18 Wohnungen kann erheblich zusätzlicher Wohnraum entstehen. Im Jahr 2019 wurde ein Architektenwettbewerb durchgeführt und die Räumung des abzubrechenden Gebäudes begonnen.

### **Bestandspflege**

Für die Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung des Hausbesitzes wurden im Berichtsjahr 7,0 Millionen Euro (Aufwand und Herstellungskosten) aufgewendet. Außer einer Vielzahl kleinerer Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen wurden bei mehreren Wohnanlagen im Berichtsjahr umfassende Wertverbesserungsmaßnahmen durchgeführt.

### **Wohnungsprivatisierung**

Im Geschäftsjahr 2019 wurden 24 Wohnungen veräußert. Wegen sehr hoher Nachfrage konnten die Verkaufsziele problemlos erreicht werden.

### **Betreuungstätigkeit**

Die Verwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz, die Mietsonderverwaltung für Dritte und andere – im Umfang geringfügigeren – Dienstleistungen wurden im Berichtsjahr fortgesetzt.

### **Gesamtbewertung des Geschäftsverlaufs**

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

Ertragslage

Bautätigkeit

Miethausbewirtschaftung

Betreuungstätigkeit

III. Lage

I. Ertragslage

	Jahr 2019 Euro	Jahr 2018 Euro	Veränderungen Euro
<b>I. Bautätigkeit</b>			
Aktiviert Gemeinkosten	658.000	512.000	+ 146.000
Gemeinkosten	658.000	512.000	+ 146.000
<b>Ergebnis der Bautätigkeit</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>2. Miethausbewirtschaftung</b>			
<b>Erträge</b>			
Mieten	19.613.000	19.301.000	+ 312.000
Umlagen	4.963.000	5.262.000	- 299.000
Sonstige Entgelte	345.000	394.000	- 49.000
Summen	24.921.000	24.957.000	- 36.000
<b>Aufwendungen</b>			
Betriebskosten	4.813.000	4.935.000	- 122.000
Grundsteuern	658.000	666.000	- 8.000
Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungskosten	5.713.000	7.473.000	- 1.760.000
Kapitalkosten	2.892.000	3.264.000	- 372.000
Abschreibungen	4.670.000	4.681.000	- 11.000
Mieten	1.569.000	1.723.000	- 154.000
Erbbauszinsen	27.000	27.000	0
Abschreibungen auf Mietforderungen	111.000	46.000	+ 65.000
Verwaltungskosten des Hausbesitzes	1.582.000	1.505.000	+ 77.000
Sonstiges	388.000	452.000	- 64.000
Summen	22.423.000	24.772.000	- 2.349.000
<b>Ergebnis der Miethausbewirtschaftung</b>	<b>+2.498.000</b>	<b>+185.000</b>	<b>+ 2.313.000</b>
<b>3. Betreuungstätigkeit</b>			
Erträge	361.000	344.000	+ 17.000
Aufwendungen (davon Gemeinkosten 373.000 Euro bzw. 362.000 Euro)	373.000	362.000	+ 11.000
<b>Ergebnis der Betreuungstätigkeit</b>	<b>-12.000</b>	<b>-18.000</b>	<b>+ 6.000</b>

	<b>Jahr 2019</b>	<b>Jahr 2018</b>	<b>Veränderungen</b>
	<b>Euro</b>	<b>Euro</b>	<b>Euro</b>
<b>4. Verkaufstätigkeit (Wohnungsprivatisierung)</b>			
Erträge	4.564.000	2.099.000	+ 2.465.000
Aufwendungen (davon Gemeinkosten 86.000 Euro bzw. 96.000 Euro)	2.449.000	1.410.000	+ 1.039.000
<b>Ergebnis der Verkaufstätigkeit</b>	<b>+2.115.000</b>	<b>+689.000</b>	<b>+ 1.426.000</b>
<b>5. Kapitalwirtschaft</b>			
Erträge	2.000	6.000	- 4.000
Aufwendungen	46.000	21.000	+ 25.000
<b>Ergebnis der Kapitalwirtschaft</b>	<b>-44.000</b>	<b>-15.000</b>	<b>- 29.000</b>
<b>6. Sonstige ordentliche Wirtschaft</b>			
Erträge	70.000	905.000	- 835.000
Aufwendungen	1.162.000	753.000	+ 409.000
<b>Ergebnis der sonstigen ordentlichen Wirtschaft</b>	<b>-1.092.000</b>	<b>+152.000</b>	<b>- 1.244.000</b>
<b>7. Gewinnabführung der Lörracher Stadtbau-GmbH</b>	<b>+58.000</b>	<b>+17.000</b>	<b>+ 41.000</b>
<b>Jahresergebnis</b>	<b>+3.523.000</b>	<b>+1.010.000</b>	<b>+ 2.513.000</b>
Zuweisung zur gesellschaftsvertraglichen Rücklage	352.000	101.000	+ 251.000
<b>Reingewinn</b>	<b>+3.171.000</b>	<b>+909.000</b>	<b>+ 2.262.000</b>

**Verkaufstätigkeit**

**Kapitalwirtschaft**

**Sonstige ordentliche  
Wirtschaft**

**Gewinnabführung/  
Verlustausgleich der  
Stadtbau Lörrach**

**Reingewinn**

Der höhere Jahresüberschuss beruht vor allem auf den Gewinnen der Verkaufstätigkeit (Wohnungsprivatisierung) und dem deutlich verbesserten Ergebnis der Miethausbewirtschaftung. Der Hauptgrund für diese Ergebnisverbesserung ist der Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwand, der mit 5,7 Millionen Euro um 2,0 Millionen Euro unter dem Ansatz blieb. Verursacht wurde die Entwicklung durch die zeitverzögerte Durchführung von Großsanierungsmaßnahmen wegen Kapazitätsengpässen in Handwerk und Bauwirtschaft sowie die Aktivierung von Herstellungskosten bei Instandsetzungsmaßnahmen, deren Verbuchung als Aufwand eingeplant war. Es ergaben sich zusätzliche Aktivierungen bei einer umfassenden Sanierungsmaßnahme, die ursprünglich als Aufwand eingeplant waren; dadurch wird die Gewinn- und Verlustrechnung in den Folgejahren mit höheren Abschreibungen belastet.

Die Umsatzerlöse konnten durch das höhere Verkaufsvolumen deutlich von 26,9 Millionen Euro auf 29,7 Millionen Euro gesteigert werden.

Der Personalaufwand nahm um 0,2 Millionen Euro auf 3,7 Millionen Euro zu. Die planmäßigen Abschreibungen sind geringfügig auf 5,1 Millionen Euro zurückgegangen. Trotz höherer Bankverbindlichkeiten ist der Zinsaufwand (wegen tiefer Kapitalmarktzinsen) erneut deutlich gesunken und betrug 2,9 Millionen Euro.

Insgesamt stellt die Ertragslage zufrieden.

## 2. Vermögenslage

	31. Dezember 2019		31. Dezember 2018		Veränderungen Euro
	Euro	v.H.	Euro	v.H.	
<b>Vermögen</b>					
Anlagevermögen	188.282.000	93,6	175.711.000	93,3	+ 12.571.000
Umlaufvermögen					
Unfertige Leistungen	5.118.000	2,5	5.399.000	2,9	- 281.000
Vorräte	15.000	0,0	11.000	0,0	+ 4.000
Forderungen	1.609.000	0,8	943.000	0,5	+ 666.000
Liquide Mittel	6.186.000	3,1	6.310.000	3,3	- 124.000
Geldbeschaffungskosten	13.000	0,0	18.000	0,0	- 5.000
	<b>201.223.000</b>	<b>100,0</b>	<b>188.392.000</b>	<b>100,0</b>	<b>+12.831.000</b>
<b>Schulden</b>					
Rückstellungen	1.073.000	0,5	449.000	0,2	+ 624.000
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	151.427.000	75,3	145.070.000	77,0	+ 6.357.000
Erhaltene Anzahlungen	6.669.000	3,3	5.401.000	2,9	+ 1.268.000
Verbindlichkeiten aus Vermietung aus Lieferungen und Leistungen	3.930.000	2,0	3.948.000	2,1	- 18.000
Sonstige Verbindlichkeiten	2.635.000	1,3	1.504.000	0,8	+ 1.131.000
	10.000	0,0	63.000	0,0	- 53.000
	<b>165.744.000</b>	<b>82,4</b>	<b>156.435.000</b>	<b>83,0</b>	<b>+ 9.309.000</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>35.479.000</b>	<b>17,6</b>	<b>31.957.000</b>	<b>17,0</b>	<b>+ 3.522.000</b>
und zwar:					
Stammkapital	10.464.000	29,5	10.464.000	32,7	0
Rücklagen	21.845.000	61,6	20.584.000	64,5	+ 1.261.000
Gewinn	3.170.000	8,9	909.000	2,8	+ 2.261.000
	<b>35.479.000</b>	<b>100,0</b>	<b>31.957.000</b>	<b>100,0</b>	<b>+ 3.522.000</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>201.223.000</b>	<b>100,0</b>	<b>188.392.000</b>	<b>100,0</b>	<b>+12.831.000</b>

## Vermögenslage

33

### Vermögen

### Schulden

### Eigenkapital

### Bilanzsumme

Dem **Anlagevermögen** sind 19,9 Millionen Euro zugegangen (durch Neubau 18,4 Millionen Euro, durch Sanierungen 1,4 Millionen Euro und durch bewegliches Vermögen 0,1 Millionen Euro); abgegangen sind 7,4 Millionen Euro (durch nutzungsbedingte Abschreibungen 4,7 Millionen Euro, durch Verkäufe 2,4 Millionen Euro und durch außerordentliche Abschreibungen 0,3 Millionen Euro). Daraus resultiert ein Anstieg des Anlagevermögens um 12,6 Millionen Euro auf 188,2 Millionen Euro.

Das **Umlaufvermögen** nahm geringfügig von 12,7 Millionen Euro auf 12,9 Millionen Euro zu.

Die **Bankverbindlichkeiten** haben sich um 6,4 Millionen Euro auf 151,4 Millionen Euro erhöht, angesichts des Bilanzsummenwachstums ein moderater Anstieg.

Die **Bilanzsumme** stieg deutlich von 188,4 Millionen Euro auf 201,2 Millionen Euro. Trotzdem konnte die Eigenkapitalquote von 17,0 % auf 17,6 % gesteigert werden, weil der Jahresüberschuss mit 3,5 Millionen Euro wesentlich höher als in den Vorjahren ausfällt.

Die positive Entwicklung der **Eigenkapitalausstattung** unterstützt die Realisierung des laufenden Mietwohnungsbauprogramms.

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

## Finanzlage

### Kapitalflussrechnung

## 3. Finanzlage

### Kapitalflussrechnung

In der Kapitalflussrechnung haben wir die Zuordnung der Zahlungsmittelzu- und abflüsse in Anlehnung an DRS 21 vorgenommen.

	Jahr 2019 Euro	Jahr 2018 Euro
Jahresüberschüsse	3.523.000	1.010.000
+ Abschreibungen auf Anlagevermögen	5.062.000	5.291.000
- aktivierte Eigenleistungen	658.000	512.000
+ Abschreibungen auf Mietforderungen	111.000	46.000
+ Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	7.000	9.000
+ zahlungsunwirksame Zuschreibung CHF-Darlehen	0	62.000
- zahlungsunwirksame Abwertung CHF-Darlehen	16.000	0
- zahlungsunwirksame Aufwendungszuschüsse	23.000	539.000

	<b>Jahr 2019</b>	<b>Jahr 2018</b>	
	<b>Euro</b>	<b>Euro</b>	
+ Zunahme/ - Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	624.000	72.000	
- Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	2.217.000	156.000	
+ Abnahme von Grundstücken des Umlaufvermögens	0	850.000	
- Zunahme/ + Abnahme der kurzfristigen Aktiva	-496.000	-764.000	
+ Zunahme/ - Abnahme der kurzfristigen Passiva	+1.577.000	-679.000	
+ Saldo der zahlungswirksamen Zinsaufwendungen/-erträge	2.819.000	3.184.000	
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>10.313.000</b>	<b>7.874.000</b>	<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	25.000	4.000	
+ Einzahlungen für Abgänge des Anlagevermögens	4.546.000	499.000	
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	19.279.000	6.849.000	
+ Gewinnabführung/ - Verlustübernahme	17.000	2.000	
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-14.741.000</b>	<b>-6.352.000</b>	<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>
+ Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	18.943.000	4.980.000	
- planmäßige Tilgungen	5.157.000	4.935.000	
- außerordentliche Tilgungen	6.663.000	0	
- gezahlte Zinsen	2.819.000	3.184.000	
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>+4.304.000</b>	<b>-3.139.000</b>	<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>
<b>zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>-124.000</b>	<b>-1.617.000</b>	<b>zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>
+ Finanzmittelbestand zum 1. Januar 2019/2018	6.310.000	7.927.000	
<b>Finanzmittelbestand am 31. Dezember 2019/2018</b>	<b>6.186.000</b>	<b>6.310.000</b>	<b>Finanzmittelbestand</b>

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

Die Finanzierung der Mietwohnungsneubauten und der Großsanierungsmaßnahmen im Jahr 2020 ist gesichert.

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

**Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren**

**IV. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Eigenkapitalquote:</b> $\frac{\text{Eigenkapital} \times 100}{\text{Gesamtkapital (Bilanzsumme)}}$	17,6 %	17,0 %
<b>Eigenkapitalrentabilität:</b> $\frac{\text{Jahresüberschuss} \times 100}{\text{Eigenkapital}}$	9,8 %	3,1 %
<b>Zinsdeckung:</b> $\frac{(\text{Zinsen für Bereich HBW} + \text{Erbbauszinsen}) \times 100}{\text{Mieteinnahmen}}$	16,5 %	19,1 %
<b>Instandhaltungsquote:</b> $\frac{(\text{Instandh.aufwand} + \text{anteiliger Personal-/Sachaufw.}) \times 100}{\text{Sollmieten (ohne Betriebskosten)}}$	32,2 %	43,3 %
<b>Mieterfluktuationsquote:</b> $\frac{\text{Mieterwechsel}}{\text{Wohnungsanzahl}}$	7,1 %	6,5 %

Der Jahresüberschuss führte - trotz der deutlich gestiegenen Bilanzsumme - zu einer höheren Eigenkapitalquote.

Die Eigenkapitalrentabilität stieg deutlich an.

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

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

Die Mieterfluktuationsquote nahm auf 7,1 % zu. Im langjährigen Vergleich fällt die Fluktuation jedoch weiter niedrig aus, was auf eine angespannte Wohnungsmarktsituation hinweist.

## C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

### I. Prognosebericht

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

Mit ihrer starken Kundenorientierung und hohen Investitionen in den Miethausbesitz hat sich die Wohnbau Lörrach in ihrem wichtigsten Geschäftsfeld „Miethausbewirtschaftung“ gut am Markt positioniert. Diese Position soll in den nächsten Jahren mit der systematischen Weiterentwicklung attraktiver Wohnquartiere noch ausgebaut werden; dabei werden besonders Nachhaltigkeitsaspekte beachtet. Die Geschäftsführung geht deshalb auch für die nächsten Geschäftsjahre von einer guten wirtschaftlichen Entwicklung aus.

Die Investitionen für die Erhaltung und Verbesserung des Miethausbesitzes sollen auf hohem Niveau (ca. 40 Euro je qm Wohnfläche p. a.) fortgeführt werden. Außerdem soll die große Wohnungsnachfrage genutzt werden, um durch Mietwohnungsneubauten das Portfolio zu vergrößern und noch zukunftsfähiger zu gestalten. Zur Ermöglichung dieses Ziels sollen auch in den nächsten Jahren hohe Überschüsse realisiert werden, um bei wachsenden Bilanzsummen die Eigenkapitalquote im Wesentlichen stabil zu halten. Unterstützt werden diese Bemühungen von noch sinkenden Kapitalkosten, da die meisten Anschlussfinanzierungen voraussichtlich unter dem bisherigen Zinssatz möglich sind und weil sich Zinsdegressionen durch laufende Tilgungen auswirken; im Ergebnis wird die Zinsdeckung bei steigenden Umsätzen aus der Hausbewirtschaftung zunächst voraussichtlich weiter sinken.

Die Verkaufstätigkeit aus dem bisherigen Anlagevermögen (Wohnungsprivatisierung) soll auch im Jahr 2020 erhebliche Ergebnis- und Finanzierungsbeiträge liefern. Die dafür nötigen Verkaufsobjekte stehen in ausreichendem Umfang zur Verfügung. Wegen der guten regionalen Nachfragesituation, der starken Marktstellung der Wohnbau Lörrach und der hohen Qualität der Verkaufsobjekte sind die nötigen Verkaufserfolge realistisch.

Bauträgerprojekte sind derzeit nicht geplant.

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

Seit Anfang 2020 hat sich das neuartige Virus Sars-CoV-2, das die Krankheit Covid-19 auslöst, weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Deshalb muss von einer deutlichen Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ausgegangen werden. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen; jedoch ist mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens zu rechnen. Es bestehen Risiken aus der Verzögerung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen, verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung geplanter Einnahmen. Mit einem Anstieg von Mietausfällen ist zu rechnen. Auch ein grundsätzlicher Einbruch der Wohnraumnachfrage infolge steigender Arbeitslosenzahlen muss in Betracht gezogen werden.

	<b>Ergebnis 2019</b>	<b>Plan 2020</b>
	<b>TEuro</b>	<b>TEuro</b>
<b>Miethausbewirtschaftung</b>		
Erträge	24.921	24.765
Aufwendungen	22.423	24.613
<b>Ergebnis</b>	<b>+ 2.498</b>	<b>+ 152</b>
<b>Betreuungstätigkeit</b>		
Erträge	361	373
Aufwendungen	373	373
<b>Ergebnis</b>	<b>- 12</b>	<b>0</b>
<b>Verkaufstätigkeit (Wohnungsprivatisierung)</b>		
Erträge	4.564	5.383
Aufwendungen	2.449	2.883
<b>Ergebnis</b>	<b>+ 2.115</b>	<b>+ 2.500</b>
<b>Kapitalwirtschaft</b>		
Erträge	2	2
Aufwendungen	46	55
<b>Ergebnis</b>	<b>- 44</b>	<b>- 53</b>
<b>Sonstige ordentliche Wirtschaft</b>		
Erträge	70	99
Aufwendungen	1.162	203
<b>Ergebnis</b>	<b>- 1.092</b>	<b>- 104</b>
<b>Gewinnabführung der Stadtbau Lörrach</b>	<b>+ 58</b>	<b>+ 5</b>
<b>Ertragssteuern</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>+ 3.523</b>	<b>+ 2.500</b>

## II. Risikobericht

## Risikobericht

39

### 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 bisher von einem Nachfrageüberhang sowie steigenden Mieten und Kaufpreisen geprägt. Voraussichtlich kann der Bedarf in den nächsten Jahren nicht abgedeckt werden. 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 die geplanten Investitionen überwiegend fremdfinanziert werden, sinken die Kapitalkosten voraussichtlich. Gründe sind Zinsdegressionen aufgrund laufender und außerordentlicher Tilgungen sowie günstige Darlehensprolongationen. Trotzdem widmet sich die Geschäftsführung angesichts des hohen Fremdkapitaleinsatzes intensiv dem Zins- und Sicherheitenmanagement. Auch bei deutlich höheren Kapitalmarktzinsen sind die gegebenenfalls steigenden Kapitalkosten nicht entwicklungsbeeinträchtigend, weil bei der Fremdfinanzierung fast ausnahmslos lange Laufzeiten vereinbart und regelmäßig Forwardvereinbarungen genutzt werden. Ein Zinsschock mit einem sukzessiven Anstieg der Zinsen auf 9,5 % bis zum Jahr 2029 wurde simuliert. Die resultierenden Mehrbelastungen bei den Kapitalkosten von bis zu 6,1 Millionen Euro im Jahr 2029 könnten durch eine Reduzierung der Bestandspflege weitgehend aufgefangen werden. Außerdem wäre ein solches Zinsszenario mit einem inflationären Umfeld verbunden, das Ertragssteigerungspotenziale beinhalten dürfte.

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

Die Mietausfallrisiken könnten sich durch die Auswirkungen der Corona-Krise (höhere Arbeitslosigkeit) deutlich erhöhen.

### **Bauwirtschaft und Handwerk**

Die regionalen Kapazitäten von Bauwirtschaft und Handwerk waren bis zuletzt hoch ausgelastet. Deshalb könnten auch im Jahr 2020 Baupreissteigerungen eintreten. Außerdem sind verzögerte Baubeginne und längere Bauzeiten zu befürchten, auch weil die pandemische Situation zu Störungen im Baubetrieb führen könnte.

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

## **Chancenbericht**

### **III. Chancenbericht**

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

Auch im Verkaufsbereich hat sich die Wohnbau Lörrach durch qualitativ hochwertige Produkte eine gute Marktstellung erarbeitet.

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

Lörrach, 22. Mai 2020

Städtische Wohnbau-  
gesellschaft Lörrach mbH

Nostadt            Neuhöfer-Avdic



**Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019**



**Bilanz zum  
31. Dezember 2019**

**Anlagevermögen**

**Umlaufvermögen**

**Rechnungs-  
abgrenzungsposten**

**Bilanzsumme**

**Aktivseite**

	Geschäftsjahr 2019		Geschäftsjahr 2018	
	Euro	Euro	Euro	Euro
<b>A. Anlagevermögen</b>				
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte u. ä. Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		28.896,57		7.494,00
<b>II. Sachanlagen</b>				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	158.371.355,57		165.009.306,47	
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.803.685,47		1.871.431,47	
3. Technische Anlagen und Maschinen	599.659,00		645.517,00	
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.148.749,92		1.395.145,18	
5. Anlagen im Bau	26.134.184,19		6.062.136,68	
6. Bauvorbereitungskosten	153.577,13	188.211.211,28	678.255,55	175.661.792,35
<b>III. Finanzanlagen</b>				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	41.005,61		41.005,61	
2. Andere Finanzanlagen	250,00	41.255,61	250,00	41.255,61
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>188.281.363,46</b>		<b>175.710.541,96</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>				
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>				
1. Unfertige Leistungen	5.117.425,24		5.399.281,64	
2. Andere Vorräte	15.263,77	5.132.689,01	11.188,27	5.410.469,91
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus Vermietung	52.288,62		74.293,17	
2. Forderungen aus Verkäufen von Grundstücken	1.288.800,00		0,00	
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	9.642,20		9.575,80	
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	83.786,73		31.909,85	
5. Sonstige Vermögensgegenstände	174.608,69	1.609.126,24	827.359,05	943.137,87
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>				
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		6.186.272,09		6.310.202,12
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		<b>12.928.087,34</b>		<b>12.663.809,90</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>				
1. Geldbeschaffungskosten	10.439,90		17.649,90	
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	2.644,59	13.084,49	0,00	17.649,90
<b>Bilanzsumme</b>		<b>201.222.535,29</b>		<b>188.392.001,76</b>

**Passivseite**

	Geschäftsjahr 2019		Geschäftsjahr 2018	
	Euro	Euro	Euro	Euro
<b>A. Eigenkapital</b>				
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>		10.463.750,00		10.463.750,00
<b>II. Kapitalrücklagen</b>		4.172.018,96		4.172.018,96
<b>III. Gewinnrücklagen</b>				
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage, davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 352.271,76 Euro (Vorjahr 100.995,75 Euro)	4.295.902,07		3.943.630,31	
2. Bauerneuerungsrücklage	1.439.742,49		1.439.742,49	
3. Andere Gewinnrücklagen, davon aus Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt 908.961,79 Euro (Vorjahr 884.073,07 Euro)	11.937.376,26	17.673.020,82	11.028.414,47	16.411.787,27
<b>IV. Bilanzgewinn</b>				
1. Jahresüberschuss	3.522.717,63		1.009.957,54	
2. Einstellungen in die gesellschafts- vertraglichen Rücklagen	352.271,76	3.170.445,87	100.995,75	908.961,79
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>35.479.235,65</b>		<b>31.956.518,02</b>
<b>B. Rückstellungen</b>				
1. Sonstige Rückstellungen		<b>1.073.120,42</b>		<b>449.446,49</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	151.383.715,48		145.023.620,80	
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	42.897,34		46.118,48	
3. Erhaltene Anzahlungen	6.669.597,62		5.400.725,04	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.880.812,33		3.905.566,09	
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.634.565,22		1.504.056,56	
6. Sonstige Verbindlichkeiten, davon aus Steuern 0,00 Euro (Vorjahr: 51.871,38 Euro)	9.519,01		63.176,07	
<b>Verbindlichkeiten insgesamt</b>		<b>164.621.107,00</b>		<b>155.943.263,04</b>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>49.072,22</b>		<b>42.774,21</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>201.222.535,29</b>		<b>188.392.001,76</b>

**Bilanz zum  
31. Dezember 2019**

**Eigenkapital**

**Rückstellungen**

**Verbindlichkeiten**

**Rechnungs-  
abgrenzungsposten**

**Bilanzsumme**

**Gewinn- und  
Verlustrechnung**

**Gewinn- und Verlustrechnung**

	Geschäftsjahr 2019		Geschäftsjahr 2018	
	Euro	Euro	Euro	Euro
I. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	24.750.099,63		24.392.908,07	
b) aus Verkauf von Grundstücken	4.546.000,00		2.099.295,00	
c) aus Betreuungstätigkeit	322.002,09		303.275,70	
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	106.745,69	29.724.847,41	115.868,80	26.911.347,57
2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-281.856,40		-645.627,29
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		658.335,78		512.090,36
4. Sonstige betriebliche Erträge		385.617,07		1.120.729,27
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	10.524.645,51		12.726.196,07	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	2.333.605,98		474.090,78	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	7.885,87	12.866.137,36	959,42	13.201.246,27
<b>Rohergebnis</b>		<b>17.620.806,50</b>		<b>14.697.293,64</b>
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	2.867.843,28		2.710.779,66	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung 253.187,21 Euro, Vorjahr 235.739,22 Euro)	818.481,97	3.686.325,25	755.491,06	3.466.270,72
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		5.061.783,68		5.290.972,73
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.857.724,21		1.021.114,73
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzvermögens		8,00		18,03
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.946,09		6.158,28
11. Erträge aus Gewinnabführung		57.689,84		16.716,16
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.892.245,33		3.263.637,25
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>4.182.371,96</b>		<b>1.678.190,68</b>
13. Sonstige Steuern		659.654,33		668.233,14
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>3.522.717,63</b>		<b>1.009.957,54</b>
14. Einstellung in die gesellschaftsvertragliche Rücklage		352.271,76		100.995,75
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>3.170.445,87</b>		<b>908.961,79</b>

**Rohergebnis**

**Ergebnis nach Steuern**

**Jahresüberschuss**

**Bilanzgewinn**

## Anhang

### A. Allgemeine Angaben

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

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie nach den Vorschriften des GmbHG aufgestellt. Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung wurden nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen dargestellt. Das Gliederungsschema der Bilanz wurde um die Posten andere Finanzanlagen und Verbindlichkeiten aus Vermietung erweitert. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

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

### B. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

Einzelne Posten sind wie folgt bewertet:

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

## Anhang

### Allgemeine Angaben

### Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

1. Bei dem Bilanzposten **Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten** wurde 1991 die Restnutzungsdauer der Wohnungen auf längstens 75 Jahre festgelegt. Die Zugänge in den Jahren 1992 und 1993 sowie der im Jahr 1994 fertiggestellte 4. Bauabschnitt der Wohnanlage „Stadion“ werden degressiv über 50 Jahre abgeschrieben. Die übrigen Gebäude werden mit 2 bzw. 4 v. H. abgeschrieben. Bei Gebäuden, bei denen nachträgliche Baukosten aktiviert wurden, liegt die Restnutzungsdauer zwischen 25 und 50 Jahren.
2. Die **Geschäftsbauten** und **Bauten auf fremden Grundstücken** wurden mit 2 bis 4 v. H. abgeschrieben.
3. Die Anschaffungskosten der **Technischen Anlagen** (Photovoltaikanlagen) 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. **Vermögenswerte bis zu 250,00 Euro Anschaffungskosten** werden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe als Aufwand gebucht. Für **Vermögenswerte mit Anschaffungskosten zwischen 250,00 Euro und 1.000,00 Euro** wurde ein Sammelposten gebildet. Der Sammelposten wird über fünf Jahre linear abgeschrieben.

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

Die bei dem Posten **unfertige Leistungen** ausgewiesenen **nicht abgerechneten Betriebskosten** sind zu Anschaffungskosten bewertet. Die **anderen Vorräte** enthalten Holzpellets. Diese werden nach dem FIFO-Verfahren (First In/First Out) bewertet.

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

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

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

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

Die **Rückstellungen** wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr wurden nach der Abzinsungsverordnung maßgeblichen Zinssätzen abgezinst. Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Als Abzinsungssätze werden die den Restlaufzeiten der Rückstellungen entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssätze der vergangenen sieben Geschäftsjahre verwendet, wie sie von der Deutschen Bundesbank monatlich bekannt gegeben werden.

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

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

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

Aktive Steuerlatenzen:

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

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

### C. Erläuterungen zur Bilanz

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

Die Wohnbau Lörrach besitzt 80 v.H. der Anteile am gezeichneten Kapital der Stadtbau Lörrach; mit dieser Gesellschaft wurde zum 1. Januar 1991 ein Ergebnisabführungsvertrag abgeschlossen. Der Jahresabschluss der Stadtbau Lörrach weist zum 31. Dezember 2019 ein gezeichnetes Kapital von 51.129,19 Euro aus. Die Stadtbau Lörrach erzielte im Geschäftsjahr 2019 einen Jahresüberschuss von 57.689,84 Euro (Vorjahr 16.716,16 Euro). Die Wohnbau Lörrach erhielt Erträge aus Gewinnabführung verbundener Unternehmen in Höhe von 57.689,84 Euro (Vorjahr 16.716,16 Euro).

Unter den **Unfertigen Leistungen** sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten von 5.117.425,24 Euro (Vorjahr 5.399.281,64 Euro). Von den **Forderungen aus Betreuungstätigkeit** entfallen an einen Gesellschafter (Stadt Lörrach) 65,81 Euro (Vorjahr 40,58 Euro). Unter den **Sonstigen Vermögensgegenständen** sind Forderungen gegen einen Gesellschafter (Stadt Lörrach) in Höhe von 7.501,89 Euro (Vorjahr 7.851,20 Euro) enthalten.

Der Posten **Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten** enthält Guthaben bei der Sparkasse Lörrach-Rheinfelden (Gesellschafter) von 5.468.179,41 Euro (Vorjahr 846.641,79 Euro).

Die **Sonstigen Rückstellungen** wurden gebildet für:

Prüfungskosten	32.000,00 Euro
Urlaubsansprüche	55.918,25 Euro
Archivierung	18.268,30 Euro
Gewährleistungen	106.933,87 Euro
Andere Rückstellungen	860.000,00 Euro

**Summe** **1.073.120,42 Euro**

Bei den anderen Rückstellungen wurden für Risiken bei unseren Neubauvorhaben eine Rückstellung über 810.000 Euro gebildet.

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).

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

	<b>2019</b> <b>Euro</b>	<b>2018</b> <b>Euro</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	44.175.919,08	42.986.573,06
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	26.587,14	28.632,31
	<b>44.202.506,22</b>	<b>43.015.205,37</b>

#### **Derivative Finanzinstrumente**

Die bestehenden Forwardvereinbarungen wurden im Jahr 2019 erfüllt. Ende des Jahres befanden sich keine Forwardvereinbarungen oder sonstige Derivate Finanzinstrumente im Bestand.

#### **D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung**

Die **Umsatzerlöse** wurden ausschließlich im Inland erzielt.

In den **Sonstigen betrieblichen Erträgen** sind u. a. Erträge aus Aufwandszuschüssen von 22.500,00 Euro (Vorjahr 854.194,56 Euro), aus der Auflösung von Rückstellungen von 141.538,86 Euro (Vorjahr 18.957,46 Euro), aus Versicherungsentschädigungen 166.121,29 Euro (Vorjahr 188.513,19 Euro), aus Ertrag aus Bewertung CHF-Darlehen 15.698,78 Euro (Vorjahr 61.899,04 Euro Sonstiger betrieblicher Aufwand).

Die **Sonstigen betrieblichen Aufwendungen** enthalten u. a. Aufwendungen für Abschreibungen auf Mietforderungen von 110.589,79 Euro (Vorjahr 45.933,40 Euro) sowie die Zuführung zur Rückstellung für Risiken aus der Abwicklung aus Neubauvorhaben in Höhe von 810.000,00 Euro.

Die **Sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge** resultieren in Höhe von 1.946,09 Euro (Vorjahr 6.158,28 Euro) aus der Abzinsung von Gewährleistungen.

#### **E. Sonstige Angaben**

Im Geschäftsjahr wurden durchschnittlich beschäftigt:

	<b>Vollbeschäftigte</b>	<b>Teilzeitbeschäftigte</b>
Kaufmännische Mitarbeitende	19	9
Technische Mitarbeitende	12	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb/Hausmeister	15	0
Geringfügig Beschäftigte	0	8
Auszubildende	4	0
<b>Summe</b>	<b>50</b>	<b>18</b>

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige Angaben

Die Angabe der Vergütung der Geschäftsführung unterbleibt gemäß § 286 Abs. 4 HGB. Die Aufwendungen für den Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2019 betragen 7.005,32 Euro.

### **Betriebliche Altersversorgung**

Das Unternehmen ist Mitglied der Zusatzversorgungskasse des Kommunalen Versorgungsverbandes Baden-Württemberg (ZVK). Die ZVK gewährt eine Erwerbsunfähigkeits- sowie Alters- und Hinterbliebenenversorgung. Der Umlagesatz betrug bis zum 30. Juni 2019 6,3 v. H., davon entfallen auf den Arbeitgeber 5,75 v. H. und auf den Arbeitnehmer 0,55 v. H. Ab 1. Juli 2019 beträgt der Umlagesatz unverändert 6,3 v. H., davon entfallen auf den Arbeitgeber 5,75 v. H. und auf den Arbeitnehmer 0,55 v. H. Zusätzlich ist ein Sanierungsgeld von 2,9 v. H. durch den Arbeitgeber zu entrichten. Die Summe der umlagepflichtigen Löhne und Gehälter lag im Jahr 2019 bei 2.594.579,32 Euro.

### **Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Über den 31. Dezember 2019 hinaus bestehen finanzielle Verpflichtungen aus Verträgen für Leasing, Wartung, Versorgung von 3.545.000 Euro, für Anmietungsverträge 1.600.000 Euro und für derzeit im Bau befindliche Neubau- und Sanierungsmaßnahmen von ca. 17.650.000 Euro.

### **Gesamthonorar des Abschlussprüfers**

Für die Abschlussprüfung im Sinne von § 318 HGB entstanden im Geschäftsjahr 2019 Honorare in Höhe von 30.907,69 Euro. Für sonstige Leistungen wurden 4.610,51 Euro aufgewendet.

### **Nachtragsbericht**

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

### **Aufsichtsratsmitglieder**

Oberbürgermeister Jörg Lutz, Vorsitzender,  
Bürgermeister Dirk Harscher, stellvertretender Vorsitzender (seit 1. Januar 2019),  
Stadtrat Stephan Berg, Lehrer (seit 25. Juli 2019),  
Stadtrat Thomas Denzer, Bauingenieur,  
Stadtrat Bernhard Escher, Polizeibeamter i. R.,  
Stadträtin Petra Höfler, Marktmeisterin i. R. (bis 25. Juli 2019),  
Peter Kleinmagd, Stadtkämmerer,  
Stadträtin Margarete Kurfeß, Lehrerin i. R.,  
André Marker, Sparkassendirektor,  
Stadtrat Günter Schlecht, Betriebsratsvorsitzender.

### **Geschäftsführer**

Thomas Nostadt,  
Bürgermeisterin Monika Neuhöfer-Avdić.

### **Ergebnisverwendung:**

Der Gesellschafterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn in Höhe von 3.170.445,87 Euro den freien Rücklagen zuzuführen.

Lörrach, 22. Mai 2020

Städtische Wohnbau-  
gesellschaft Lörrach mbH

Nostadt

Neuhöfer-Avdić

Aufsichtsratsmitglieder

51

Geschäftsführer

**Anlage I:**

**Entwicklung des Anlagevermögens Teil I**

Bezeichnung	Stand zum I.1.2019 Euro	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Stand zum 31.12.2019 Euro
		Zugänge Euro	Abgänge Euro	Zugänge Euro	Abgänge Euro	
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>						
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte u. ä. Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	<b>70.890,88</b>	<b>25.207,89</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>96.098,77</b>
<b>II. Sachanlagen</b>						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	258.409.173,88	243.101,48	2.722.336,36	0,00	0,00	255.929.939,00
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten und anderen Bauten	4.821.812,40	67.496,50	0,00	0,00	0,00	4.889.308,90
3. Bauten auf fremden Grundstücken	24.166,60	0,00	0,00	0,00	0,00	24.166,60
4. Technische Anlagen und Maschinen	1.158.035,87	11.900,00	0,00	0,00	0,00	1.169.935,87
5. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.558.777,02	66.889,75	74.796,08	0,00	0,00	3.550.870,69
6. Anlagen im Bau	6.697.078,29*	19.393.790,96	0,00	678.255,55	0,00	26.769.124,80
7. Bauvorbereitungskosten	678.255,55	153.577,13	0,00	0,00	678.255,55	153.577,13
	<b>275.347.299,61</b>	<b>19.936.755,82</b>	<b>2.797.132,44</b>	<b>678.255,55</b>	<b>678.255,55</b>	<b>292.486.922,99</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>						
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	41.005,61	0,00	0,00	0,00	0,00	41.005,61
2. Andere Finanzanlagen	250,00	0,00	0,00	0,00	0,00	250,00
	<b>41.255,61</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>41.255,61</b>
	<b>275.459.446,10</b>	<b>19.961.963,71</b>	<b>2.797.132,44</b>	<b>678.255,55</b>	<b>678.255,55</b>	<b>292.624.277,37</b>

\* Anpassung der Vorjahreswerte in Höhe von 84.418,61 Euro bzw. 84.417,61 Euro aufgrund eines endsaldierten Ausweises bei einem Vermögenswert. Der Buchwert blieb unverändert.

Bezeichnung	Kumulierte Abschreibungen						Buchwert	
	Stand zum 1.1.2019 Euro	Abschrei- bungen des Geschäftsjahres Euro	Abgänge Euro	Umbuchungen Zugänge Euro	Zuschrei- bungen Euro	Stand zum 31.12.2019 Euro	am 31.12.2019 Euro	am 31.12.2018 Euro
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>								
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte u. ä. Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	63.396,88	3.805,32	0,00	0,00	0,00	67.202,20	28.896,57	7.494,00
<b>II. Sachanlagen</b>								
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	93.399.867,41	4.583.756,97	425.040,95	0,00	0,00	97.558.583,43	158.371.355,57	165.009.306,47
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten und anderen Bauten	2.950.380,93	135.242,50	0,00	0,00	0,00	3.085.623,43	1.803.685,47	1.871.431,47
3. Bauten auf fremden Grundstücken	24.166,60	0,00	0,00	0,00	0,00	24.166,60	0,00	0,00
4. Technische Anlagen und Maschinen	512.518,87	57.758,00	0,00	0,00	0,00	570.276,87	599.659,00	645.517,00
5. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.163.631,84	281.220,89	42.731,96	0,00	0,00	2.402.120,77	1.148.749,92	1.395.145,18
6. Anlagen im Bau	634.940,61*	0,00	0,00	0,00	0,00	634.940,61	26.134.184,19	6.062.136,68
7. Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	153.577,13	678.255,55
	<b>99.685.506,26</b>	<b>5.057.978,36</b>	<b>467.772,91</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>104.275.711,71</b>	<b>188.211.211,28</b>	<b>175.661.792,35</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>								
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	41.005,61	41.005,61
2. Andere Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	250,00	250,00
	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>41.255,61</b>	<b>41.255,61</b>
	<b>99.748.903,14</b>	<b>5.061.783,68</b>	<b>467.772,91</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>104.342.913,91</b>	<b>188.281.363,46</b>	<b>175.710.541,96</b>

\* Anpassung der Vorjahreswerte in Höhe von 84.418,61 Euro bzw. 84.417,61 Euro aufgrund eines endsaldierten Ausweises bei einem Vermögenswert. Der Buchwert blieb unverändert.

## Anlage I: Entwicklung des Anlagevermögens Teil 2

**Anlage 2:**

**Verbindlichkeitspiegel**

Verbindlichkeiten	Gesamtbeträge ( ) Zahlen des Vorjahres Euro	R e s t l a u f z e i t e n			Gesichert Euro
		unter 1 Jahr Euro	größer als 1 Jahr Euro	davon über 5 Jahre Euro	
<b>gegenüber Kreditinstituten</b>	151.383.715,48 (145.023.620,80)	5.774.457,60 (5.784.929,92)	145.609.257,88 (139.238.690,88)	123.145.755,89 (117.738.660,81)	122.832.778,16 GPR 28.419.743,25 BÜ
<b>gegenüber anderen Kreditgebern</b>	42.897,34 (46.118,48)	18.355,37 (19.531,34)	24.541,97 (26.587,14)	16.361,29 (18.406,46)	0,00 (0,00)
<b>aus erhaltenen Anzahlungen</b>	6.669.597,62 (5.400.725,04)	6.669.597,62 (5.400.725,04)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
<b>aus Vermietung</b>	3.880.812,33 (3.905.566,09)	3.880.812,33 (3.905.566,09)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
<b>aus Lieferungen und Leistungen</b>	2.634.565,22 (1.504.056,56)	2.634.565,22 (1.504.056,56)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>	9.519,01 (63.176,07)	9.519,01 (63.176,07)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
<b>Summe</b>	<b>164.621.107,00</b> <b>(155.943.263,04)</b>	<b>18.987.307,15</b> <b>(16.677.985,02)</b>	<b>145.633.799,85</b> <b>(139.265.278,02)</b>	<b>123.162.117,18</b> <b>(117.757.067,27)</b>	<b>122.832.778,16 GPR</b> <b>28.419.743,25 BÜ</b>

GPR = Grundpfandrechte BÜ = Bürgschaft

## Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Der vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. hat dem Jahresabschluss am 22. Mai 2020 einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

## Bericht des Aufsichtsrats

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

Der Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart, hat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 geprüft und auftragsgemäß auch die Prüfung nach den Vorschriften des § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz vorgenommen. Der Buchführung, dem Jahresabschluss und dem Lagebericht wurden am 22. Mai 2020 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 2019 festzustellen sowie den Bilanzgewinn den freien Rücklagen zuzuführen.

Der Aufsichtsrat schlägt vor, die Geschäftsführung für das Jahr 2019 zu entlasten. Er dankt den Geschäftsführern und den Mitarbeitern für die erfolgreiche Arbeit.

Lörrach, 20. Juli 2020

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats

Lutz

Oberbürgermeister

## Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

## Bericht des Aufsichtsrats





## **Geschäftsbericht 2019**



## Bericht der Geschäftsführung

### Geschäftstätigkeit

### Geschäftstätigkeit

Die Stadtbau Lörrach befasste sich auch im Geschäftsjahr 2019 mit der Vorbereitung und Entwicklung innerörtlicher Projekte, Aufgaben der Bauleitplanung und anderen städtebaulichen Leistungen.

### Projektentwicklung

### Projektentwicklung

#### Schlichtergasse/Ortmattstraße



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

Die Wohnbau Lörrach lobte dafür in bewährter Weise einen Architektenwettbewerb aus; das Verfahren wurde von der Stadtbau Lörrach vorbereitet und betreut. Das Preisgericht trat am 21. November 2019 zusammen. Die Jury zeichnete das Projekt des Architekturbüros Gies einstimmig mit dem ersten Preis aus und empfahl den Entwurf zur Realisierung.

#### Neue Feuerwache Rheinfelden (Baden)



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



Nach der von der Stadtbau Lörrach moderierten Projektentwicklung lobte die Stadt Rheinfelden im Spätherbst 2018 einen Realisierungswettbewerb aus. Die Stadtbau Lörrach war auch mit der Durchführung dieses Verfahrens beauftragt. Die Aufgabenstellung war sehr komplex. Dennoch haben alle zwölf eingeladenen Büros einen Entwurf abgegeben. Die Jury trat im Juni 2019 zusammen. Nach eingehender Beratung empfahl sie einstimmig, den Entwurf des Münchner Büros dasch, zürn + partner mit dem ersten Preis auszuzeichnen und das Büro mit der Realisierung des Projekts zu beauftragen. Der Entwurf findet sowohl bei der Feuerwehr wie auch in der Bürgerschaft großen Anklang. Er bietet alle Voraussetzungen dafür, dass das neue Haus städtebaulich, architektonisch und funktional zu einem viel beachteten Aushängeschild der Rheinfelder Feuerwehr werden wird.

## Rheinpavillon

Die Stadt Rheinfelden (Baden) verfolgt seit langem das Ziel, die Innenstadt besser mit dem Rhein zu verknüpfen. Ein lang gehegter Wunsch ist dabei eine Ausflugs-gastronomie am Brückenkopf der historischen Rheinbrücke. Nachdem der Zoll nun sein altes Abfertigungsgebäude aufgegeben hat, steht das Grundstück an der Weinbergstraße für diesen Zweck zur Verfügung. Die Stadtbau Lörrach hat in Zusammenarbeit mit mehreren Fachbereichen der Stadt Rheinfelden (Baden) und dem Zollamt Lörrach eine Aufgabenstellung als Grundlage für einen eingeladenen Realisierungswettbewerb erarbeitet. Der Pavillon soll neben einem Gastraum für den Ganzjahresbetrieb auch Räumlichkeiten für eine kleine Zollstelle erhalten. Aufgrund der exponierten Lage des Grundstücks gilt auch der Planung des Freibereichs besondere Aufmerksamkeit. Fünf erfahrene Teams aus Architekten und Landschaftsarchitekten wurden zum Wettbewerb eingeladen. Die für den 1. April 2020 geplante Jurysitzung wurde auf das Sommerhalbjahr verschoben.



## Markus-Pflüger-Heim

Der Landkreis Lörrach unterhält in Schopfheim Wiechs eine Pflegeeinrichtung für Menschen, die über altersbedingte Einschränkungen hinaus an weitergehenden psychischen, sozialen oder sonstigen Beeinträchtigungen leiden. Die bestehenden Einrichtungen sollen – der neuen Landesheimbauverordnung entsprechend – aufgelöst werden, da sie den neuen Anforderungen an Pflegeeinrichtungen nicht mehr genügen. Das rund fünf Hektar große Areal soll restrukturiert werden. Neben einer gegenüber dem heutigen Bestand deutlich verkleinerten Pflegeeinrichtung soll am Standort vor allem Wohnbebauung entwickelt werden.

Der Eigenbetrieb Heime des Landkreises Lörrach hat die Stadtbau Lörrach beauftragt, ihn bei der Projektentwicklung zu unterstützen. In einem ersten Schritt werden nun die Rahmenbedingungen für die Konversion des Areals ausgelotet und erste Veranlassungen zur Bestandsbewertung und Potentialanalyse eingeleitet.

## Dorfgemeinschaftshaus Wieslet

Das Dorfgemeinschaftshaus von Wieslet, einem Teilort der Gemeinde Kleines Wiesental, ist stark überaltert. Die Bausubstanz lässt eine Sanierung unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht mehr zu. In mehreren moderierten Workshops haben Bürger und Gemeindevertreter Leitlinien für die künftige Entwicklung des Ortsteils erarbeitet. Im Auftrag der Gemeinde hat die Stadtbau Lörrach vier potentielle Standorte auf ihre Eignung für den Neubau überprüft. Im Ergebnis wurde empfohlen, das neue Dorfgemeinschaftshaus an bewährter Stelle im Ortskern zu belassen. Ortschaftsrat und Gemeinderat sind dem Vorschlag gefolgt. In einer gemeinsamen Sitzung mit Vereinsvertretern wurde das Raumprogramm überprüft und an die Bedürfnisse der Dorfgemeinschaft angepasst.

Auf dieser Grundlage hat die Stadtbau Lörrach eine Mehrfachbeauftragung organisiert und betreut. Sechs Architekturbüros aus der Region waren eingeladen, einen Entwurf zu erarbeiten. Die Jury, der auch Vertreter der Vereine und der Bürgerschaft angehörten, begutachtete die eingereichten Arbeiten im Juli 2019 und sprach sich einstimmig dafür aus, den Vorschlag des Architekturbüros Schaudt, Konstanz, zu realisieren. Die im Regierungspräsidium für die Förderung des Vorhabens zuständigen Stellen bezeichneten sowohl das Wettbewerbsverfahren als auch dessen Ergebnis als vorbildlich. Die Gemeinde Kleines Wiesental und der Ortsteil Wieslet dürfen sich in der Folge über eine ebenso zügige wie großzügige finanzielle Zuwendung freuen.



### **Konzeptvergabe Kandergrund**

Auf dem rund zwei Hektar großen ehemaligen Sportplatzareal in Binzen soll ein lebendiges Wohnquartier entwickelt werden. Ein breites Angebot an unterschiedlichen Wohntypologien – Geschosswohnungsbau, Stadthäuser, Reihenhäuser – unterstützt dieses Anliegen. Neben der architektonischen Einbindung des neuen Quartiers „Kandergrund“ in das Dorf ist auch die Integration der künftigen Bewohner ein wichtiges Ziel.

Damit dies gelingt, beschreitet die Gemeinde Binzen einen ungewöhnlichen Weg bei der Vergabe der Grundstücke, die sogenannte Konzeptvergabe. Das Verfahren regt dazu an, dass sich künftige Eigentümer/Nutzer schon in der Auswahlphase am Planungsprozess beteiligen. Das betrifft nicht nur ihr eigenes Projekt, sondern auch die Gestaltung gemeinschaftlich nutzbarer Freiräume im Innenhof. Bauinteressenten sind aufgerufen, im Rahmen ihrer Bewerbung Konzepte vorzustellen, die der Gemeinschaft im neu entstehenden Wohngebiet dienen und/oder einen Nutzen für die Dorfgemeinschaft mit sich bringen.



Die Grundstücke werden zu einem festgesetzten marktüblichen Preis verkauft. Die Auswahl der Grundstückserwerber erfolgt auf der Grundlage ihres Projektvorschlags nach qualitativen Kriterien. Die Grundstücke werden in einem zweistufigen Prozess – dem sogenannten „Anker-/ Anliegerverfahren“ vergeben. Die Entwicklung des Hofes umfasst die Planung und Errichtung von Gemeinschaftseinrichtungen. Jeder Wohnhof erhält eine gemeinsame Tiefgarage. Sie soll vom sogenannten Ankerprojekträger gebaut werden. Tiefgarage und andere Gemeinschaftsanlagen müssen bei der Projektentwicklung auf die städtebauliche Konzeption abgestimmt werden.

In der zweiten Stufe werden – ebenfalls in einem wettbewerblichen Auswahlverfahren – die übrigen Flächen an die sogenannten „Anlieger“ vergeben. Die „Ankerkonzeption“ ist Grundlage für die Bewerbungen in der zweiten Phase. Sobald auch die Anlieger ausgewählt sind, werden die Querschnittsthemen in einem Dialog aller Beteiligten vertieft. Die Ergebnisse münden in einer Grundlagenvereinbarung, die später Bestandteil aller Einzelkaufverträge wird.

Neben der Stadtbau Lörrach gehören die in Sachen Konzeptvergabe erfahrene Kanzlei W2K, Freiburg, und das Büro Gütschow/Gauggel, Tübingen, zum Beraterstab der Gemeinde Binzen.

### **Baugenossenschaft Hegau**

Die Baugenossenschaft Hegau hat die Stadtbau Lörrach ein weiteres Mal beauftragt, kleine eingeladene Realisierungswettbewerbe zu betreuen. Die Projektgebiete für eine Nachverdichtung und zwei neue Wohnanlagen liegen in den Städten Singen und Stockach. Erste Vorabklärungen dazu haben bereits stattgefunden. Die Projektabwicklung ist für die zweite Jahreshälfte 2020 vorgesehen. Für die Nachverdichtung „Bruderhof“ in der Singener Nordstadt hat die Stadtbau Lörrach auch die vorangehende Änderung des Bebauungsplans übernommen.

## Bauleitplanung

Die Stadtbau Lörrach bearbeitet im Auftrag zahlreicher Umlandgemeinden Bebauungsplanverfahren sowie Verfahren zur Anpassung, Änderung oder Neuaufstellung von Flächennutzungsplänen. Insgesamt werden derzeit rund 60 Verfahren für rund ein Dutzend verschiedene Städte und Gemeinden in den Landkreisen Lörrach und Waldshut betreut. Rund 20 Verfahren wurden im Geschäftsjahr 2019 abgeschlossen. Größere Projekte werden nachfolgend etwas ausführlicher beschrieben:

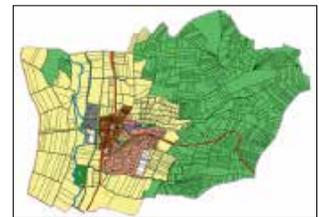
### Gemeindeverwaltungsverband Vorderes Kandertal

#### Digitalisierung des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands Vorderes Kandertal wurde am 21. Juli 1998 wirksam. Er gilt für die Gemeinden Binzen, Eimeldingen, Fischingen, Rümplingen, Schallbach und Wittlingen. Viele Flächen wurden zwischenzeitlich bebaut, zahlreiche Änderungen beschlossen, im Plan aber nicht oder nur unvollständig nachvollzogen. Zur Vorbereitung der Neuaufstellung des FNP wurde die Stadtbau Lörrach zunächst beauftragt, den alten Flächennutzungsplan zu digitalisieren sowie den Status quo zu recherchieren und einzuarbeiten. Die Bearbeitung des Projekts geht zügig voran. Die Bestandserhebung wird voraussichtlich im Sommer 2020 abgeschlossen sein.

## Bauleitplanung

### Gemeindeverwaltungsverband Vorderes Kandertal

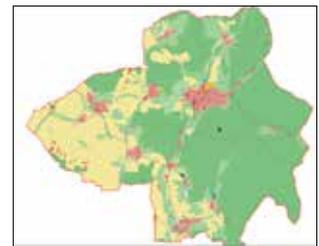


### Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Kandern/Malsburg-Marzell

#### Erarbeitung des neuen Flächennutzungsplans

Nach einer ganzen Reihe von Änderungen und Anpassungen muss der im Jahr 2006 wirksam gewordene Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Kandern/Malsburg-Marzell von Grund auf überarbeitet werden. Die Stadtbau Lörrach wurde damit beauftragt. Mit den Bestandserhebungen wurde begonnen. Da sich das Verfahren in der Regel über einen längeren Zeitraum erstreckt, werden parallel eine Vielzahl kleinerer Ortsabrundungen und Baufelder planungsrechtlich behandelt, um unterdessen vor allem in den zahlreichen Ortsteilen eine minimale bauliche Entwicklung zu gewährleisten. Erste Zwischenergebnisse sollen im Sommer 2020 im Rahmen einer Klausurtagung in den Gremien in Kandern und Malsburg-Marzell vorgestellt werden.

### Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Kandern/ Malsburg-Marzell



**Gemeinde Binzen**

**Gemeinde Binzen**

**Bebauungsplan „Kandergrund“**

Nach der Durchführung des städtebaulichen Wettbewerbs im Jahr 2017 hat die Gemeinde Binzen die Stadtbau Lörrach auch beauftragt, die prämierte städtebauliche Idee planungsrechtlich zu sichern. Der städtebauliche Rahmenplan und der Bebauungsplan werden im Vorfeld einvernehmlich mit dem Wettbewerbsgewinner, Büro Rheinflügel Severin, Düsseldorf, entwickelt und aufeinander abgestimmt. Das offizielle Bebauungsplanverfahren wird im Frühjahr 2019 eingeleitet.

**Bebauungsplan Kreisel LI 34 / Blauenstraße**

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



**Gemeinde Eimeldingen**

**Gemeinde Eimeldingen**

**Bebauungsplan „Solarpark an der A 98“**

Auf einem Grundstück nördlich der Autobahn A98 Weil am Rhein / Waldshut soll auf einer Fläche von rund 1,08 ha ein „Solarpark“ entstehen. Es sollen 2.338 Module verbaut werden, die insgesamt eine Leistung von 750 kWp erreichen. Die Anlage soll jährlich rund 800.000 kWh Leistung erzeugen, was dem Strombedarf von rund 250 Haushalten entspricht. Die Fläche wird heute landwirtschaftlich genutzt. Zur Schaffung von Baurecht soll das Plangebiet als Sondergebiet „Solarpark“ festgesetzt werden. Die Stadtbau Lörrach ist mit der Erarbeitung des Bebauungsplans beauftragt. Das Verfahren wurde im März 2020 eingeleitet.



**Gemeinde Grenzach-Wyhlen**

**Gemeinde Grenzach-Wyhlen**

**Bebauungsplan „Neue Mitte Grenzach“**

Auf einer Freifläche zwischen Hallenbad/Haus der Begegnung und Basler Straße soll die neue Ortsmitte von Grenzach entstehen. Ein Planungswettbewerb lieferte den Entwurf; der Gemeinderat hat zwischenzeitlich den darauf aufbauenden städtebaulichen Rahmenplan gebilligt. Zur baurechtlichen Sicherung des Konzepts muss ein rechtskräftiger Bebauungsplan älteren Datums geändert und an die angestrebte städtebauliche Entwicklung angepasst werden. Auch diese Aufgabe wurde der Stadtbau Lörrach übertragen. Im ersten Quartal 2020 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

### **Bebauungsplan „Stockacker“**

Das bisherige Betriebsgelände einer Baufirma muss der neuen Umgehungsstraße (B34) für Grenzach und Wyhlen weichen. Die Firma soll in unmittelbarer Nachbarschaft eine Ersatzfläche für die Lagerung von Maschinen, Material und Schüttgut erhalten. Die Gemeinde Grenzach-Wyhlen hat die Stadtbau Lörrach mit der Erarbeitung des dafür erforderlichen Bebauungsplans beauftragt. Anfängliche Bedenken der Raumordnungsbehörde konnten zügig ausgeräumt werden. Zwischenzeitlich wurden auch Ausgleichsflächen im erforderlichen Umfang gefunden, um den Eingriff in Natur und Landschaft zu kompensieren. Nun ist noch ein Grundstückstausch zu vollziehen, bevor das Verfahren im zweiten Quartal 2020 mit dem Satzungsbeschluss endet.



### **Bebauungsplan „Hübel“ u. a.**

Die Stadtbau Lörrach ist mit einigen weiteren Planungsverfahren in der Gemeinde Grenzach-Wyhlen befasst. Für die Bebauungspläne „Hübel“ und „Gleusen II“ besteht weiterer Klärungsbedarf, bevor die Verfahren fortgesetzt werden können. Neu hinzugekommen ist das Änderungsverfahren „Ruschbach-Silberstück“.

### **Gemeinde Ibach**

#### **Bebauungsplan „Ibacher Säge“**

Die Firma Lignotrend, Bannholz, beabsichtigt, die alte Ibacher Säge zu modernisieren und am Standort ein Kompetenzzentrum für die Verarbeitung der Schwarzwälder Weißtanne aufzubauen. Das Vorhaben gilt als Modellprojekt im Biosphärengebiet Südschwarzwald; die Gemeinde Ibach, die Forstbehörde und verschiedene Verbände unterstützen den Aufbau der geplanten „Weißtannen-Manufaktur“ Ibacher Säge. Auf rund 5 ha Fläche sollen die Weißtannenstämme gelagert, fachgerecht und sortenrein gesägt, getrocknet und zu Halbfertigprodukten verarbeitet werden. Trotz des positiven umweltrelevanten Ansatzes ist die Realisierung des geplanten Sondergebiets ebenfalls aus umweltbezogenen und artenschutzrechtlichen Aspekten relativ kompliziert. Zwischenzeitlich wurde eine Ausgleichsfläche gefunden. Die Herstellung und Pflege eines Refugiums für die im Schwarzwald in ihrem Bestand höchst gefährdete Auerhuhn-Population wurde von den Fachbehörden als sinnhafte Ausgleichsmaßnahme anerkannt.

### **Gemeinde Ibach**



Die Stadtbau Lörrach ist von der Gemeinde Ibach beauftragt, nach Maßgabe des vom Büro Kunz GalaPlan, Todtnauberg, erarbeiteten Umweltberichts den Bebauungsplan zu erarbeiten und die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren vorzubereiten. Der Bebauungsplanentwurf wird im zweiten Quartal 2020 offengelegt, der Wirksamkeitsbeschluss zur punktuellen Änderung des Flächennutzungsplanes soll im Mai 2020 vom Gemeindeverwaltungsverband beschlossen werden.

### **Bebauungspläne „Mittlerer Berg“ und „Änderung Weid IIA“**

Im Bereich Oberibach soll am Ortsrand ein kleines Baugebiet entwickelt werden. In direkter Nachbarschaft soll in einem älteren Gewerbegebiet die Ansiedlung eines metallverarbeitenden Betriebs ermöglicht werden. Darüber hinaus sind mögliche Nutzungskonflikte durch die angrenzende Gemeindehalle und die örtliche Feuerwehr planungsrechtlich zu steuern. Die Stadtbau Lörrach ist beauftragt in aufeinander aufbauenden Planungsverfahren für „städtebauliche Ordnung“ im Ortskern von Oberibach zu sorgen.

#### **Gemeinde Inzlingen**

#### **Gemeinde Inzlingen**

##### **Bebauungsplan „In der Neumatt“**

Die Gemeinde Inzlingen hat die Stadtbau Lörrach mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans „In der Neumatt“ beauftragt. Nach intensiven Gesprächen mit betroffenen Grundstückseigentümern und den wesentlichen Trägern öffentlicher Belange wurde das Verfahren eingeleitet. Der Bebauungsplanentwurf wurde im ersten Quartal 2020 offengelegt und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

#### **Gemeinde Kleines Wiesental**



#### **Gemeinde Kleines Wiesental**

##### **Bebauungsplan „Rosenhof“ Schwand u. a.**

Der Kulturraum Rosenhof in Schwand im Kleinen Wiesental ist schon lang ein Geheimtipp im kulturellen Angebot der Regio. Nach einem Brand im Jahr 2010 fanden die Veranstaltungen im Zelt oder unter freiem Himmel statt. Nun soll der Rosenhof wieder ein festes Veranstaltungsgebäude erhalten. Zugleich sollen ein Wohngebäude mit Ateliers und mehrere Nebenanlagen entstehen. Die Stadtbau Lörrach ist mit der Erarbeitung des Bebauungsplans und dem Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans beauftragt. Das Verfahren kann voraussichtlich im zweiten Quartal 2020 abgeschlossen werden.

Als Flächengemeinde hat das Kleine Wiesental Bedarf an kleineren Ortsabrundungen, die in der Regel anstehende Projekte einzelner Bauherren ermöglichen sollen. Zusammen mit der Gemeinde, dem Landratsamt Lörrach und dem Regierungspräsidium Freiburg, Referat Raumordnung, erarbeitet die Stadtbau Lörrach kleinräumliche Lösungskonzepte. Damit gehen in der Regel die Digitalisierung des wirksamen Flächennutzungsplans und eine niederschwellige Anpassung im Bereich der Ortslagen einher.

## Stadt Kandern

### Bebauungsplan „Gewerbegebiet Sitzenkircher Straße“ u. a.

Im Auftrag der Stadt Kandern bearbeitet die Stadtbau Lörrach im Vorgriff auf die Änderung des Flächennutzungsplans eine ganze Reihe von Bebauungsplänen. Gegenstand sind in der Regel kleinere Ortsabrundungen für eine moderate Wohnbauentwicklung bzw. Vorhaben bezogene Anpassungen älterer Bebauungspläne.

Das umfangreichste Verfahren betrifft das Gewerbegebiet „Sitzenkircher Straße“. Damit soll einem Baggerbetrieb und Tiefbauunternehmen die Nutzung einer aufgelassenen Tongrube als Betriebsgelände ermöglicht werden. Das Unternehmen möchte eine Einstellhalle für seinen Fuhrpark sowie einige andere Nebengebäude errichten und die Lagerflächen für Baustoffe neu ordnen. Im Zuge dessen soll der Unternehmenssitz von Riedlingen auf das neue Firmenareal umziehen. Deshalb sollen auf dem Areal auch Büros und Verwaltungsgebäude zugelassen werden.

Da sich der benachbarte Teil einer alten Tongrube zu einem hochwertigen Biotop entwickelt hat, stellen die Belange des Umwelt- und Artenschutzes eine besondere Herausforderung dar. Nachbesserungsbedarf sehen die Genehmigungsbehörden auch im Hinblick auf den Generalentwässerungsplan der Stadt Kandern. Sobald die erforderlichen Untersuchungen abgeschlossen sind, bzw. die erforderlichen Unterlagen vorliegen, wird das Verfahren wieder aufgenommen.

## Stadt Kandern



## Stadt Lörrach

### Bebauungsplan „Conrad-Areal“

Der Bebauungsplan „Conrad-Areal“ hat zum Ziel, den geplanten siebengeschossigen Neubau für die sozialen Dienste des Landratsamts Lörrach planungsrechtlich zu sichern. Die Stadt Lörrach hat die Stadtbau Lörrach mit der Erarbeitung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beauftragt. Die Satzung wurde im Juni 2019 rechtskräftig.

### Bebauungsplan „Westlich Innenstadt I, Änderung I“

Die Stadtbau Lörrach erarbeitet im Auftrag der Stadt Lörrach die erste Änderung des Bebauungsplans „Westlich Innenstadt I“ samt Örtlichen Bauvorschriften. Ziel des Verfahrens ist die Implementierung des aktualisierten Märkte- und Zentrenkonzepts der Stadt Lörrach, welches das Plangebiet neu zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zählt. Im Zuge des Planverfahrens werden außerdem Veränderungen des „Hieber“-Einkaufsmarktes planungsrechtlich nachvollzogen. Das Verfahren ruht derzeit.

## Stadt Lörrach

### **Bebauungsplan „Brombach-Ost“**



Die Stadt Lörrach hat die Stadtbau Lörrach mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet „Brombach-Ost“ beauftragt. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Brombach-Ost“ erfolgte im Februar 2017. Im Laufe des Verfahrens waren immer wieder Änderungen und Anpassungen an aktuelle Erfordernisse notwendig. Der Bebauungsplan schafft unter anderem auch den rechtlichen Rahmen für die Realisierung des neuen Museumsdepots. Der Satzungsbeschluss soll im zweiten Quartal 2020 gefasst werden.

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

### **Schwarzwaldstraße**

Das Quartier westlich der Schwarzwaldstraße ist eines der letzten „echten“ Mischgebiete, in denen Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, Handel, Kleingewerbe und Wohnnutzung in einer ausgewogenen Mischung angesiedelt sind. In jüngster Zeit kommen Veränderungsprozesse in Gang, die das Verhältnis zunehmend in Richtung Wohnnutzung verschieben. Um der schleichenden Veränderung des Quartierscharakters aktiv zu begegnen, soll mit Hilfe der Bauleitplanung ein Rahmen geschaffen werden, der auch künftig ein konfliktfreies Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzungen ermöglichen soll. Die Stadtbau Lörrach ist mit der Erarbeitung des Bebauungsplans beauftragt.

## **Gemeinde Maulburg**

### **Gemeinde Maulburg**

#### **Bebauungsplan „Gewerbegebiet West“**

Die Gemeinde Maulburg hat die Stadtbau Lörrach mit der Erarbeitung des Bebauungsplans für das „Gewerbegebiet West“ beauftragt. Es handelt sich um ein ca. 30 ha umfassendes Plangebiet zwischen dem Maulburger Wohngebiet „Gänsmatt“ und der Gemarkungsgrenze Maulburg/ Steinen-Höllstein.

Nach dem Beschluss des Gemeinderats wurden Ende 2016 die Beteiligungsverfahren gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB durchgeführt. Dazu sind zahlreiche Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und Privaten eingegangen. In intensiven Gesprächen mit Behörden und Fachplanern wurde die Planung daraufhin modifiziert und die zweite Offenlegung des Bebauungsplans vorbereitet. Es ist geplant, das Verfahren im Laufe des Jahres 2019 mit dem Satzungsbeschluss abzuschließen und den Plan zur Rechtskraft zu bringen.

## **Gemeinde Malsburg-Marzell**



### **Gemeinde Malsburg-Marzell**

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

## Gemeinde Rümmingen

### Bebauungsplan „Mattental“

Mit dem Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften „Mattental“ sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um einen bestehenden Reiterhof aus der beengten Innerortslage in den westlich gelegenen Bereich am Mattentalweg umzusiedeln. Der Plan sollte außerdem eine maßvolle Weiterentwicklung des Betriebs ermöglichen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wurde im Sommer 2017 durchgeführt. Die geplante Betriebsverlagerung führte zu heftigem Widerstand im Ort. Der städtebauliche Entwurf wurde in der Folge so abgeändert, dass mögliche Beeinträchtigungen möglichst gering gehalten werden. Die Offenlegung des Planentwurfs im Frühjahr 2019 erbrachte dementsprechend nur noch geringfügige Einwendungen. Auf Veranlassung des Vorhabenträgers wird das Aussiedlungsprojekt nicht mehr weiterverfolgt.

Die Gemeinde Rümmingen prüft derzeit, ob sie das Verfahren unabhängig davon im Bereich der Ortslage weiterführen soll, um damit mittelfristig eine zunehmend konfliktrichtige Gemengelage auflösen zu können.

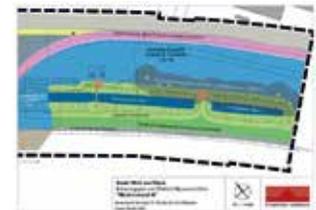
## Gemeinde Rümmingen

## Stadt Weil am Rhein

### Bebauungsplan „Rheinvorland II“

In enger Zusammenarbeit mit der Rheinhafengesellschaft Weil am Rhein mbH soll die Stadtbau Lörrach im Auftrag der Stadt Weil am Rhein für einen Abschnitt des Weiler Rheinhafens einen Bebauungsplan entwickeln. Das rund 11 Hektar große Areal ist derzeit im Wesentlichen Lager- und Umschlagplatz für Schüttgut. Auf der Grundlage des zu erarbeitenden Bebauungsplans soll eine angemessenere Nutzung der Fläche ermöglicht werden. Das frühzeitige Beteiligungsverfahren wurde durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen werden derzeit ausgewertet.

## Stadt Weil am Rhein



## Sonstige städtebauliche Leistungen

### Vorbereitende Untersuchung „Nördliche Innenstadt“ II

Die Stadtbau Lörrach führte im Sommer 2018 im Auftrag der Stadt Lörrach eine städtebauliche Untersuchung im Bereich der nördlichen Innenstadt durch. Im Ergebnis wurden im Untersuchungsbereich eine Vielzahl an städtebaulichen Missständen und Mängeln dokumentiert, die die Ausweisung des Bereichs als förmlich festgesetztes Sanierungsgebiet nahelegten. Die Stadt Lörrach hat für das Programmjahr 2019 einen Förderantrag gestellt, der im Frühjahr 2019 positiv beschieden wurde.

## Sonstige städtebauliche Leistungen

Vor dem Satzungsbeschluss über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets waren die Träger öffentlicher Belange zu hören und die von der Sanierung betroffenen Bürger zu beteiligen. Die Stadtbau Lörrach war auch mit diesem zweiten Teil der Vorbereitenden Untersuchungen befasst. Im Ergebnis zeigte sich eine hohe Übereinstimmung zwischen der fachlichen Einschätzung und der Wahrnehmung der Grundstückseigentümer und Bewohner sowohl in Bezug auf die festgestellten Defizite im Quartier als auch im Hinblick auf die anstehenden städtebaulichen „Reparaturmaßnahmen“. Der Gemeinderat hat die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets im Februar 2020 beschlossen.



### **Areal Otterbach Süd**



Die Immobilien Basel Stadt hat nördlich der Landesgrenze im Ortsteil Otterbach, Weil am Rhein, noch mehrere Liegenschaften. Sie sollen – soweit sie nicht langfristig an einen Riehener Gärtnereibetrieb verpachtet sind – in naher Zukunft einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Dazu lobte die IBS in Abstimmung mit der Stadt Weil am Rhein einen städtebaulichen Studienauftrag aus.

Die Wettbewerbsbetreuung hat sie der Planpartner AG, Zürich, übertragen. Da sich das Wettbewerbsgebiet auf der deutschen Seite der Grenze befindet, wurde die Stadtbau Lörrach mit einschlägigen Beratungsleistungen beauftragt. Sie hat an der Auswahl des Verfahrens, der Besetzung des Fachpreisgerichts, der Formulierung der Aufgabenstellung sowie an der Vorprüfung der eingereichten Entwürfe mitgewirkt.

Sechs Büros aus Deutschland und der Schweiz wurden im Rahmen der Präqualifikation ausgewählt und zum Wettbewerb eingeladen. Die für März 2020 geplante Sitzung der Jury wurde wegen der Coronavirus-Pandemie abgesagt.

### **Öffentlichkeitsarbeit für die Wohnbau Lörrach**

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

### **Beratung in baulichen und städtebaulichen Einzelfragen**

Zu den laufenden Betreuungsaufgaben gehörte 2019 auch die Beratung der Wohnbau Lörrach sowie rund einem Dutzend Städten und Gemeinden in den Landkreisen Lörrach und Waldshut-Tiengen. Als neue Auftraggeber sind im Geschäftsjahr 2019 die Gemeinden Dachsberg und Küssaberg hinzugekommen. Die Beratungs- und Betreuungstätigkeit wird im laufenden Jahr 2020 fortgesetzt.

### **Dank**

### **Dank**

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

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

Lörrach, 22. Mai 2020

Lörracher Stadtbau-GmbH

Nostadt

Neuhöfer-Avdić



## Lagebericht 2019



**Grundlagen des Unternehmens**

**Geschäftsmodell**

**Lagebericht**

**A. Grundlagen des Unternehmens**

**I. Geschäftsmodell**

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

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

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

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

**Gesellschafter**

Die **Gesellschafter sind**

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

**Stammkapital**

**Stammkapital** **51.129,19 Euro.**

**Wirtschaftsbericht**

**B. Wirtschaftsbericht**

**Rahmenbedingungen**

**I. Rahmenbedingungen**

Die deutsche Wirtschaft ist 2019 im zehnten Jahr in Folge gewachsen. Allerdings betrug das Wachstum nach der ersten Berechnung des Statistischen Bundesamtes nur noch 0,6 %, nach 2,5 % und 1,5 % in den Vorjahren.

Die Bauwirtschaft befindet sich dabei weiter in einer Boomphase und expandiert kräftig. Solides Wachstum verzeichnen auch die konsumnahen Dienstleistungen. Dagegen befinden sich nahezu alle Bereiche der Industrie in einer Rezession.

Mit rund 45,3 Millionen Erwerbstätigen war erneut ein Beschäftigungshöchststand zu verzeichnen. Die Arbeitslosenquote ging in Deutschland erneut von 5,2 % im Vorjahr auf 5,0 % zurück.

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

## II. Geschäftsverlauf

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

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

## III. Lage

### I. Ertragslage

	Jahr 2019 Euro	Jahr 2018 Euro	Veränderungen Euro
<b>I. Betreuungstätigkeit</b>			
<b>Erträge</b>			
Abgerechnete Betreuungsleistungen und Bestandsveränderungen	452.000	317.000	+ 135.000
Summen	452.000	317.000	+ 135.000
<b>Aufwendungen</b>			
Auwendungen für			
Betreuungsleistungen	0	0	0
Persönliche und sächliche Aufwendungen	394.000	300.000	+ 94.000
Summen	394.000	300.000	+ 94.000
<b>Ergebnis der Betreuungstätigkeit</b>	<b>58.000</b>	<b>17.000</b>	<b>+ 41.000</b>
<b>Jahresergebnis vor Gewinnabführung</b>	<b>58.000</b>	<b>17.000</b>	<b>+ 41.000</b>

Das Ergebnis der Betreuungstätigkeit fiel wesentlich besser als geplant aus. Es konnte - vor Gewinnabführung - ein Überschuss von rund 58.000 Euro erzielt werden.

Die Ertragslage im abgelaufenen Geschäftsjahr stellt zufrieden.

## Geschäftsverlauf

## Lage

## Ertragslage

Vermögenslage

**2. Vermögenslage**

	31. Dezember 2019		31. Dezember 2018		Veränderungen	
	Euro	v.H.	Euro	v.H.	Euro	
<b>Vermögen</b>	<b>Vermögen</b>					
Anlagevermögen	5.000	0,8	8.000	1,7	-	3.000
Umlaufvermögen	Umlaufvermögen					
Unfertige Leistungen	463.000	71,6	387.000	80,0	+	76.000
Forderungen	153.000	23,6	70.000	14,5	+	83.000
Liquide Mittel	24.000	3,7	17.000	3,5	+	7.000
Rechnungsabgrenzung	2.000	0,3	2.000	0,4		0
	<b>647.000</b>	<b>100,0</b>	<b>484.000</b>	<b>100,0</b>	<b>+</b>	<b>163.000</b>
<b>Schulden</b>	<b>Schulden</b>					
Rückstellungen	12.000	1,9	8.000	1,7	+	4.000
Verbindlichkeiten	Verbindlichkeiten					
aus erhaltenen Anzahlungen	473.000	73,1	362.000	74,8	+	111.000
aus Lieferungen und Leistungen, Vermietung und Sonstigem gegenüber verbundenen Unternehmen	1.000	0,2	5.000	1,0	-	4.000
	84.000	13,0	32.000	6,6	+	52.000
	<b>570.000</b>	<b>88,1</b>	<b>407.000</b>	<b>84,1</b>	<b>+</b>	<b>163.000</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>77.000</b>	<b>11,9</b>	<b>77.000</b>	<b>15,9</b>		<b>0</b>
und zwar:	und zwar:					
Stammkapital	51.000	66,2	51.000	66,2		0
Rücklagen	26.000	33,8	26.000	33,8		0
	77.000	100,0	77.000	100,0		0
	<b>647.000</b>	<b>100,0</b>	<b>484.000</b>	<b>100,0</b>	<b>+</b>	<b>163.000</b>

Die Bilanzsumme hat sich von 484.000 Euro auf 647.000 Euro deutlich erhöht. Gründe sind der erneute Anstieg der unfertigen Leistungen und höhere Forderungen.

Da der Überschuss an die Hauptgesellschafterin Wohnbau Lörrach abgeführt wird, ging die Eigenkapitalquote - in Verbindung mit der höheren Bilanzsumme - von 15,9 % auf 11,9 % zurück.

Die Vermögenslage der Stadtbau Lörrach ist geordnet.

### 3. Finanzlage

#### Kapitalflussrechnung

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

	<b>Jahr 2019</b>	<b>Jahr 2018</b>	<b>Veränderungen</b>	
	<b>Euro</b>	<b>Euro</b>		<b>Euro</b>
Jahresergebnis vor Gewinnabführung/ Verlustübernahme	58.000	17.000	+	41.000
+ Abschreibungen auf Anlagevermögen	3.000	3.000		0
+ Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	5.000	0	+	5.000
- Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	0	0		0
- Zunahme der kurzfristigen Aktiva	159.000	53.000	-	106.000
+ Zunahme der kurzfristigen Passiva	117.000	28.000	+	89.000
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>+24.000</b>	<b>-5.000</b>	<b>+</b>	<b>29.000</b>
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	0	2.000	-	2.000
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>0</b>	<b>2.000</b>	<b>-</b>	<b>2.000</b>
Gewinnabführung/Verlustübernahme	-17.000	-2.000	-	15.000
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-17.000</b>	<b>-2.000</b>	<b>-</b>	<b>15.000</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	<b>7.000</b>	<b>-9.000</b>	<b>+</b>	<b>16.000</b>
+ Finanzmittelbestand zum 1. Januar 2019	17.000	26.000	-	9.000
<b>Finanzmittelbestand am 31. Dezember 2019</b>	<b>+24.000</b>	<b>+17.000</b>	<b>+</b>	<b>7.000</b>

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

### Finanzlage

#### Kapitalflussrechnung

**Cashflow aus laufender  
Geschäftstätigkeit**

**Cashflow aus  
Investitionstätigkeit**

**Cashflow aus  
Finanzierungstätigkeit**

**Zahlungswirksame Ver-  
änderungen des  
Finanzmittelbestandes**

**Finanzmittelbestand**

## **C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht**

### **I. Prognosebericht**

Das Geschäftsgebiet der Stadtbau Lörrach befindet sich in einer prosperierenden Region. Das Unternehmen verfügt in seinen Kerngeschäften über ein großes Know-how und hat sich bei den Auftraggebern – vor allem Kommunen – einen sehr guten Ruf erarbeitet. Die Geschäftsleitung strebt deshalb eine weitere Kapazitätserhöhung an und geht davon aus, dass auch im laufenden Geschäftsjahr eine hohe Auslastung erreicht werden kann. Ein moderater Jahresüberschuss wird erwartet.

### **II. Chancen-/ Risikobericht**

Seit Anfang 2020 hat sich das neuartige Virus Sars-CoV-2, das die Krankheit Covid-19 auslöst, weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Deshalb muss von einer deutlichen Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ausgegangen werden. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen; jedoch ist mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens zu rechnen.

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

Bestandsgefährdende Risiken sind jedoch nicht erkennbar.

Lörrach, 22. Mai 2020

Lörracher Stadtbau-GmbH

Nostadt    Neuhöfer-Avdic



**Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019**



**Bilanz zum  
31. Dezember 2019**

**Anlagevermögen**

**Umlaufvermögen**

**Rechnungsabgrenzung**

**Bilanzsumme**

	Geschäftsjahr 2019		Geschäftsjahr 2018	
	Euro	Euro	Euro	Euro
<b>Aktivseite</b>				
<b>A. Anlagevermögen</b>				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		1.603,00		2.565,00
II. Sachanlagen				
I. Geschäftsausstattung		3.212,00		5.367,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>4.815,00</b>		<b>7.932,00</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>				
I. Andere Vorräte				
I. Unfertige Leistungen		463.191,65		387.597,41
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
I. Forderungen aus Betreuungstätigkeit		153.350,76		69.708,10
III. Flüssige Mittel				
I. Guthaben bei Kreditinstituten		23.583,47		16.815,64
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		<b>640.125,88</b>		<b>474.121,15</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzung</b>		<b>2.440,93</b>		<b>2.440,93</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>647.381,81</b>		<b>484.494,08</b>

## Passivseite

	Geschäftsjahr 2019	Geschäftsjahr 2018
	Euro	Euro
<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	51.129,19	51.129,19
<b>II. Gewinnrücklagen</b>		
I. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	25.564,59	25.564,59
<b>III. Bilanzgewinn</b>	0,00	0,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b>76.693,78</b>	<b>76.693,78</b>
<b>B. Rückstellungen</b>		
I. Sonstige Rückstellungen	12.526,23	7.619,05
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
I. Erhaltene Anzahlungen	472.889,98	362.521,81
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.485,09	5.749,59
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	83.786,73	31.909,85
<b>Verbindlichkeiten insgesamt</b>	<b>558.161,80</b>	<b>400.181,25</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>647.381,81</b>	<b>484.494,08</b>

## Bilanz zum 31. Dezember 2019

### Eigenkapital

### Rückstellungen

### Verbindlichkeiten

### Bilanzsumme

**Gewinn- und  
Verlustrechnung**

**Rohergebnis**

**Ergebnis nach Steuern**

**Jahresergebnis**

**Bilanzgewinn**

**Gewinn- und Verlustrechnung**

	Geschäftsjahr 2019		Geschäftsjahr 2018	
	Euro	Euro	Euro	Euro
I. Umsatzerlöse				
a) aus Betreuungstätigkeit		398.426,42		291.311,31
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		53.732,04		25.842,75
3. Sonstige betriebliche Erträge		284,46		571,20
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Baubetreuung		8,12		726,75
<b>Rohergebnis</b>		<b>452.434,80</b>		<b>316.998,51</b>
5. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	249.807,64		183.466,53	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung 22.956,31 Euro, Vorjahr 14.654,84 Euro)	71.650,86	321.458,50	49.419,01	232.885,54
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.117,00		2.643,55
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		70.130,57		64.681,58
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		38,89		71,68
9. Aufwendungen aus Gewinnabführung		57.689,84		16.716,16
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
<b>Jahresergebnis</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>

## Anhang

### A. Allgemeine Angaben

Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Lörrach und ist eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Freiburg i. Br. (Reg.-Nr. HRB 41 1455).

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

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

### B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

Einzelne Posten wurden wie folgt bewertet:

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

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

## Anhang

### Allgemeine Angaben

### Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die **Geschäftsausstattung** ist bis 20 v. H. abgeschrieben worden. **Geringwertige Wirtschaftsgüter** mit Nettoanschaffungskosten von 250,00 bis 1.000,00 Euro werden in Übereinstimmung mit § 6 Abs. 2a EStG in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über fünf Jahre abgeschrieben.

Die **unfertigen Leistungen** enthalten aktivierte Einzelfertigungs- und Gemeinkosten für Eigenleistungen (Architekten-, Ingenieur- und Verwaltungsleistungen).

Das übrige **Umlaufvermögen** ist zu Nennwerten angesetzt.

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

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

## Angaben zur Bilanz

### C. Angaben zur Bilanz

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

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

Von den Forderungen aus Betreuungstätigkeit entfallen an einen Gesellschafter (Wohnbau Lörrach) 1.120,00 Euro (Vorjahr 0,00 Euro).

Die sonstigen Rückstellungen betragen 12.526,23 Euro (Vorjahr 7.619,05 Euro), sie umfassen für Urlaubsrückstellungen 5.151,45 Euro, für Archivierung 3.874,78 Euro sowie für Abschluss- und Prüfungskosten 3.500,00 Euro.

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

Verbindlichkeiten	Beträge Euro	Restlaufzeiten			davon besichert Euro
		unter 1 Jahr Euro	größer als 1 Jahr Euro	davon über 5 Jahre Euro	
aus erhaltenen Anzahlungen	472.889,98 (362.521,81)	472.889,98 (362.521,81)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
aus Lieferungen und Leistungen	1.485,09 (5.749,59)	1.485,09 (5.749,59)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
gegenüber verbundenen Unternehmen	83.786,73 (31.909,85)	83.786,73 (31.909,85)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>588.161,80</b> <b>(400.181,25)</b>	<b>588.161,80</b> <b>(400.181,25)</b>	<b>0,00</b> <b>(0,00)</b>	<b>0,00</b> <b>(0,00)</b>	<b>0,00</b> <b>(0,00)</b>

( ) = Vorjahreswert

#### Verbindlichkeiten

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

#### D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse wurden ausschließlich im Inland erzielt. In den Zinsen und ähnliche Aufwendungen sind in Höhe von 38,89 Euro (Vorjahr 71,68 Euro) andere Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen enthalten. Aus Rückstellungen für Prüfungskosten wurden 284,46 Euro ertragswirksam gebucht (Vorjahr 168,87 Euro).

#### Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

#### E. Sonstige Angaben

Im Geschäftsjahr 2019 hat die Stadtbau Lörrach vier technische Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt. Für die Abschlussprüfung im Sinne von § 318 HGB entstanden im Geschäftsjahr 2019 Honorare in Höhe von 3.190,54 Euro. Die Aufwendungen für den Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2019 betragen 2.070,00 Euro. Für die Bezüge der Geschäftsführung wurde von der Schutzklausel des § 286 Abs. 4 HGB Gebrauch gemacht.

#### Sonstige Angaben

Nach Maßgabe des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages wurden an die Wohnbau Lörrach 57.686,84 Euro abgeführt (Vorjahr 16.716,16 Euro).

Betriebliche Altersversorgung: Die Stadtbau Lörrach ist Mitglied der Zusatzversorgungskasse (ZVK) des Kommunalen Versorgungsverbandes Baden-Württemberg. Die ZVK gewährt eine Erwerbsunfähigkeits- sowie Alters- und Hinterbliebenenversorgung.

Der Umlagesatz betrug im Jahr 2019 6,3 v. H., davon entfallen auf den Arbeitgeber 5,75 v. H. und auf den Arbeitnehmer 0,55 v. H. Zusätzlich ist ein Sanierungsgeld von 2,9 v. H. zu entrichten. Die Summe der umlagepflichtigen Gehälter lag im Jahr 2019 bei 240.668,73 Euro.

## Nachtragsbericht

## Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind wertbegründende Ereignisse von besonderer Bedeutung bekannt geworden, die nach derzeitigem Stand Auswirkungen für die Stadtbau Lörrach haben könnten. Anfang 2020 löste das neuartige Virus Sars-CoV-2 die Krankheit Covid-19 aus, die sich zu einer Pandemie ausbreitete. Politische und wirtschaftliche Reaktionen werden voraussichtlich zu einer weltweit wirkenden Rezession führen. Die gesundheitliche Situation könnte weiterhin Einschränkungen in Reise- und Bewegungsmöglichkeiten bedeuten und damit eine neue Sicherheitslage mit sich bringen. Diese könnte weiterhin Auswirkungen auf unser tägliches Leben haben. Die finanzielle Situation der Länder, Landkreise und Kommunen könnte dabei auf die Auftragslage und damit die wirtschaftliche Lage der Stadtbau Lörrach wirken.

## Aufsichtsratsmitglieder

## Aufsichtsratsmitglieder

Oberbürgermeister Jörg Lutz, Vorsitzender,  
Stadtrat Günter Schlecht, Betriebsratsvorsitzender, stellvertretender Vorsitzender,  
Stadtrat Stephan Berg, Lehrer (ab 25. Juli 2019),  
Stadtrat Thomas Denzer, Bauingenieur,  
Stadtrat Bernhard Escher, Polizeibeamter i. R.,  
Stadträtin Petra Höfler, Marktmeisterin i. R. (bis 25. Juli 2019),  
Peter Kleinmagd, Stadtkämmerer,  
Stadträtin Margarete Kurfeß, Lehrerin i. R.,  
André Marker, Sparkassendirektor.

## Geschäftsführer

## Geschäftsführer

Thomas Nostadt,  
Bürgermeisterin Monika Neuhöfer-Avdić.

Lörrach, 22. Mai 2020

Lörracher Stadtbau-GmbH

Nostadt                      Neuhöfer-Avdić

Bezeichnung	Anschaffungs- und Herstellungskosten zum 1.1.19	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Anschaffungs- und Herstellungskosten insgesamt	Abschreibungen zum 1.1.19	Abschreibungen im Geschäftsjahr	Änderungen d. Zugänge	Abgänge	Umbuchungen +/-	Abschreibungen insg. zum 31.12.19	Buchwerte am 31.12.19	Buchwerte am 31.12.18 (Vorjahr)
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	18.709,43	0,00	0,00	0,00	18.709,43	16.144,43	962,00	0,00	0,00	0,00	17.106,43	1.603,00	2.565,00
<b>II. Sachanlagen</b>													
I. Betriebs- und Geschäftsausstattung	32.015,23	0,00	0,00	0,00	32.015,23	26.648,23	2.156,00	0,00	0,00	0,00	28.203,23	3.212,00	5.367,00
	32.015,23	0,00	0,00	0,00	32.015,23	26.648,23	2.155,00	0,00	0,00	0,00	28.803,23	3.212,00	5.367,00
	50.724,66	0,00	0,00	0,00	50.724,66	42.792,66	3.117,00	0,00	0,00	0,00	45.909,66	4.815,00	7.932,00

## Anlage I:

### Entwicklung des Anlagevermögens

## **Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers**

## **Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers**

Die HABITAT Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH - Wirtschaftsprüfungsgesellschaft -, Stuttgart, hat dem Jahresabschluss am 22. Mai 2020 einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

## **Bericht des Aufsichtsrats**

## **Bericht des Aufsichtsrats**

Die Geschäftsführer haben den Aufsichtsrat regelmäßig über die Entwicklung und die Lage sowie über alle wichtigen Vorgänge und grundsätzlichen Fragen informiert. Nach Beratung mit den Geschäftsführern hat der Aufsichtsrat in fünf 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 2019 geprüft und auftragsgemäß auch die Prüfung nach den Vorschriften des § 53 Haushaltsgrundsatzgesetz vorgenommen. Der Buchführung, dem Jahresabschluss und dem Lagebericht wurden am 22. Mai 2020 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 2019 festzustellen.

Der Aufsichtsrat schlägt vor, die Geschäftsführung für das Jahr 2019 zu entlasten. Er dankt den Geschäftsführern und den Mitarbeitern für die erfolgreiche Arbeit.

Lörrach, 20. Juli 2020

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats

Lutz

Oberbürgermeister





# Geschäftsberichte

2019