

Geschäftsberichte

2021

*Die Geschäftsführer beider Unternehmen überreichen Ihnen
die Geschäftsberichte für das Jahr 2021*

Wohnbau Lörrach

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

Stadtbau Lörrach

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

Inhalt

	Wohnbau Lörrach	Stadtbau Lörrach
	Seite	Seite
Bericht der Geschäftsführung		
I. Vorworte/Geschäftstätigkeit	4	63
II. Rahmenbedingungen	5	
III. Miethausbewirtschaftung.....	8	
IV. Verkauf von Wohnhausbesitz	26	
V. Betreuungstätigkeit.....	27	
Lagebericht		
A. Grundlagen des Unternehmens	30	80
B. Wirtschaftsbericht	31	80
C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht	42	84
Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021	47	85
Anhang zum Jahresabschluss.....	51	89
Bestätigungsvermerk	61	94
Bericht des Aufsichtsrats.....	61	94

**Bericht der
Geschäftsführung**

Lagebericht

Jahresabschluss



Geschäftsbericht 2021



Bericht der Geschäftsführung

I. Vorworte

Das Geschäftsjahr 2021 war massiv von der Coronapandemie geprägt. Während im ersten Jahr der Pandemie die Wohnbau Lörrach bei ihren Neubau- und Sanierungsprojekten nur überschaubare Beeinträchtigungen hinnehmen musste, schlugen die globalen Lieferkettenunterbrüche im vergangenen Jahr deutlich stärker durch. Die Bauzeiten verlängerten sich und die Preise für Handwerker- und Bauleistungen stiegen in einem seit Jahrzehnten nicht mehr verzeichneten Ausmaß.

Auch in anderen Bereichen wirkt sich die Pandemie immer deutlicher aus. Das Miteinander in den Wohnquartieren hat sich auf kleinere Formate reduziert und viele – besonders ältere – Menschen zogen sich zurück. Das miteinander Feiern, gemeinsame Kinderbetreuung, Lern- und Sportangebote sowie andere Aktivitäten in den Quartiersräumen der Wohnbau Lörrach kamen zeitweise vollständig zum Erliegen. Auch für das Team der Wohnbau Lörrach haben sich die Arbeitsbedingungen verändert. Die Digitalisierung der Arbeitsabläufe wurde vorangetrieben, parallel zur grundlegenden Umgestaltung des Geschäftssitzes. Dadurch wird verstärktes mobiles Arbeiten gefördert und der Wandel in der Arbeitskultur unterstützt.

Die Wohnbau Lörrach befindet sich auch bei diesen schwierigen Rahmenbedingungen in der Erfolgsspur. Die Bilanzsumme nahm weiter deutlich zu. Das Wachstum konnte mit den dafür gebotenen Gewinnen unterlegt werden. Dahinter stehen die Fertigstellung der Wohnanlage am Eisweiher in Schopfheim, der bauliche Fortschritt des Wohnquartiers Conrad und der Wohnanlagen an Schlichtergasse und Austraße sowie einige Großsanierungsmaßnahmen. Dazu kommen – auch wenn nicht bilanzrelevant – die 59 generalgemieteten Wohnungen im „LÖ“ und zusätzliche verwaltete Immobilien von Eigentümergemeinschaften. Erstmals bewirtschaftet die Wohnbau Lörrach mehr als 4.000 Wohnungen.

Auch für die nächsten Jahre hält die Wohnbau Lörrach an ihrer offensiven Strategie fest und hat dafür im abgelaufenen Geschäftsjahr wichtige Weichen gestellt. Vor allem die „Neue Mitte Nordstadt“ wird quantitativ und qualitativ entscheidende Impulse setzen. Mit anderen bereits begonnen Projekten werden in den Jahren 2022 bis 2025 420 zusätzliche Mietwohnungen, 48 Wohngemeinschaftsplätze sowie infrastrukturell wichtige Gewerbeeinheiten bezugsfertig. Die dafür nötigen Investitionen betragen rund 170 Millionen Euro.

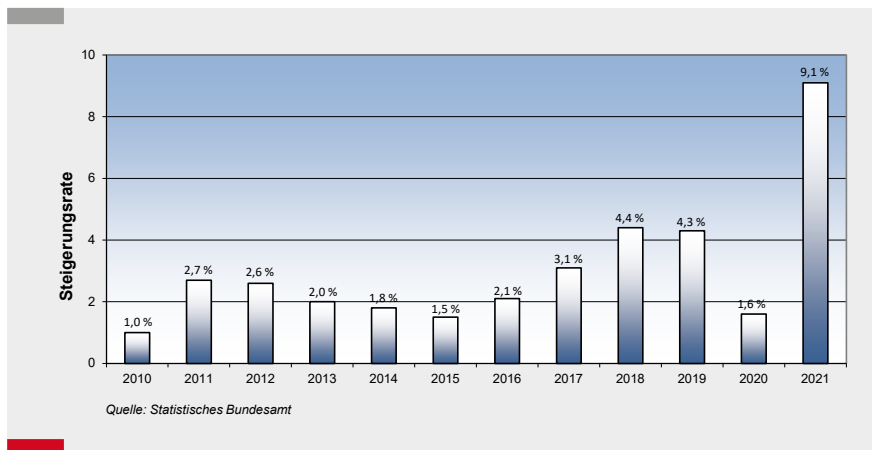
Darüber hinaus werden weitere Bauideen der Innenentwicklung verfolgt und die personellen und finanziellen Ressourcen für ein Engagement in den großen Wandelarealen geschaffen.

II. Rahmenbedingungen

Personalmangel, Lieferengpässe, Materialknappheit und die daraus folgenden Preissteigerungen haben die konjunkturelle Dynamik der Bauwirtschaft 2021 deutlich gebremst. Die Bauinvestitionen legten preisbereinigt nur noch um 0,5 % zu, nachdem sie zuvor fünf Jahre in Folge stärker gewachsen waren.

Entgegen dem allgemeinen Wirtschaftstrend stemmt sich vor allem der Wohnungsbau weiterhin erfolgreich gegen die Coronakrise sowie ihre Folgewirkungen und konnte um 1,2 % überdurchschnittlich zulegen. Damit bewies sich der Wohnungsbausektor einmal mehr als Triebfeder des Bausektors.

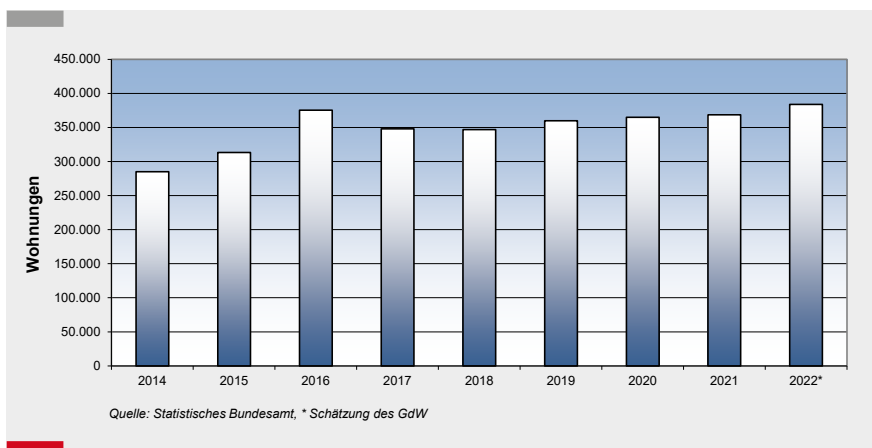
Im Jahresschnitt stiegen die Baupreise im Geschäftsjahr um 9,1 %. Dies ist der höchste Anstieg seit den frühen 1980er-Jahren.



Wohnungsbaupreise in Deutschland

Der Preisaufrtrieb beim Erwerb von Wohnimmobilien setzte sich fort. Im Niedrigzinsumfeld und vor dem Hintergrund krisenbedingter Zukunftsängste bleiben Wohnimmobilien eine stark nachgefragte Anlageform.

Im Jahr 2021 dürften nach Schätzungen die Genehmigungen für rund 384.000 neue Wohnungen erteilt worden sein. Auch wenn das Niveau nicht an die Genehmigungszahlen der 1990er-Jahre heranreicht, haben sie sich seit dem Tiefststand im Jahr 2009 (178.000) deutlich mehr als verdoppelt.



Baugenehmigungen in Deutschland

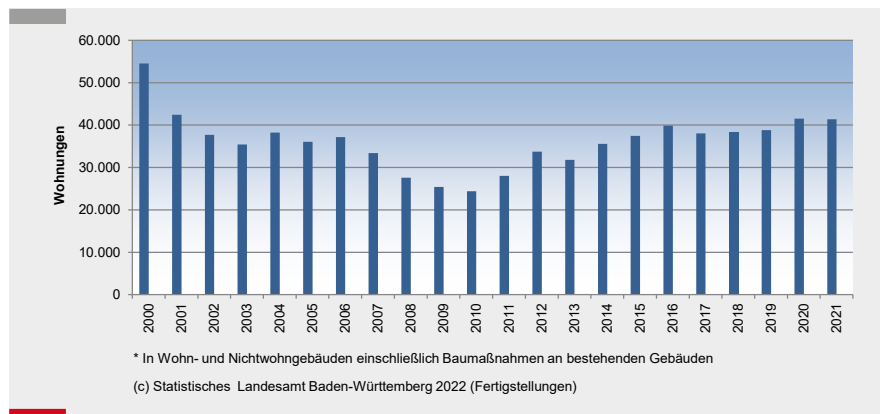
Die höhere Zahl an Baugenehmigungen und der wachsende Bauüberhang bewirken eine weiter aufwärtsgerichtete Zahl der Baufertigstellungen. Im Jahr 2021 dürften 315.000 Wohnungen fertig gestellt worden sein, etwa 15.000 mehr als in Vorjahr. Für das Jahr 2022 wird mit einem Zuwachs auf 321.000 fertiggestellte Wohnungen gerechnet.

Damit könnte im Jahr 2022 erstmals ein Fertigstellungsniveau erreicht werden, das den jährlich neu entstehenden Wohnungsbedarf deckt. In Deutschland hätten zwischen 2018 und 2025 allerdings rund 320.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden müssen. In den Jahren vor 2022 wurde dies nicht erreicht, wodurch seit 2018 ein zusätzlicher Nachfragestau von 73.000 entstanden ist. Auch dieser Fehlbetrag müsste zusätzlich zu den 320.000 neu gebauten Wohneinheiten in den kommenden Jahren abgetragen werden.

Das von der neuen Bundesregierung heraus gegebene Ziel von 400.000 Neubauwohnungen jährlich, davon 100.000 öffentlich gefördert, scheint aus Expertensicht nicht erreichbar. Allein der Baulandmangel und die begrenzten Kapazitäten der Bauwirtschaft sprechen dagegen.

Wohnungsbau in Baden-Württemberg

Fertig gestellte Wohnungen^{*)} in Baden-Württemberg 2000 bis 2021

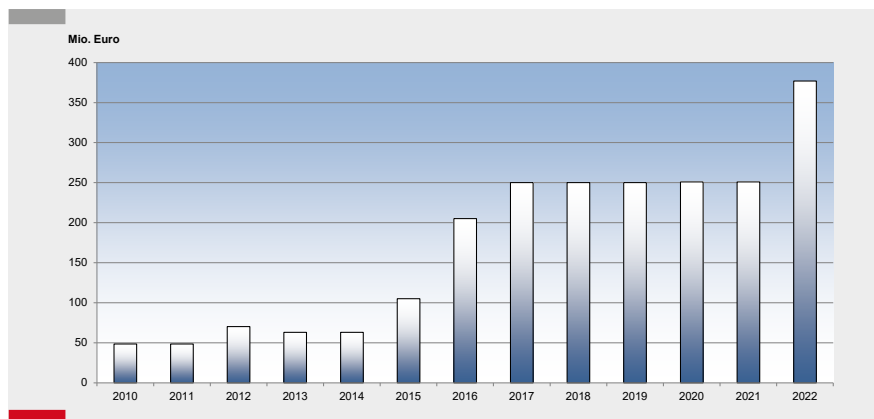


In Baden-Württemberg kam es zwischen den Jahren 1994 und 2010 zu einem Rückgang der Wohnungsbautätigkeit um fast 80 %. Seit dem Jahr 2011 nimmt der Wohnungsbau - mit Unterbrüchen in den Jahren 2013 und 2017 - wieder zu, kann aber bei Weitem nicht an die Fertigstellungszahlen früherer Jahre anknüpfen.

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 hatte sich die Wirtschaftlichkeit von Wohnungsbauinvestitionen zwischenzeitlich 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.

Das bisher für den Wohnungsbau zuständige Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg stützte sein Handeln auf eine von der L-Bank in Auftrag gegebene und im Herbst 2017 veröffentlichte Prognos-Studie zum Wohnungsbedarf. Danach bestand bis zum Jahr 2020 ein jährlicher Wohnungsneubaubedarf von 54.000 Wohnungen. Zugleich galt es, das aufgelaufene Wohnungsdefizit von 88.000 Wohnungen schrittweise zu reduzieren. Daraus habe sich ein jährlicher Baubedarf von 65.000 Wohnungen ergeben. 2021 bis 2025 müssten der Studie zufolge dann jährlich 43.000 zusätzliche Wohnungen gebaut werden. Die Bautätigkeit der letzten Jahre entspricht also deutlich nicht dieser Bedarfsprognose.

Das neu eingerichtete Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg beruft sich beim Wohnungsbaubedarf auf das Statistische Landesamt. Dieses geht davon aus, dass „sich der jährliche Baubedarf insgesamt (Neubau und Ersatzbedarf) weiter reduzieren wird“. Diese Aussage steht diametral zur allgemein wahrgenommenen Situation am Wohnungsmarkt in Baden-Württemberg.



Wohnraumförderprogramme in Baden-Württemberg

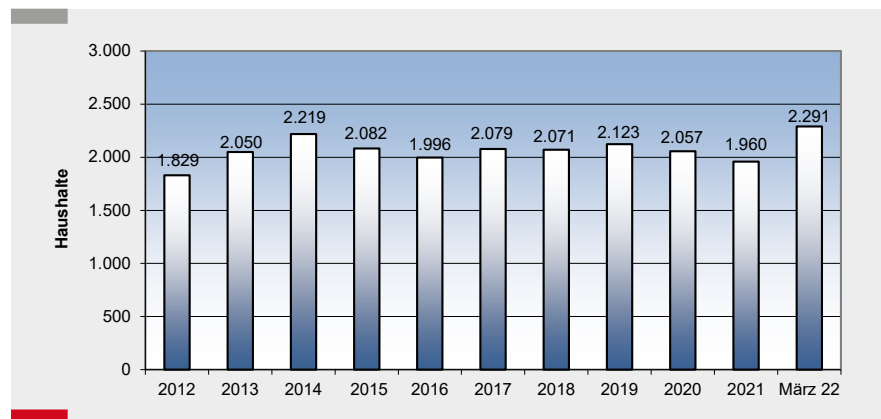
Nach dem Jahr 1999 förderte das Land Baden-Württemberg den Wohnungsbau nur noch in geringem Umfang mit ca. 50 Millionen Euro jährlich; seit dem Jahr 2015 steigen die Fördermittel wieder an; sie betragen für das Jahr 2022 377 Millionen Euro, dank erhöhter Finanzhilfen des Bundes.

III. Miethausbewirtschaftung

Wohnungsnachfrage

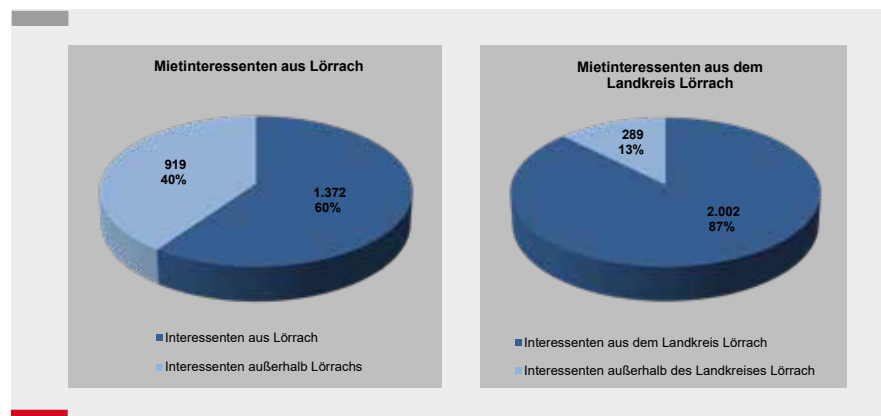
Die Zahl der bei Wohnbau Lörrach vorgemerkten Mietinteressenten (Haushalte) ging in den letzten drei Jahren – bezogen auf die Jahresendstände – leicht zurück. Dennoch bleibt die Mietwohnungsnachfrage in Lörrach sehr hoch, auch wenn aus der Zahl vorgemerkter Interessenten nur bedingt Rückschlüsse zum Wohnungsbedarf möglich sind. Die Mehrzahl der Interessenten verfügt über eine Wohnung und hat lediglich einen Veränderungswunsch.

Wohnungsnachfrage in Lörrach



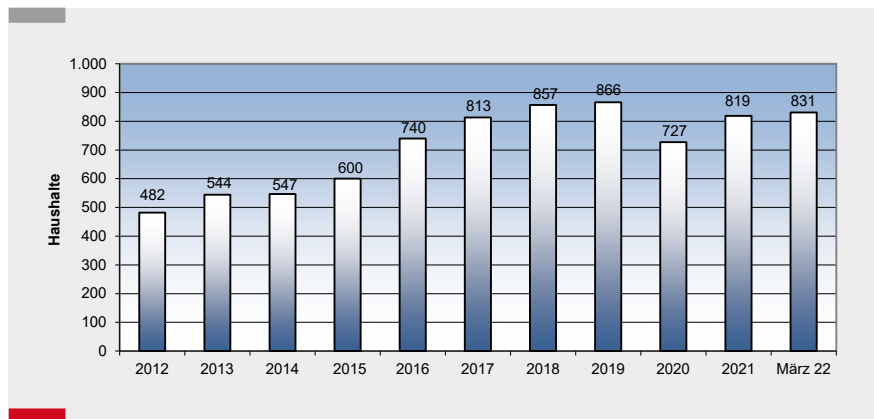
Von den 2.291 Interessenten (Stand März 2022) wohnen 2.259 in Deutschland, davon 2.002 im Landkreis Lörrach und davon 1.372 in Lörrach. Im Ausland wohnen 32 Interessenten, davon 21 in der Schweiz.

Wohnort der Mietinteressenten

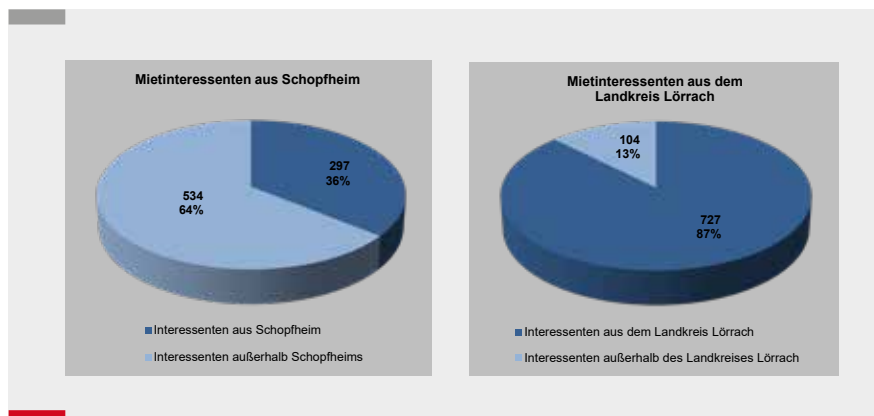


40 % der Mietinteressenten wohnen nicht in Lörrach, jedoch nur 13 % außerhalb des Landkreises. Das heißt, 27 % aller Mietinteressenten wohnen bereits in der Region und möchten ihren Wohnsitz nach Lörrach verlegen. Diese Zahlen belegen die regionale Attraktivität Lörrachs als Wohnstandort.

Auch in Schopfheim ging die Zahl der Mietinteressenten leicht zurück; trotzdem übersteigt die Nachfrage immer noch deutlich das Mietwohnungsangebot. Nach wie vor hat die Wohnbau Lörrach eine große Zahl Mietinteressenten vorgemerkt. Die Nachfragedynamik früherer Jahre scheint jedoch gebrochen zu sein.



Wohnungsnachfrage in Schopfheim



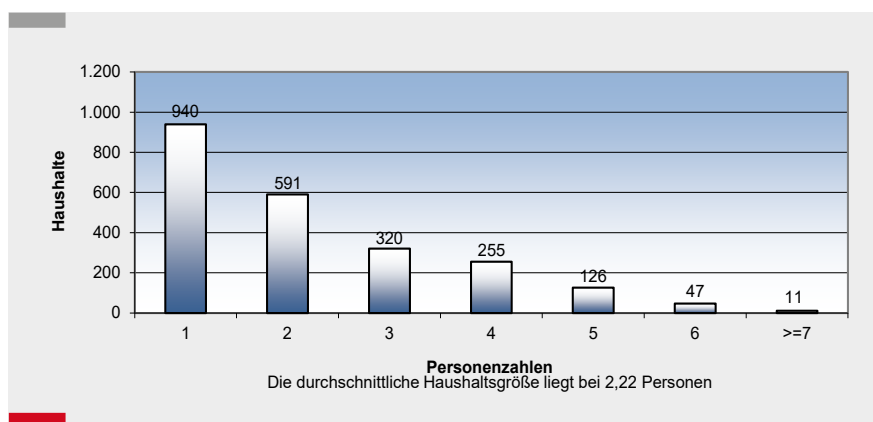
Wohnort der Mietinteressenten

64 % der Mietinteressenten wohnen nicht in Schopfheim, jedoch nur 13 % außerhalb des Landkreises. Das heißt, 51 % 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.

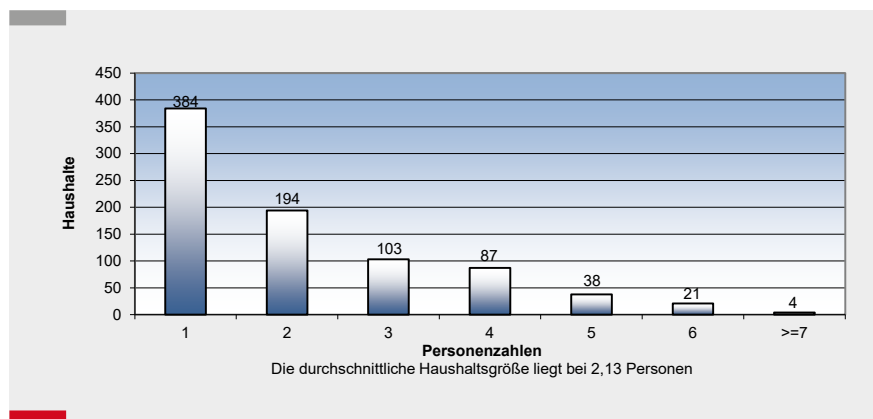
Aufgeschlüsselt nach Haushaltsgrößen ergeben sich folgende Daten:

	in Lörrach		in Schopfheim	
1-Personen-Haushalte	940	41,0 %	384	46,2 %
2-Personen-Haushalte	591	25,8 %	194	23,3 %
3-Personen-Haushalte	320	14,0 %	103	12,4 %
4-Personen-Haushalte	255	11,1 %	87	10,5 %
5-Personen-Haushalte	126	5,5 %	38	4,6 %
6-Personen-Haushalte	47	2,1 %	21	2,5 %
7-Personen-Haushalte und größer	11	0,5 %	4	0,5 %

Haushaltsgrößen der Wohnungsinteressenten in Lörrach



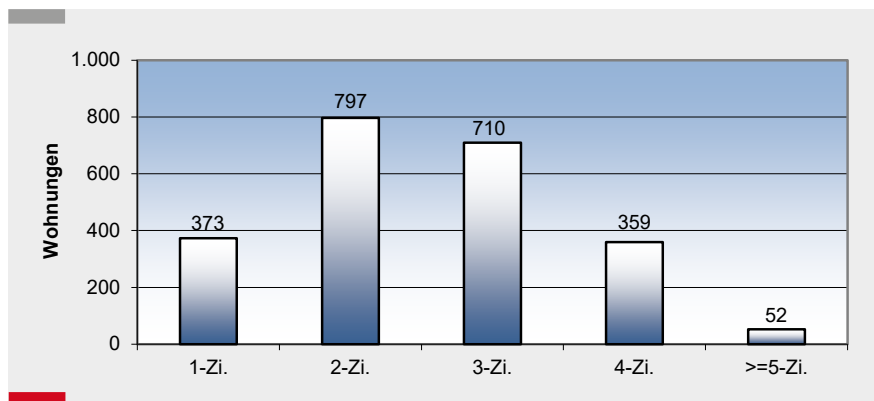
Haushaltsgrößen der Wohnungsinteressenten in Schopfheim



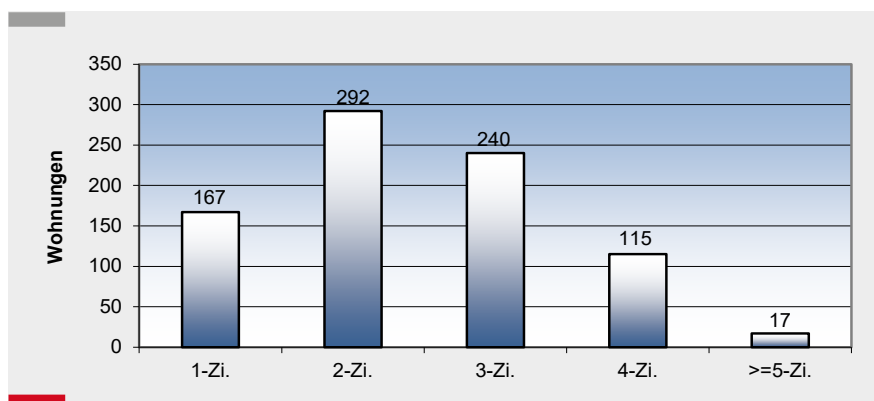
In Lörrach sind etwa 67 % und in Schopfheim etwa 70 % aller Interessenten Ein- und Zweipersonenhaushalte. Der Anteil kinderreicher Haushalte an den Mietinteressenten hat sich in den letzten Jahren leicht erhöht und beträgt jetzt jeweils etwa 8 %.

Aufgeschlüsselt nach den gewünschten Wohnungsgrößen ergeben sich folgende Daten:

	in Lörrach		in Schopfheim	
Einzimmerwohnungen	373	16,3 %	167	20,1 %
Zweizimmerwohnungen	797	34,8 %	292	35,1 %
Dreizimmerwohnungen	710	31,0 %	240	28,9 %
Vierzimmerwohnungen	359	15,7 %	115	13,8 %
Fünfstücker- und größere Wohnungen	52	2,2 %	17	2,1 %



Gesuchte Wohnungen in Lörrach



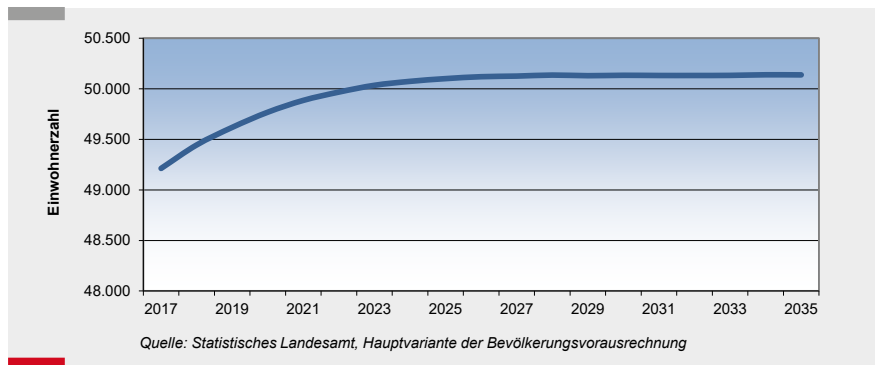
Gesuchte Wohnungen in Schopfheim

Erstmals seit etlichen Jahren steigt die Nachfrage nach Einzimmerwohnungen an, möglicherweise eine Folge der angespannten Wohnungsmarktsituation und gestiegener Mieten. Dennoch fragen 57 % (Schopfheim) bzw. 60 % (Lörrach) aller Einpersonenhaushalte nach Wohnungen mit mindestens zwei Zimmern nach.

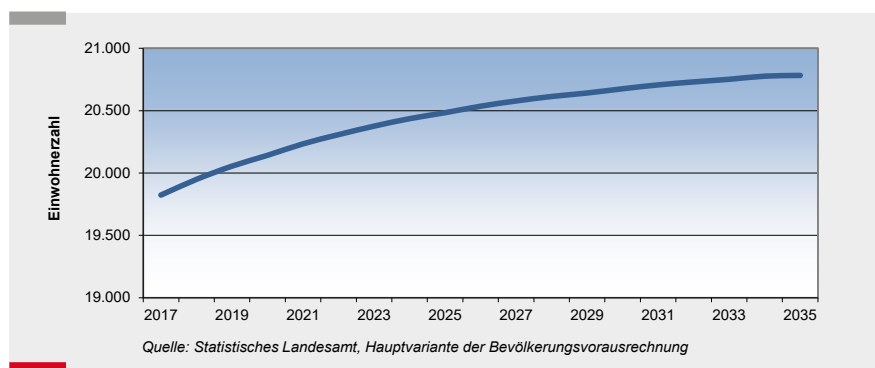
Aussichten am regionalen Wohnungsmarkt

Die Dynamik der Bevölkerungsentwicklung hat nach Jahren erheblicher Wandernungsgewinne deutlich nachgelassen. So stieg die Einwohnerzahl im Landkreis Lörrach zwischen dem 31. Dezember 2015 und dem 30. September 2021 lediglich um rund 2.900 Personen auf etwa 229.600. Nach der letzten Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes aus dem Jahr 2019 waren für Herbst 2021 etwa 231.700 Einwohner erwartet worden. In diesem Zeitraum legte die Einwohnerzahl Schopfheims um nahezu 500 zu und liegt jetzt knapp unter 20.000, Lörrach stagnierte bei 49.300 Einwohnern.

Bevölkerungsentwicklung in Lörrach



Bevölkerungsentwicklung in Schopfheim



Nach der bisherigen Vorausrechnung des Landes soll die Einwohnerzahl im Landkreis Lörrach bis zum Jahr 2035 auf 235.150 anwachsen. Die Haushaltszahlen werden voraussichtlich stärker steigen, auch über das Jahr 2035 hinaus. Die Gründe liegen in der gesellschaftlichen und demographischen Entwicklung. In Lörrach ging die durchschnittliche Haushaltsgröße in den letzten 50 Jahren von 2,7 auf 1,9 zurück, in Schopfheim von 3,0 auf 2,1, und die Tendenz zu durchschnittlich kleineren Haushalten besteht weiter.

Ein wichtiger Nachfragefaktor besteht außerdem in der Wohnkaufkraft der hiesigen Bevölkerung. Gestiegene Arbeitslosigkeit und eine negative Entwicklung der Realeinkommen könnten die Nachfrage nach Wohnraum dämpfen.

Bedacht werden muss ebenso die Entwicklung der Zuwanderungszahlen. In den letzten Jahren sind diese deutlich zurückgegangen, gedämpft auch durch die Coronakrise. Perspektivisch könnte die Zuwanderung wieder ein größeres Gewicht bekommen, weil andere geopolitische Regionen wirtschaftlich noch deutlich stärker unter der Krise leiden und die durch den Ukrainekrieg ausgelösten Wanderungsbewegungen noch schwer einzuschätzen sind.

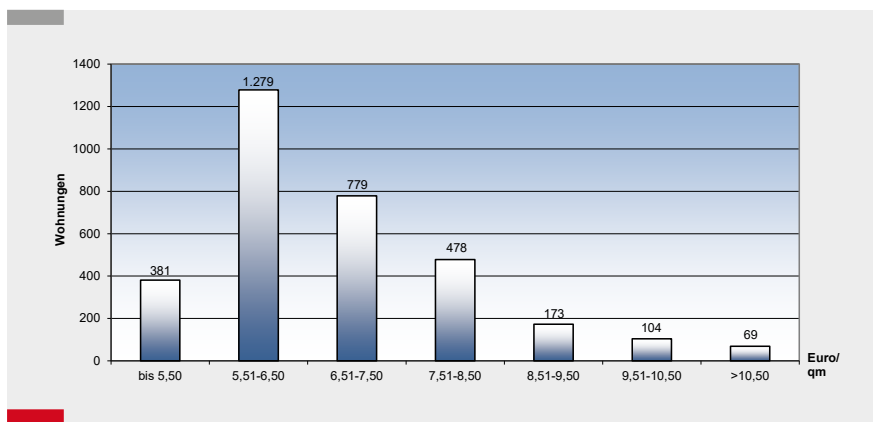
Insgesamt scheint bei den heute erkennbaren Rahmenbedingungen ein Überangebot an Wohnraum im Geschäftsgebiet unwahrscheinlich.

Mieten

Die Sollmieten der Wohnbau Lörrach konnten im Jahr 2021 um 759.000 Euro gesteigert werden. Der Anstieg ergab sich durch

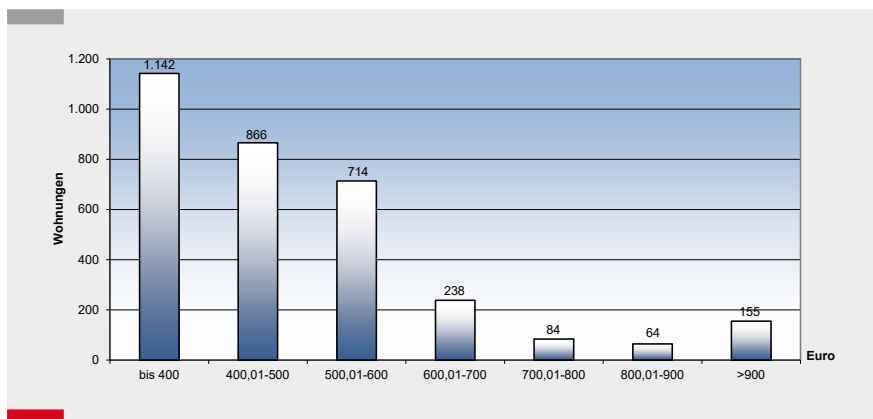
Neubau, Erwerb, Anmietung neuer Mieteinheiten um	877.000 Euro,
Mieterhöhungen im Bestand um	182.000 Euro,
und Minderungen durch Verkäufe und Beendigung von Anmietungsverträgen um	300.000 Euro.

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



Kaltmieten pro Quadratmeter

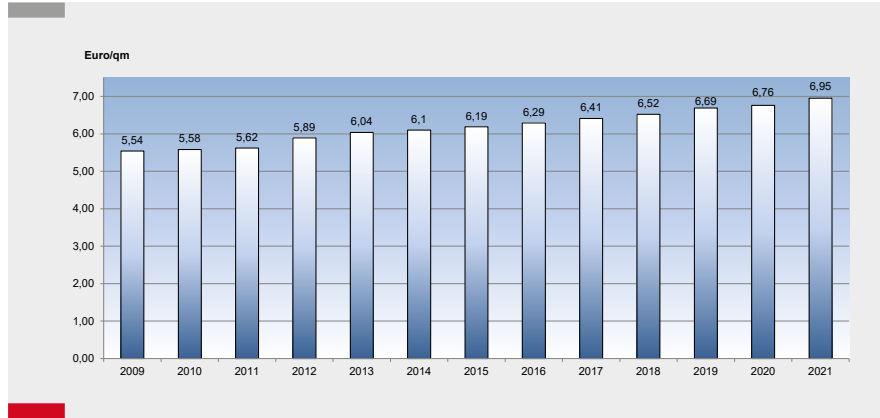
62 % der Wohnungen der Wohnbau Lörrach weisen Mieten von unter 500 Euro auf.



Grundmieten in Euro

Die Durchschnittsmiete im Mietwohnungsbestand der Wohnbau Lörrach beträgt 6,95 €/qm Wohnfläche/Monat. Rund 93 % der Mietwohnungen der Wohnbau Lörrach können von Grundsicherungsbeziehern oder Empfängern von Arbeitslosengeld 2 gemietet werden.

14 **Entwicklung der Durchschnittsmiete**



Trotz deutlich verbesserter Qualität des Wohnungsbestands durch Neubau, Sanierung und Zukäufe sind die Mieten der Wohnbau Lörrach seit dem Jahr 2009 lediglich um 25 % gestiegen.

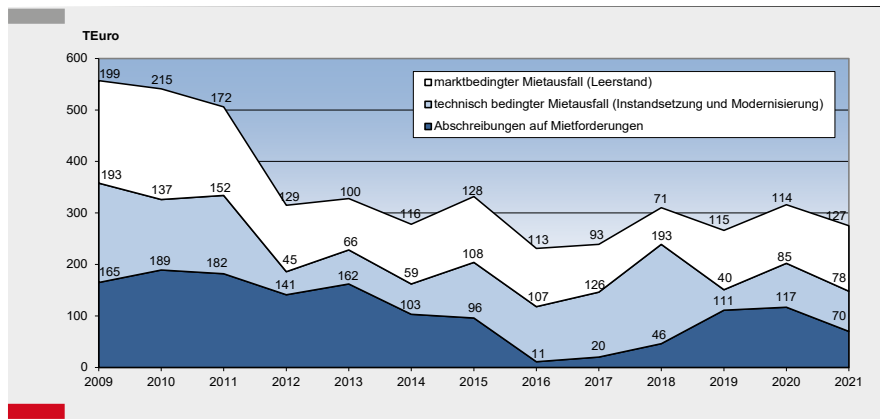
Mietausfälle

Die Mietausfälle sind im Jahr 2021 zurück gegangen.

Marktbedingte Mietausfälle entstanden, weil etwa 30 Tiefgaragenstellplätze sowie rund 70 offene Stellplätze nicht vermietet werden konnten. Außerdem entstehen bei Mieterwechseln vermehrt kurze Leerstandsphasen. Nachfragebedingt gab es keine Wohnungsleerstände.

Im Jahr 2021 führten Großsanierungsmaßnahmen und Wohnungsmodernisierungen erneut zu technisch bedingten Mietausfällen; gegenüber dem Vorjahr gingen diese geringfügig zurück.

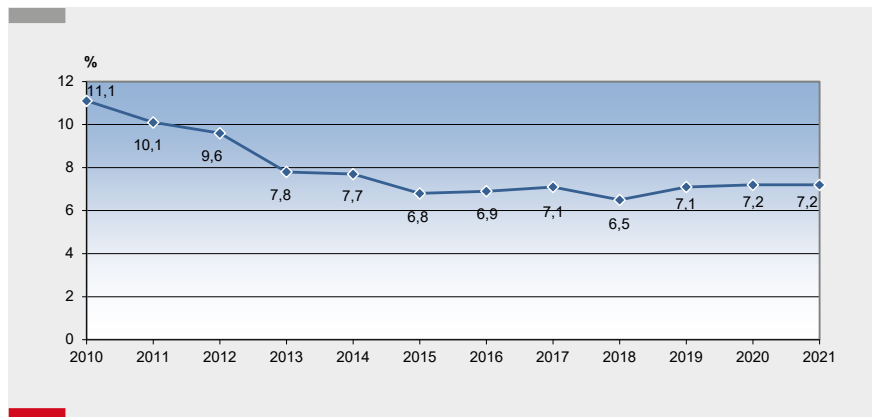
Mietausfälle in den Jahren 2009 bis 2021



Auch im Jahr 2021 führte die Coronakrise nicht zu höheren Forderungsabschreibungen. Im langjährigen Vergleich liegen die Abschreibungen weiter 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 2021

Neubau und Bestandspflege

Die Bauprogramme in der Übersicht:

- I. Mietwohnungsneubau
 - a) Eisweiher
 - b) Austraße 4d/e
 - c) Areal Weberei Conrad
 - d) Ortstattstraße/Schlichtergasse
 - e) Neue Mitte Nordstadt
 - f) Lusweg/Blauenstraße

2. Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen (umfassende)
 - a) Wölblinstraße 1 bis 15
 - b) Schillerstraße 4
 - c) Ortstattstraße 7 bis 17
 - d) Käppelstraße 12 bis 16
 - e) Austraße 2a und b, 4a bis c
 - f) Neumattquartier
 - g) Roggenbachstraße 18 bis 26
 - h) Lusweg/Blauenstraße

I. Mietwohnungsneubau

a) Eisweiher

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



Dachaufsicht mit Photovoltaik
Foto: Erich Meyer

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 entstanden in drei- und viergeschossigen Gebäuden 64 attraktive Mietwohnungen, Räume für eine betreute Wohngemeinschaft, ein Gästeappartement sowie ein Gemeinschaftsraum.



Innenhof

Im Spätherbst 2018 wurde mit dem Bau begonnen, Die Wohnungen wurden im Herbst/Winter 2020/2021 bezogen. Der Gemeinschaftsraum und das Gästeappartement wurden im Sommer 2021 eingeweiht.



Frauenfrühstück

Das Energetikkonzept der Wohnanlage fällt ambitioniert aus. Die Gebäude wurden als Energieeffizienzhäuser 55 realisiert, so dass ein sehr geringer Heizungsbedarf besteht. Für die Wärmeversorgung dient ein Blockheizkraftwerk - ergänzt um Photovoltaik auf allen Dächern -, das in ein Nahwärmenetz eingebunden wurde, über das auch das benachbarte Bestandsgebäude Luisenstraße 5 mit 40 Wohnungen versorgt wird. Die Bewohner profitieren von günstigen Strompreisen durch ein sogenanntes Mieterstrommodell. Ein Carsharingangebot rundet das Konzept ab.

Das Investitionsvolumen beträgt 21,5 Millionen Euro.

b) 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.



Neubau

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.



Planansicht

Mit dem Bau der 18 kleinen und günstigen Zwei- und Dreizimmerwohnungen wurde im September 2019 begonnen. Da der beauftragte Generalunternehmer Insolvenz anmelden musste, kam es nach der Erstellung des Kellergeschosses zu einem Stillstand der Baustelle. Wegen rechtlicher Auseinandersetzungen und der hochausgelasteten Bauwirtschaft konnte der Baubetrieb erst im Herbst 2020 wieder aufgenommen werden. Da die Auftragsvergabe für mehrere Gewerke nur nach zeitaufwendiger Auftragnehmersuche möglich war, werden die Wohnungen erst im Frühjahr 2022 bezugsbereit.

Das Investitionsvolumen beträgt 4,2 Millionen Euro.

c) 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 24 Wohnplätze in zwei Seniorenwohngemeinschaften, ein Gästeappartement, ein Gemeinschaftsraum, ein Mehrzweckraum sowie ein Café mit Backwarenverkauf und Freisitz am neu entstehenden Platz integriert.

Nach einer sehr komplexen Projektentwicklung (große Bauvolumina, Schnittstellen zum benachbarten Projekt des Landkreises Lörrach, aufwendig zu erschließende Großgaragen und heterogene Nutzungen innerhalb der Gebäude) erfolgte der Baubeginn im Oktober 2019. Die Rohbauten werden im zweiten Halbjahr 2021 fertiggestellt, der Bezug der Wohnungen wird sukzessive ab Sommer 2022 erfolgen.

Auch hier wird ein besonders anspruchsvolles Energetikkonzept realisiert. Die Gebäude werden die Anforderungen für KfW-Energieeffizienzhäuser 55 erfüllen. Die Wärmeversorgung erfolgt durch das vorhandene, auf Blockheizkraftwerken basierende Nahwärmenetz. Sämtliche Dachflächen werden von der Bürgerenergie Dreiländereck zur Stromgewinnung mittels Photovoltaik genutzt, verbunden mit einem Mieterstrommodell in Kooperation mit dem örtlichen Netzbetreiber. Ein Carsharingmodell unterstützt die ökologische Ausrichtung des Projekts.

Das Investitionsvolumen beträgt 46,7 Millionen Euro.



Weberei Conrad ca. 1900
Archiv Dreiländermuseum



Baustelle



Baustelle
Luftbild: Erich Meyer



Blick in den zukünftigen
Innenhof (Animation)



Spatenstich



Baustelle Schlichtergasse



Animation Innenhof

d) Ortstattstraße/Schlichtergasse

In den 1990er 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 waren und mittlerweile ein erheblicher Sanierungsbedarf bestand, werden die im Quartier bestehenden Nachverdichtungspotenziale nun genutzt.

Im Herbst 2019 wurde ein Architektenwettbewerb entschieden. Der Siegerentwurf des Freiburger Büros Gies Architekten sah vor, das bestehende Gebäude Schlichtergasse 8/10 abzureißen und auf dem frei gewordenen 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 im Herbst 2020 abgebrochenen Gebäudes konnten problemlos geräumt werden. Die Bewohner zeigten großes Verständnis für die Situation und konnten ihre Wohnsituation durch den Umzug verbessern.

Mit dem Bau wurde im Mai 2021 begonnen. Die Wohnungen sollen ab Herbst 2022 sukzessive bezogen werden.

Nachdem die Förderangebote zwischenzeitlich deutlich ausgeweitet waren, soll die Wohnanlage – entgegen der ursprünglichen Planung – höchste Energetikstandards erreichen. Angestrebt werden Gebäude im Standard „KfW – Effizienzhaus 40 Plus“. Auch hier soll die Ausstattung der Dächer mit Photovoltaikanlagen ein Mieterstrommodell ermöglichen.

Das Investitionsvolumen beträgt 14,3 Millionen Euro.

e) Neue Mitte Nordstadt



Heithemstraße, jetzige Situation

Die Wohnbau Lörrach ist Eigentümerin von vier Hauszeilen nördlich der Heithemstraße. Die Gebäude mit insgesamt 126 Wohnungen wurden in der unmittelbaren Nachkriegszeit in sehr einfacher Bauweise errichtet. Sie entsprechen schon seit langem nicht mehr heutigen Wohnansprüchen. Wärme- und Schallschutz sind mangelhaft, die Elektro- und Sanitärinstallationen veraltet. Sämtliche Wohnungen sind nicht barrierefrei erreichbar und damit für eine älter werdende Gesellschaft nur bedingt geeignet. Zudem sind nach heutigen Maßstäben die Grundstücke unzureichend genutzt.

Deshalb werden die Gebäude abgebrochen und die freiwerdenden Flächen neu entwickelt. Die Grundstücke der Wohnbau Lörrach können dabei durch bisherige Straßenflächen und zwei benachbarte Restgrundstücke arrondiert werden.

Auf den beiden so entstehenden Baufeldern können bei angemessener Dichte (GFZ ca. 1,5) 17.600 qm Wohnflächen statt bisher 6.000 qm entstehen. Diese Flächen ermöglichen voraussichtlich 224 Wohnungen und 24 Wohnplätze in zwei Seniorenwohngemeinschaften. Um das Bauprojekt zu bereichern, sollen darüber hinaus folgende Nutzungen integriert werden:

- Einkaufsmarkt/Nahversorgung mit max. 800 qm Verkaufsfläche
- Bäckerei/Café
- Allgemeinarztpraxis
- Fahrradwerkstatt/-laden (mit Sozialorientierung)
- Carsharing
- Gemeinschaftszentrum
- Gästeappartement
- Hausmeisterbüro

Die Ansiedelung dieser Nutzungen wird nicht nur das Wohnquartier bereichern, sondern den ganzen Stadtteil massiv aufwerten. Das Projekt erhielt deshalb den Titel „Neue Mitte Nordstadt“. Die Nordstadt wird dadurch als attraktiver innenstadtnaher Stadtteil weiterentwickelt, in dem man gut auch ohne oder mit weniger Auto leben kann.

Bei den Mieterinnen und Mietern der abzubrechenden Gebäude besteht großes Verständnis für die Entwicklung. Anfängliche Ängste und Sorgen wegen der nötigen Umzüge konnten durch Hilfsangebote und eine sehr intensive Kommunikation genommen werden. Die Wohnbau Lörrach genießt offensichtlich ein hohes Vertrauen, das auch durch frühere gelungene Umsiedlungen in den letzten Jahren untermauert wurde. Im März 2022 waren bereits für fast 100 Haushalte neue Wohnungen gefunden.

Im Februar 2021 wurde europaweit ein Realisierungswettbewerb ausgeschrieben, der im Juli 2021 entschieden wurde. Das nötige Bebauungsplanverfahren wurde mittlerweile eingeleitet. Der Abbruch der vorhandenen Gebäude soll bis Herbst 2022 möglich werden, so dass im Jahr 2025 erste Bezüge erfolgen können.

Das Investitionsvolumen erreicht die Größenordnung von 100 Millionen Euro.

f) Lusweg/Blauenstraße

In der Straßengabelung Lusweg/Blauenstraße besitzt die Wohnbau Lörrach ein kleineres Wohnquartier, bestehend aus vier Hauszeilen. Die Bausubstanz stammt überwiegend aus den 1950er/1960er-Jahren und steht jetzt zur umfassenden Sanierung an. Diese Gelegenheit wird genutzt, um bisher untergenutzte Speicherräume zu Wohnraum umzuwidmen.

So können – als klassische Maßnahmen der Nachverdichtung – sechs zusätzliche attraktive Wohnungen entstehen. Diese verfügen über zwei oder drei Zimmer, bei relativ geringen Wohnflächen und eignen sich ideal für Singles, junge Pärchen und Alleinerziehende.

Nachdem sich das Baugenehmigungsverfahren relativ lange hingezogen hat, kann im Frühjahr 2022 mit dem Bau begonnen werden.

Das Investitionsvolumen beträgt 2,0 Millionen Euro.



Luftbild



Die beiden Baufelder



Entwurf K9 Architekten



Entwurf Thoma.Lay.Buchler Architekten



Quartier von oben



Vorderansicht Blauenstraße

Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen



Wölblinanlage beim Bau 1980



Wölblinstraße nach der Sanierung



Geschäftsgebäude mit neuem Vorplatz



Neu gestalteter Empfang



Besprechungsraum

2. Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen (umfassende)

a) Wölblinstraße I 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 Jahr 2019 wurde mit der Erneuerung der Elektroinstallationen begonnen. Im Jahr 2020 wurden 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 Maßnahmen führen zu erheblichen Belastungen der oft älteren Bewohnerinnen und Bewohner, so dass sie auch deshalb nur sukzessive durchgeführt werden konnten (Bereitstellung von Ersatzräumen). Die Fassadenarbeiten und damit die Gesamtmaßnahmen sollen im Frühjahr 2022 abgeschlossen werden.

Die Kosten betragen 5,1 Millionen Euro.

b) Schillerstraße 4

Trotz eines guten Allgemeinzustandes haben sich Handlungsbedarfe am Geschäftsgebäude der Wohnbau Lörrach ergeben. Bestehende funktionale Mängel sollen beseitigt und die Zukunftsfähigkeit verbessert werden.

Es soll ein barrierefreier Zugang für Kunden geschaffen werden. Der vorhandene Personenaufzug wurde erneuert, damit zukünftig Rollstuhlfahrerinnen und Rollstuhlfahrer beschäftigt werden können. Ein Sanitärbereich wird rollstuhlgerecht umgebaut. Die Außenanlagen werden umgestaltet, um abschließbare Abstellmöglichkeiten für die Geschäftsfahrräder sowie Aufenthaltsflächen zu schaffen; die vorhandene Vorplatz-inszenierung sowie die Außentreppe weichen für die vorgesehene Zugangsrampe, auch weil Instandsetzungsbedarfe bestehen. Die IT-Verkabelung ist veraltet und die dazugehörige Infrastruktur (Kabelverteiler und Serverräume) liegt an ungünstigen Stellen und verursacht dadurch wachsende Probleme (Geräusch- und Wärme-emissionen), so dass eine vollständige Erneuerung geboten ist. Ein bisher fehlender Sozialraum soll geschaffen werden. Außerdem muss Platz für weitere Mitarbeiterkapazitäten geschaffen werden, was in der jetzigen Struktur des Hauses (überwiegend Büros mit ein oder zwei Arbeitsplätzen in Zellenstruktur) nicht möglich wäre.

Insgesamt haben sich die Anforderungen an die Arbeitsplatzgestaltung deutlich erhöht, beschleunigt durch die Pandemiesituation. Benötigt wird eine digitale, mobile und flexible Arbeitsumgebung. Damit werden Teamaufteilungen, Arbeit von zuhause/unterwegs, verstärkter nichtphysischer Kundenkontakt, Videomeetings u. a. deutlich gefördert und die Zukunftsfähigkeit des Unternehmens gesichert.

Im Jahr 2020 konnte lediglich die Erneuerung des Personenlifts durchgeführt werden. Mit den weiteren Arbeiten konnte wegen der hohen Auslastung der Bauwirtschaft erst im Jahr 2021 begonnen werden; sie werden voraussichtlich im Herbst 2022 abgeschlossen.

Die Kosten betragen 3,1 Millionen Euro.

c) Ortmattstraße 7 bis 17

Die drei Gebäudezeilen mit 54 Wohnungen wurden in den 1950er-Jahren durch ein Handelsunternehmen zur Unterbringung von Mitarbeitenden errichtet. Eine Analyse hat ergeben, dass die Bausubstanz – trotz des erheblichen Sanierungsbedarfs – erhaltenswert ist und gemeinsam mit den benachbarten Neubauten ein attraktives Wohnquartier mit insgesamt 111 Wohnungen bilden kann.

Die Häuser werden aufwendig gedämmt und erhalten neue Fenster. Für die Bestandsgebäude und die Neubauten an der Schlichtergasse wird ein Nahwärmenetz aufgebaut, so dass die bisherigen wartungsintensiven Einzelheizungen entfallen.

Elektroinstallationen und alle Badezimmer werden erneuert, die Balkone thermisch entkoppelt und vergrößert sowie Zugänge zu Gartenanteilen für die Hochparterrewohnungen errichtet. Auch der Hauszugang und die Treppenhäuser werden an heutige Ansprüche angepasst. Abschließend erfolgt die komplette Umgestaltung der Außenanlagen, die neue Unterstellmöglichkeiten für Fahrräder und Müllgefäße umfasst sowie die Autostellplätze neu und verträglicher organisiert. Zusätzlich werden Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten für die Bewohner geschaffen, die bisher gänzlich fehlten. Die Arbeiten wurden im Jahr 2021 vorbereitet; im Frühjahr 2022 soll die bauliche Umsetzung beginnen.

Das Investitionsvolumen beträgt 8,4 Millionen Euro.

d) Käppelestraße 12 bis 16

Bei dieser bereits sanierten Wohnanlage wurde ein Teil der Außenanlage neu hergerichtet. Dabei wurden für die sechs Hochparterrewohnungen Balkonabgänge in den zugeordneten Mietergarten geschaffen. Weitere Gartenparzellen wurden für die Bewohner der Obergeschosswohnungen angelegt, die sich reger Nachfrage erfreuen.

Das Investitionsvolumen betrug 0,2 Millionen Euro.

e) Austraße 2a bis b und 4a bis e

Die Außenanlagen wurden erneuert und dabei die Müllentsorgung sowie Stellplätze für Fahrräder, Motorroller und Autos besser organisiert. Auch die Wege zwischen den Hauseingängen wurden erneuert.

Das Investitionsvolumen betrug 0,3 Millionen Euro.



Ortmattstraße vor der Sanierung



Baustelle, rechts und links der Altbestand



Käppelestraße mit neuen Mietergärten



Neue Außenanlage

f) Neumattquartier

Der Kern des Neumattquartiers zwischen Austraße und Käppelstraße verfügt über großzügige Freiflächen mit einem teils wertvollen Baumbestand. Diese Flächen werden von den Bewohnerinnen und Bewohnern der etwa 250 angrenzenden Wohnungen rege genutzt. Mittlerweile gibt es jedoch Sanierungs- und Anpassungsbedarf, weil durch Gebäuderenovierungen und Neubauten sowie das neu errichtete Gemeinschaftszentrum andere Wegebeziehungen entstanden, Schäden zu beseitigen und Gartenparzellen zu reaktivieren sind. Auch die Spielangebote haben Verbesserungspotenzial.



„Mieter machen mit“



Animation des neuen Außenbereichs

Um eine möglichst optimale Gestaltung zu erreichen, wurde mit Unterstützung des SAK Lörrach im Sommer erneut eine „Mieter-machen-mit-Aktion“ durchgeführt. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse fließen in die Planung ein. Die bauliche Realisierung ist für das Jahr 2022 vorgehen.

Das Investitionsvolumen beträgt 0,9 Millionen Euro.

g) Roggenbachstraße 18 bis 26

Die Gebäude mit 30 Wohnungen stammen aus der unmittelbaren Nachkriegszeit. Sie wurden in den Jahren 2017/18 umfassend saniert.



Neue Car-/Bikeports

Im Nachgang wurden die Außenanlagen neu hergerichtet. Zwei desolate Garagenzeilen sind abgebrochen und durch zwei Car-/Bikeports mit integrierten Müllhäuschen ersetzt worden. Außerdem wurden den Erdgeschosswohnungen Mietergärten zugeordnet. Die Arbeiten wurden im Frühjahr 2021 abgeschlossen.

Die Kosten betragen 0,5 Millionen Euro.

h) Lusweg/Blauenstraße

Drei von vier Hauszeilen, die aus den 1950er-/60er-Jahren stammen, sind sanierungsbedürftig. Für diese Hauszeilen und eine vierte aus den 1990er-Jahren, wird eine effiziente Nahwärmeversorgung mit einer Heizzentrale in einem der Gebäude aufgebaut. Darüber hinaus werden die Gebäude umfassend saniert, die Balkone vergrößert und bisher untergenutzte Flächen in den Dachgeschossen zum Ausbau von sechs zusätzlichen Wohnungen genutzt.



Lusweg/Blauenstraße Luftbild

Nachdem sich das Baugenehmigungsverfahren relativ lange hingezogen hat, kann im Frühjahr 2022 mit dem Bau begonnen werden.

Die Kosten betragen 5,1 Millionen Euro.



Innenhof Lusweg/
Blauenstraße

Gebäudeunterhaltung

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

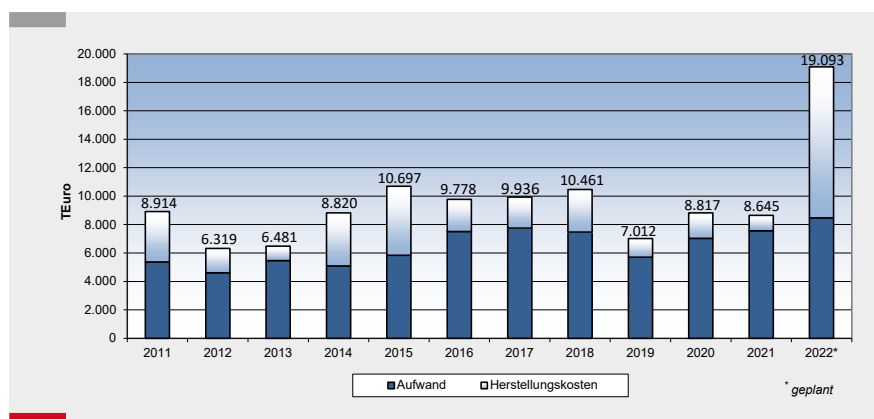
Sowohl in Lörrach als auch in Schopfheim sind die strukturellen Sanierungs- und Umgestaltungsaufgaben im Miethausbesitz zum größten Teil bewältigt. Gestaltungsdefizite wurden beseitigt, Gebäudehüllen saniert, zentrale Heizungssysteme errichtet, Elektroinstallationen ertüchtigt und attraktive Balkone/Freisitze geschaffen.

Um die Zukunftsfähigkeit des Hausbesitzes als Wirtschafts- und Sozialgut langfristig zu erhalten und zu verbessern, wird der Entwicklung des Bestands weiter hohe Priorität eingeräumt. Besonders drei Themen verlangen zunehmend nach Beachtung und erfordern kostenintensive bauliche Interventionen:

- Förderung des Integrationspotenzials und guter Nachbarschaften in einer immer heterogeneren Gesellschaft. Dabei spielen die Freiflächen und die Gemeinschaftszentren eine große Rolle.
- Verringerung baulicher Barrieren – vor allem in den Erschließungswegen und in den Badezimmern – als Antwort auf den deutlichen Alterungsprozess und dem verbreiteten Wunsch nach selbstbestimmtem Wohnen im Alter.
- Höhere Energieeffizienz, bei gleichzeitiger Reduzierung/Vermeidung des Einsatzes fossiler Energien.

Außerdem steigen die Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten durch den Einsatz immer komplexerer Techniken (Heizungs-/Lüftungssysteme, Photovoltaik und Solarthermie, Fassadendämmung, Personenlifte u. a.).

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)



Die Wohnbau Lörrach betreut das Wohnhaus Chesterplatz 8



Stadtquartier „LÖ“, Innenhof

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 gerne 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. Nach einem zwischenzeitlichen Rückgang (die Wohnbau Lörrach konnte die höheren Renditevorstellungen der Immobilieneigentümer nicht erfüllen) wurde die Zahl der angemieteten Wohnungen im Geschäftsjahr auf 236 gesteigert. Grund war vor allem die Fertigstellung des Wohn- und Geschäftshauses „LÖ“ in der Lörracher Innenstadt. Für den Wohnungspart dieses Projekts hat die Wohnbau Lörrach wesentliche Projektentwicklungsleistungen erbracht und mit dem Investor einen langfristigen Generalmietvertrag abgeschlossen. Es entstanden 59 attraktive Wohnungen, die die Fußgängerzone weiter beleben. Alle Wohnungen konnten frühzeitig vermarktet und im Frühjahr/Sommer 2021 bezogen werden.

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

Bewirtschaftung des Immobilienbesitzes

Bewirtschaftung des Immobilienbesitzes

Zum Jahresende 2021 verwaltete die Wohnbau Lörrach

- 3.027 eigene Mietwohnungen,
- 236 von Dritten gemietete Wohnungen,
- 101 verwaltete Mietwohnungen für Dritte,
- 915 Eigentumswohnungen für 46 Wohnungseigentümergeinschaften,
- 4.070 Wohnungen,**
(209 Wohnungen sind doppelt aufgeführt und zwar als eigene oder verwaltete Mietwohnungen und als Eigentumswohnungen; die Summe wurde entsprechend korrigiert)

- 2.533 Pkw-Stellplätze in eigenen Sammelgaragen, Reihen- und Einzelgaragen sowie offene Stellplätze,
- 166 gemietete Einzelgaragen und Pkw-Stellplätze in Sammelgaragen oder offene Stellplätze,
- 616 Garagenplätze und offene Stellplätze für Wohnungs- und Teileigentümergeinschaften,
- 166 verwaltete Einzelgaragen, Pkw-Stellplätze in Sammelgaragen und offene Stellplätze Dritter,
- 3.351 Pkw-Stellplätze,**
(130 Stellplätze sind doppelt aufgeführt und zwar als eigene oder verwaltete Stellplätze und als Stellplätze in Eigentümergeinschaften; die Summe wurde entsprechend korrigiert)

- sowie
- 28 eigene Läden und sonstige gewerbliche Einheiten,
- 4 von Dritten gemietete Gewerbeeinheiten,
- 75 gewerbliche Einheiten Dritter,
- 9 Gemeinschaftszentren,
- 7 Gästeappartements,
- 123 sonstige Einheiten,**

Wohnungen

Pkw-Stellplätze

Sonstige Einheiten

also insgesamt

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

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

Verkauf von Wohnhausbesitz



Wohnanlage Leibnizweg I
Foto: Dirk Altenkirch



Hangstraße 52-58



Großmannstraße 9c bis e



Stadtquartier Niederfeldplatz



Karlsbader Straße 18 bis 20

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 Miet- hausbesitz 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 Wohn- rechte 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 ausreichende Erträge für die Wohnbau Lörrach und die bisherigen Mieter profitieren von fairen Preisen sowie der kompetenten Beratung durch die bekannten Ansprechpartner, die nicht unter Erfolgsdruck stehen.

Nachhaltigkeit wird auch dadurch erreicht, dass die Verkaufsabgänge durch Neu- bauten 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 589 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 war bis vor wenigen Jahren wichtigste Voraussetzung, um Großsanierungsmaßnahmen gleichzeitig mit einem umfangreichen Mietwohnungsneubauprogramm zu realisieren. Allerdings hängt die Realisierung der noch gewachsenen Bauprogramme deutlich weniger von den Verkaufserträgen ab. Hauptgrund für diese Entwicklung sind die seit Jahren extrem tiefen Kapitalmarktzinsen, von denen stark verschuldete Unternehmen wie die Wohnbau Lörrach in besonderem Maße profitieren. In den nächsten Jahren wird deshalb lediglich der Verkauf von etwa 10 Wohnungen p.a. eingeplant, der aus den Verkaufsrestanten möglich sein sollte. Weitere Umwandlungen von Miet- in Eigen- tumwohnungen sind derzeit nicht geplant.

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, 31. März 2022

Städtische Wohnbau-
gesellschaft Lörrach mbH

Nostadt Neuhöfer-Avdic

Betreuungstätigkeit

27



Die Wohnbau Lörrach betreut das Wohnhaus Nansenstraße 5-7

Dank



WOHNBAU LÖRRACH



Lagebericht 2021



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 etwa 200 Mietwohnungen neu errichtet.

Angesichts des anhaltend hohen regionalen Siedlungsdrucks sollen im laufenden Jahrzehnt alle sinnvollen Optionen zur Ausweitung des Mietwohnungsbestands konsequent genutzt werden. Bisher wurden sieben Neubauprojekte mit insgesamt etwa 500 Wohnungen identifiziert; davon wurden die ersten Bauten bereits fertig gestellt oder befinden sich im Bau beziehungsweise in der Planungsphase. Weitere Bauideen werden derzeit entwickelt.

Mit der Wohnungsprivatisierung sollen auch zukünftig Erträge für die Weiterentwicklung des Bestands und die Mietwohnungsbautätigkeit generiert werden. 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 hat die Bedeutung der Erträge aus der Wohnungsprivatisierung abgenommen, so dass für die nächsten Jahre nur wenige Verkäufe eingeplant werden.

Die Wohnbau Lörrach verfügt nach wie vor über alle Kompetenzen, die für die Betätigung als Bauträger erforderlich sind. Sie ist zu weiteren Bauträgergeschäften bereit, besonders wenn anspruchsvolle städtebauliche Aufgaben damit verbunden sind.

Der Miethausbesitz soll auch zukünftig durch die Generalanmietung von Wohnungen ergänzt werden. Der zwischenzeitliche Rückgang angemieteter Objekte wurde kompensiert.

Nachdem sich die anderen gemeinwohlorientierten Wohnungsunternehmen in der Region weitgehend aus der Betreuungstätigkeit zurückgezogen haben, wurden in diesem Bereich die Voraussetzungen geschaffen, weitere Aufgaben zu übernehmen, besonders bei der Verwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz.

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

B. Wirtschaftsbericht

I. Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war auch im Jahr 2021 von der Coronapandemie geprägt. Gebremst durch die andauernde Pandemiesituation sowie zunehmender Lieferengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Jahr 2020 nur allmählich erholen. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamts war das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2021 um 2,7 % höher als 2020. Im Vergleich zum Vorjahr – also dem Jahr vor der Krise – war das BIP noch um 2,0 % niedriger.

Im Baugewerbe, in dem die Coronapandemie im Jahr 2020 kaum Spuren hinterlassen hatte, ging die Wirtschaftsleistung 2021 leicht zurück (-0,4 %). Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2021 rund 10,8 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte um 1 % zulegen.

Wirtschaftsbericht

Rahmenbedingungen

Der plötzliche und gravierende Einbruch der Wirtschaftsleistung im Frühjahr 2020 setzte den Arbeitsmarkt massiv unter Druck. Damit endete der über 14 Jahre anhaltende Anstieg der Erwerbstätigkeit in Deutschland.

Im Jahr 2021 wurde die Wirtschaftsleistung von durchschnittlich 44,9 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Gegenüber dem Vorkrisenniveau des Jahres 2019 blieb die Beschäftigung weiterhin klar zurück (-363.000 Personen bzw. -0,8 %). Die Arbeitslosenquote sank von 5,9 % auf 5,7 % (2019: 5,0%).

Sowohl die allgemeinen Lebenshaltungskosten als auch die Baupreise haben im Laufe des Jahres 2021 hohe Steigerungsraten verzeichnet. Die Inflationsrate in Deutschland erreichte in Dezember 5,3 %, der Höchststand seit fast 30 Jahren. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden sind im November 2021 um 14,4 % gegenüber dem Vorjahresmonat gestiegen; dies ist der höchste Anstieg seit August 1970.

Die Kapitalmarktzinsen verharren dank der sehr expansiven Geldpolitik noch auf einem historischen vergleichsweise niedrigen Niveau, wenn auch zuletzt Steigerungstendenzen sichtbar wurden.

Prognosen des wirtschaftlichen Erholungsprozess im Jahr 2022 sind mit sehr hohen Unsicherheiten behaftet. Zum einen bestehen weiterhin weltweite Produktions- und Lieferschwierigkeiten. Neu auftretende Virusvarianten und die möglichen Instrumente der Pandemiebekämpfung können zu weiteren Rückschlägen führen. Hinzu kommt seit 24. Februar 2022 der Krieg in der Ukraine. Dieser wird voraussichtlich auch in Deutschland zunehmend zu deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung muss gerechnet werden. Infolge des Krieges kommt es zu verstärkten Fluchtbewegungen, auch nach Deutschland. Die Geflohenen sind mit dem Lebensnotwendigsten, u. a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

In Lörrach und Schopfheim bestehen trotz der Wirtschaftskrise weiterhin deutliche Nachfrageüberhänge am Wohnungsmarkt; diese betreffen sowohl den Miet- als auch den Kaufmarkt. Zum Jahresende hat die Wohnbau Lörrach in Schopfheim rund 700 Mietinteressenten vorgemerkt und in Lörrach rund 2.000. Begründet ist diese Situation durch die hohe (Arbeitsmarkt-)Attraktivität der Region, die zu Wanderungsgewinnen führt und der zu geringen Wohnungsbautätigkeit, da es in den urbanen Räumen an geeignetem Bauland fehlt. Folglich steigen die Wohnungsmieten und die Kaufpreise deutlich, besonders in Lörrach, wo sich mehr als 80 % der gesellschaftseigenen Wohnungen befinden. Die Corona-Krise hat bisher nicht zu einem nachhaltigen Einbruch der Wohnraumnachfrage geführt. Durch kriegsbedingte Zuwanderung aus Osteuropa könnte sich die Wohnraumnachfrage noch erhöhen.

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 2021 befinden sich im Eigentum der Wohnbau Lörrach:

- 3.027 Wohnungen mit Wohnflächen von 210.794 qm
- 44 gewerbliche Einheiten mit Nutzflächen von 8.182 qm, davon 1.799 qm eigengenutzt als Büro und Gemeinschaftszentren
- 2.533 Pkw-Stellplätze

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

- 1.043 Wohnungen
- 79 gewerbliche Einheiten
- 818 Pkw-Stellplätze

Mietwohnungsneubau

In Schopfheim, im Baugebiet Eisweiher, wurden seit dem Spätherbst vier Gebäude mit 64 Wohnungen, Räume für eine Seniorenwohngemeinschaft, ein Gästeappartement sowie ein Gemeinschaftszentrum errichtet. Alle Wohnungen wurden im Winterhalbjahr 2020/21 bezogen.

Zwischen bestehenden Gebäuden an der Austraße im Neumattquartier entsteht eine zusätzliche Hauszeile mit 18 Wohnungen. Im Spätsommer 2019 erfolgte der Spatenstich. Die Arbeiten mussten wegen der Insolvenz des Generalunternehmens unterbrochen werden und konnten erst nach zeitaufwendiger Einzelauftragsvergabe wieder aufgenommen werden. Im Frühjahr 2022 sollen die Wohnungen bezogen werden.

Im Herbst 2019 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. Die Rohbauten wurden im Jahre 2021 fertig gestellt. Im zweiten Halbjahr 2022 sollen die Wohnungen und die weiteren Einheiten bezogen werden.

An der Ortmattdstraße/Schlichtergasse wird eine Nachverdichtungsmaßnahme realisiert. Durch den Abriss eines Gebäudes mit 18 Wohnungen können 57 neue Wohnungen entstehen. Im Jahr 2019 wurde ein Architektenwettbewerb durchgeführt. Mit dem Bau wurde im Frühjahr 2021 begonnen.

Durch den Abbruch von vier Hauszeilen mit 126 Einfachstwohnungen aus der Nachkriegszeit können in Lörrachs Nordstadt zwei große Baufelder entstehen. Dort sollen neben 224 Wohnungen und 24 Wohnplätzen in zwei Seniorenwohngemeinschaften, ein Einkaufsmarkt und diverse Gewerbeeinheiten entstehen, so dass der Stadtteil eine neue Mitte erhält. Im Jahr 2021 wurde ein Realisierungswettbewerb durchgeführt und mit der Räumung der Gebäude begonnen. Im Jahr 2023 soll - nach dem nötigen Bebauungsplanverfahren - mit dem Bau begonnen werden.

Die Sanierung des bestehenden Wohnquartiers Lusweg/Blauenstraße wird genutzt, um bisher untergenutzte Speicherräume in Wohnraum umzuwandeln. So können sechs zusätzliche Wohnungen entstehen. Mit dem Bau wird im Frühjahr 2022 begonnen.

Bestandspflege

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

Wohnungsprivatisierung

Im Geschäftsjahr 2021 wurden 9 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.

III. Lage

Lage

35

I. Ertragslage

Ertragslage

	Jahr 2021 Euro	Jahr 2020 Euro	Veränderungen Euro
I. Bautätigkeit			
Aktiviert Gemeinkosten	738.000	650.000	+ 88.000
Gemeinkosten	738.000	650.000	+ 88.000
Ergebnis der Bautätigkeit	0	0	0
2. Miethausbewirtschaftung			
Erträge			
Mieten	20.308.000	19.554.000	+ 754.000
Umlagen	5.594.000	5.606.000	- 12.000
Sonstige Entgelte	600.000	414.000	+ 186.000
Summen	26.502.000	25.574.000	+ 928.000
Aufwendungen			
Betriebskosten	5.459.000	4.960.000	+ 499.000
Grundsteuern	671.000	656.000	+ 15.000
Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungskosten	7.570.000	7.024.000	+ 546.000
Kapitalkosten	2.085.000	2.351.000	- 266.000
Abschreibungen	5.216.000	4.745.000	+ 471.000
Mieten	1.544.000	1.384.000	+ 160.000
Erbbauzinsen	29.000	27.000	+ 2.000
Abschreibungen auf Mietforderungen	70.000	74.000	- 4.000
Verwaltungskosten des Hausbesitzes	1.743.000	1.780.000	- 37.000
Sonstiges	671.000	473.000	+ 198.000
Summen	25.058.000	23.474.000	+ 1.584.000
Ergebnis der Miethausbewirtschaftung	+1.444.000	+2.100.000	- 656.000
3. Betreuungstätigkeit			
Erträge	455.000	403.000	+ 52.000
Aufwendungen (davon Gemeinkosten 502.000 Euro, Vorjahr 462.000 Euro)	504.000	462.000	+ 42.000
Ergebnis der Betreuungstätigkeit	-49.000	-59.000	+ 10.000

Bautätigkeit

Miethaus-
bewirtschaftung

Betreuungstätigkeit

Verkaufstätigkeit

	Jahr 2021	Jahr 2020	Veränderungen
	Euro	Euro	Euro
4. Verkaufstätigkeit (Wohnungsprivatisierung)			
Erträge	3.879.000	5.407.000	- 1.528.000
Aufwendungen (davon Gemeinkosten 19.000 Euro, Vorjahr 38.000 Euro)	1.834.000	2.769.000	- 935.000
Ergebnis der Verkaufstätigkeit	+2.045.000	+2.638.000	- 593.000

Kapitalwirtschaft

5. Kapitalwirtschaft			
Erträge	0	6.000	- 6.000
Aufwendungen	88.000	33.000	+ 55.000
Ergebnis der Kapitalwirtschaft	-88.000	-27.000	- 61.000

Sonstige ordentliche Wirtschaft

6. Sonstige ordentliche Wirtschaft			
Erträge	143.000	962.000	- 819.000
Aufwendungen	216.000	331.000	- 115.000
Ergebnis der sonstigen ordentlichen Wirtschaft	-73.000	+631.000	- 704.000

**Gewinnabführung/
Verlustausgleich der
Stadtbau Lörrach**

7. Gewinnabführung der Lörracher Stadtbau-GmbH	+91.000	+28.000	+ 63.000
Jahresergebnis	+3.370.000	+5.311.000	- 1.941.000
Zuweisung zur gesellschaftsvertraglichen Rücklage	337.000	531.000	- 194.000

Bilanzgewinn

Bilanzgewinn	+3.033.000	+4.780.000	- 1.747.000
---------------------	-------------------	-------------------	--------------------

Nach dem durch Sondereinflüsse geprägten Vorjahr sank der Jahresüberschuss deutlich von 5,3 Millionen Euro auf 3,4 Millionen Euro; damit wurde das Wirtschaftsplanziel um 1,1 Millionen Euro übertroffen.

Die Umsatzerlöse gingen planmäßig von 30,8 Millionen Euro auf 29,9 Millionen Euro zurück, weil die Verkaufstätigkeit zurückgefahren wurde.

Der Personalaufwand blieb konstant bei 4,0 Millionen Euro. Die planmäßigen Abschreibungen nahmen von 4,9 Millionen Euro auf 5,2 Millionen Euro zu. Trotz höherer Bankverbindlichkeiten ist der Zinsaufwand (wegen tiefer Kapitalmarktzinsen) erneut deutlich gesunken und betrug 2,1 Millionen Euro.

Im Geschäftsjahr 2021 kann die Ertragslage erneut als gut bezeichnet werden.

2. Vermögenslage

	31. Dezember 2021		31. Dezember 2020		Veränderungen Euro
	Euro	v.H.	Euro	v.H.	
Vermögen	Vermögen				
Anlagevermögen	213.232.000	91,3	201.057.000	93,6	+ 12.175.000
Unfertige Leistungen	5.808.000	2,5	5.368.000	2,5	+ 440.000
Vorräte	13.000	0,0	8.000	0,0	+ 5.000
Forderungen	1.106.000	0,5	884.000	0,4	+ 222.000
Liquide Mittel	13.305.000	5,7	7.370.000	3,5	+ 5.935.000
Rechnungsabgrenzungsposten	11.000	0,0	8.000	0,0	+ 3.000
	233.475.000	100,0	214.695.000	100,0	+18.780.000
Schulden	Schulden				
Rückstellungen	178.000	0,1	202.000	0,1	- 24.000
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	175.468.000	75,2	161.804.000	75,4	+ 13.664.000
Erhaltene Anzahlungen	7.215.000	3,1	5.677.000	2,6	+ 1.538.000
Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.237.000	1,8	4.065.000	1,9	+ 172.000
aus Lieferungen und Leistungen	2.197.000	0,9	2.147.000	1,0	+ 50.000
Sonstige Verbindlichkeiten	21.000	0,0	10.000	0,0	+ 11.000
	189.316.000	81,1	173.905.000	81,0	+15.411.000
Eigenkapital	Eigenkapital				
und zwar:					
Stammkapital	10.464.000	4,5	10.464.000	4,9	0
Rücklagen	30.663.000	13,1	25.546.000	11,9	+ 5.117.000
Gewinn	3.032.000	1,3	4.780.000	2,2	- 1.748.000
	44.159.000	18,9	40.790.000	19,0	+ 3.369.000
Bilanzsumme	233.475.000	100,0	214.695.000	100,0	+18.780.000

Dem Anlagevermögen sind 19,8 Millionen Euro zugegangen (durch Neubau 18,3 Millionen Euro, durch Sanierungen 0,9 Millionen Euro und durch bewegliches Vermögen 0,6 Millionen Euro); abgegangen sind 7,6 Millionen Euro (durch nutzungsbedingte und außerordentliche Abschreibungen 5,4 Millionen Euro, durch Verkäufe 1,8 Millionen Euro und durch herstellungskostenmindernde Zuschüsse 0,4 Millionen Euro). Daraus resultiert ein Anstieg des Anlagevermögens um 12,2 Millionen Euro auf 213,2 Millionen Euro.

Das Umlaufvermögen nahm deutlich von 13,6 Millionen Euro auf 20,2 Millionen Euro zu. Der Anstieg beruht vor allem auf höheren liquiden Mitteln.

Die Bankverbindlichkeiten haben sich als Folge der umfangreichen Mietwohnungsbautätigkeit um 13,6 Millionen Euro auf 175,4 Millionen Euro erhöht, bei einer um 5,9 Millionen Euro ausgeweiteten Liquidität.

Die Bilanzsumme stieg deutlich von 214,7 Millionen Euro auf 233,5 Millionen Euro. Trotzdem konnte die Eigenkapitalquote mit 18,9 % fast gehalten werden (Vorjahr 19,0 %), weil der Jahresüberschuss mit 3,4 Millionen Euro höher als geplant ausfällt.

Die stabile Entwicklung der **Eigenkapitalausstattung** unterstützt die Realisierung des deutlich ausgeweiteten Mietwohnungsbauprogramms.

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

Kapitalflussrechnung

3. Finanzlage

Kapitalflussrechnung

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

Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit

Cashflow aus Investitionstätigkeit

Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit

zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds

Finanzmittelfond

	Jahr 2021	Jahr 2020
	Euro	Euro
Jahresüberschüsse	3.369.000	5.311.000
+ Abschreibungen auf Anlagevermögen	5.329.000	4.885.000
- aktivierte Eigenleistungen	-738.000	-651.000
+ Abschreibungen auf Mietforderungen	70.000	117.000
+ Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	2.000	6.000
- zahlungsunwirksame Aufwendungszuschüsse	-90.000	0
+ Zunahme/- Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	-24.000	-871.000
- Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-2.066.000	-2.658.000
- Zunahme/ + Abnahme der kurzfristigen Aktiva	-770.000	284.000
+ Zunahme/ - Abnahme der kurzfristigen Passiva	1.772.000	-1.350.000
+ Saldo der zahlungswirksamen Zinsaufwendungen/-erträge	2.020.000	2.271.000
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	8.874.000	7.344.000
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-28.000	-9.000
+ Einzahlungen für Abgänge des Anlagevermögens	3.922.000	5.388.000
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-19.013.000	-19.732.000
+ Erhaltene Zinsen	0	5.000
+ Gewinnabführung/ - Verlustübernahme	28.000	58.000
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-15.091.000	-14.290.000
+ Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	22.949.000	19.084.000
- planmäßige Tilgungen	-5.696.000	-5.533.000
- außerordentliche Tilgungen	-3.081.000	-3.146.000
- gezahlte Zinsen	-2.020.000	-2.275.000
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	12.152.000	8.130.000
zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	5.935.000	1.184.000
+ Finanzmittelfond zum 1. Januar 2021/2020	7.370.000	6.186.000
Finanzmittelfond zum 31. Dezember 2021/2020	13.305.000	7.370.000

Die Liquiditätssituation der Wohnbau Lörrach stellt sich positiv dar. 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 2022 ist gesichert.

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

IV. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

	2021	2020
Eigenkapitalquote: $\frac{\text{Eigenkapital} \times 100}{\text{Gesamtkapital (Bilanzsumme)}}$	18,9 %	19,0 %
Eigenkapitalrentabilität: $\frac{\text{Jahresüberschuss} \times 100}{\text{Eigenkapital}}$	7,4 %	13,0 %
Zinsdeckung: $\frac{(\text{Zinsen für Bereich HBW} + \text{Erbbauszinsen}) \times 100}{\text{Mieteinnahmen}}$	11,8 %	13,3 %
Instandhaltungsquote: $\frac{(\text{Instandh.aufwand} + \text{anteiliger Personal-/Sachaufw.}) \times 100}{\text{Sollmieten (ohne Betriebskosten)}}$	41,1 %	39,3 %
Mieterfluktuationsquote: $\frac{\text{Mieterwechsel}}{\text{Wohnungszahl}}$	7,2 %	7,2 %

Trotz der deutlich gestiegenen Bilanzsumme reicht der Jahresüberschuss aus, die Eigenkapitalquote nahezu stabil zu halten.

Nach dem außerordentlich hohen Gewinn im Vorjahr sinkt die Eigenkapitalrentabilität deutlich, weist aber immer noch ein gutes Niveau auf.

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

Der Anstieg der Instandhaltungsquote zeigt die umfangreichen Bemühungen um die Erhaltung und Verbesserung des Miethausbesitzes.

Die Mieterfluktuationsquote betrug unverändert 7,2 %. Im langjährigen Vergleich fällt die Fluktuation 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 vergleichsweise 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 (2 bis 3 Millionen Euro p. a.) 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 2022 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.

Die Jahre 2020 und 2021 waren weltweit von der Coronapandemie geprägt. Auch in Deutschland hat die Pandemie zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen- als auch im Wirtschaftsleben geführt. Die gesamtwirtschaftliche Lage hat sich deshalb erheblich verschlechtert und kann noch nicht an das Niveau von vor der Pandemie anknüpfen. Auch wenn die durchlaufene Infektionswelle mit der milden Omikronvariante Anlass zur Hoffnung auf eine Normalisierung der Situation gibt, können weitere Infektionsgeschehnisse mit neuen Virusvarianten nicht ausgeschlossen werden. Hinzu kommt seit 24. Februar 2022 der Krieg in der Ukraine. Aus diesem resultieren auch für Deutschland wachsende gesellschaftliche Herausforderungen und wirtschaftliche Einschränkungen, die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht quantifizierbar sind. Prognosen zum Einfluss der Ereignisse auf die unternehmerischen Ziele sind deshalb noch nicht möglich.

	Ergebnis 2021	Plan 2022
	TEuro	TEuro
Miethausbewirtschaftung		
Erträge	26.502	27.365
Aufwendungen	25.058	26.859
Ergebnis	+ 1.444	+ 506
Betreuungstätigkeit		
Erträge	455	464
Aufwendungen	504	464
Ergebnis	- 49	0
Verkaufstätigkeit (Wohnungsprivatisierung)		
Erträge	3.879	4.144
Aufwendungen	1.834	1.944
Ergebnis	+ 2.045	+ 2.200
Kapitalwirtschaft		
Erträge	0	2
Aufwendungen	88	55
Ergebnis	- 88	- 53
Sonstige ordentliche Wirtschaft		
Erträge	143	108
Aufwendungen	216	266
Ergebnis	- 73	- 158
Gewinnabführung der Stadtbau Lörrach	+ 91	+ 5
Ertragssteuern	0	0
Jahresüberschuss	+ 3.370	+ 2.500

II. Risikobericht

I. Risikomanagementsystem

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

2. Risiken

Die Wohnungsmarktsituation in Lörrach und Schopfheim ist 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 immer noch günstige Darlehensprolongationen, auch wenn sich zuletzt die Finanzierungsbedingungen verschlechtert haben. 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 werden. Ein Zinsschock mit einem sukzessiven Anstieg der Zinsen auf 9,5 % bis zum Jahr 2031 wurde simuliert. Die resultierenden Mehrbelastungen bei den Kapitalkosten von bis zu 7,3 Millionen Euro im Jahr 2031 könnten durch einen Verzicht auf Gewinne und die deutliche Reduzierung der Bestandspflege weitgehend aufgefangen werden. Außerdem wäre ein solches Zinsszenario mit einem inflationären Umfeld verbunden, das Ertragssteigerungspotenziale beinhalten dürfte.

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Seit Oktober 2021 steigen die Energiepreise drastisch an, noch verstärkt durch den Ausbruch des Krieges in der Ukraine. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnten die daraus resultierenden Betriebskosten die Zahlungsfähigkeit einzelner – besonders einkommensschwacher – Mieter übersteigen. Hieraus können Ertragsausfälle resultieren. Deshalb wurden im März 2022 die Vorauszahlungen auf Betriebskosten bei allen Mietverhältnissen um 20 % erhöht. Außerdem wird das Ziel der Gesellschaft, die Energieeffizienz der Wohnungsbestände stetig zu erhöhen und immer weniger fossile Energien einzusetzen, konsequent weiter verfolgt.

Bauwirtschaft und Handwerk

Die regionalen Kapazitäten von Bauwirtschaft und Handwerk waren in den letzten Jahren bis zuletzt hoch ausgelastet. Deshalb haben sich die Baupreise sehr deutlich erhöht. Bei weiterhin übervollen Auftragsbüchern ist ein Ende der Entwicklung nicht absehbar. Nachdem bereits die noch nicht ausgestandene Coronapandemie zur Unterbrechung von Lieferketten führte, erhöht sich durch den Krieg in der Ukraine der Druck weiter. Damit steigen die Risiken für die Abwicklung von bestehenden und geplanten Bauprojekten weiter. Verzögerungen und Kostenerhöhungen sind zu befürchten.

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

III. Chancenbericht

Das Geschäftsgebiet der Wohnbau Lörrach ist von einer vergleichsweise 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, 31. März 2022

Städtische Wohnbau-
gesellschaft Lörrach mbH

Nostadt

Neuhöfer-Avdic

Chancenbericht



WOHNBAU LÖRRACH



Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021



**Bilanz zum
31. Dezember 2021**

Anlagevermögen

Umlaufvermögen

**Rechnungs-
abgrenzungsposten**

Bilanzsumme

Aktivseite

	Geschäftsjahr 2021		Geschäftsjahr 2020	
	Euro	Euro	Euro	Euro
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte u. ä. Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		45.382,00		27.818,00
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	176.925.898,63		176.009.510,30	
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.762.144,47		1.668.531,47	
3. Technische Anlagen und Maschinen	481.856,00		540.752,00	
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.985.016,21		1.779.897,00	
5. Anlagen im Bau	31.862.175,66		20.138.248,95	
6. Bauvorbereitungskosten	128.040,08	213.145.131,05	850.615,83	200.987.555,55
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	41.005,61		41.005,61	
2. Andere Finanzanlagen	250,00	41.255,61	250,00	41.255,61
Anlagevermögen insgesamt		213.231.768,66		201.056.629,16
B. Umlaufvermögen				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Unfertige Leistungen	5.807.621,40		5.368.096,55	
2. Andere Vorräte	13.689,91	5.821.311,31	8.028,45	5.376.125,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	79.197,45		62.382,60	
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	117,46		566,70	
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	141.909,28		64.614,64	
4. Sonstige Vermögensgegenstände	885.167,00	1.106.391,19	756.461,50	884.025,44
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben				
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		13.304.948,11		7.369.607,50
Umlaufvermögen insgesamt		20.232.650,61		13.629.757,94
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
1. Geldbeschaffungskosten	2.730,90		4.829,90	
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	8.339,17	11.070,07	3.466,54	8.296,44
Bilanzsumme		233.475.489,34		214.694.683,54

Passivseite

	Geschäftsjahr 2021		Geschäftsjahr 2020	
	Euro	Euro	Euro	Euro
A. Eigenkapital				
I. Gezeichnetes Kapital		10.463.750,00		10.463.750,00
II. Kapitalrücklagen		4.172.018,96		4.172.018,96
III. Gewinnrücklagen				
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage, davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr 336.901,39 Euro (Vorjahr 531.103,53 Euro)	5.163.906,99		4.827.005,60	
2. Bauerneuerungsrücklage	1.439.742,49		1.439.742,49	
3. Andere Gewinnrücklagen, davon aus Bilanzgewinn des Vorjahres 4.779.931,76 Euro (Vorjahr 3.170.445,87 Euro)	19.887.753,89	26.491.403,37	15.107.822,13	21.374.570,22
IV. Bilanzgewinn				
1. Jahresüberschuss	3.369.013,89		5.311.035,29	
2. Einstellungen in die gesellschaftsvertraglichen Rücklagen	336.901,39	3.032.112,50	531.103,53	4.779.931,76
Eigenkapital insgesamt		44.159.284,83		40.790.270,94
B. Rückstellungen				
1. Sonstige Rückstellungen		178.291,46		202.216,08
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	175.434.490,67		161.766.959,05	
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	33.796,35		37.375,39	
3. Erhaltene Anzahlungen	7.214.462,40		5.677.348,64	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.200.147,32		4.018.936,63	
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.196.770,59		2.145.715,65	
6. Sonstige Verbindlichkeiten, (davon aus Steuern 12.026,65 Euro, Vorjahr 0,00 Euro)	21.244,53		9.367,88	
Verbindlichkeiten insgesamt		189.100.911,86		173.655.703,24
D. Rechnungsabgrenzungsposten		37.001,19		46.493,28
Bilanzsumme		233.475.489,34		214.694.683,54

**Bilanz zum
31. Dezember 2021**

Eigenkapital

Rückstellungen

Verbindlichkeiten

**Rechnungs-
abgrenzungsposten**

Bilanzsumme

**Gewinn- und
Verlustrechnung**

Gewinn- und Verlustrechnung

	Geschäftsjahr 2021		Geschäftsjahr 2020	
	Euro	Euro	Euro	Euro
I. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	25.471.010,43		24.966.844,56	
b) aus Verkauf von Grundstücken	3.878.970,00		5.382.500,00	
c) aus Betreuungstätigkeit	396.487,10		350.141,68	
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	114.077,25	29.860.544,78	136.506,48	30.835.992,72
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		439.524,85		250.671,31
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		737.817,22		650.577,19
4. Sonstige betriebliche Erträge		591.288,50		1.212.856,69
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	13.261.881,77		11.736.684,06	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.814.920,76		2.730.671,70	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	15.534,62	15.092.337,15	13.563,60	14.480.919,36
Rohergebnis		16.536.838,20		18.469.178,55
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	3.068.866,75		3.114.762,46	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung 283.655,51 Euro, Vorjahr 272.716,65 Euro)	906.259,34	3.975.126,09	870.050,00	3.984.812,46
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		5.329.296,64		4.885.022,09
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.130.410,30		1.312.558,38
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzvermögens		8,00		8,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0,00		5.977,80
11. Erträge aus Gewinnabführung		90.700,76		27.571,59
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.150.864,26		2.350.818,68
Ergebnis nach Steuern		4.041.849,67		5.969.524,33
13. Sonstige Steuern		672.835,78		658.489,04
Jahresüberschuss		3.369.013,89		5.311.035,29
14. Einstellung in die gesellschaftsvertragliche Rücklage		336.901,39		531.103,53
Bilanzgewinn		3.032.112,50		4.779.931,76

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 dargestellt. Die Restbuchwerte der verkauften Objekte werden 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** und **Maschinen** (maschinelle Einrichtungen der Zentralwaschanlagen) werden mit 5 v.H. und 20 v.H. abgeschrieben.
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 bis zum Jahr 2019 ein Sammelposten gebildet. Der Sammelposten wird über fünf Jahre linear abgeschrieben. Ab dem Jahr 2020 wurden die **Vermögenswerte** sofort 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 maßgeblichen Zinssätzen der Abzinsungsverordnung abgezinst. Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Als Abzinsungssätze werden die den Restlaufzeiten der Rückstellungen entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssätze der vergangenen zehn Geschäftsjahre verwendet, wie sie von der Deutschen Bundesbank monatlich bekannt gegeben werden.

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

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 2021 ein gezeichnetes Kapital von 51.129,19 Euro aus. Die Stadtbau Lörrach erzielte im Geschäftsjahr 2021 einen Jahresüberschuss von 90.700,76 Euro (Vorjahr 27.571,59 Euro). Die Wohnbau Lörrach erhielt Erträge aus Gewinnabführung verbundener Unternehmen in Höhe von 90.700,76 Euro (Vorjahr 27.571,59 Euro).

Unter den **Unfertigen Leistungen** sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten von 5.807.621,40 Euro (Vorjahr 5.368.096,55 Euro). Von den **Sonstigen Vermögensgegenständen** entfallen an einen Gesellschafter (Stadt Lörrach) 7.912,84 Euro (Vorjahr 578.203,53 Euro).

Der Posten **Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten** enthält Guthaben bei der Sparkasse Lörrach-Rheinfelden (Gesellschafter) von 7.248.452,05 Euro (Vorjahr 3.299.289,43 Euro).

Die **Sonstigen Rückstellungen** wurden gebildet für:

Prüfungskosten	29.000,00 Euro
Urlaubsansprüche	63.053,99 Euro
Archivierung	18.735,87 Euro
Gewährleistungen	67.501,60 Euro

Summe **178.291,46 Euro**

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

Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern sind in folgenden Positionen enthalten:

	2021 Euro	2020 Euro
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	43.824.274,18	46.418.135,03
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	22.496,80	24.541,97
	43.846.770,98	46.442.677,00

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

In den **Sonstigen betrieblichen Erträgen** sind u. a. Erträge aus Versicherungsentschädigungen 418.356,45 Euro (Vorjahr 180.938,75 Euro), Tilgungszuschüssen in Höhe von 89.987,52 Euro (Vorjahr 0,00 Euro) und aus der Auflösung von Rückstellungen von 25.950,46 Euro (Vorjahr 806.273,88 Euro).

Die **Sonstigen betrieblichen Aufwendungen** enthalten u. a. Wettbewerbskosten in Höhe von 151.254,78 Euro und Aufwendungen für Abschreibungen auf Mietforderungen von 70.022,01 Euro (Vorjahr 117.122,79 Euro).

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

E. Sonstige Angaben

Im Geschäftsjahr wurden durchschnittlich beschäftigt:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeitende	21	4
Technische Mitarbeitende	15	4
Mitarbeiter im Regiebetrieb/Hausmeister	14	0
Geringfügig Beschäftigte	0	5
Auszubildende	3	0
Summe	53	13

Sonstige Angaben

Die Angabe der Vergütung der Geschäftsführung unterbleibt gemäß § 286 Abs. 4 HGB. Die Aufwendungen für den Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2021 betragen 6.911,54 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 beträgt im Geschäftsjahr 2021 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 2,8 v. H. durch den Arbeitgeber zu entrichten. Die Summe der umlagepflichtigen Löhne und Gehälter lag im Jahr 2021 bei 2.948.589,48 Euro.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Über den 31. Dezember 2021 hinaus bestehen finanzielle Verpflichtungen aus Verträgen für Leasing, Wartung, Versorgung von 3.760.000 Euro, für Anmietungsverträge 1.999.000 Euro und für derzeit im Bau befindliche Neubau- und Sanierungsmaßnahmen von ca. 27.195.000 Euro.

Gesamthonorar des Abschlussprüfers

Für die Abschlussprüfung im Sinne von § 318 HGB entstanden im Geschäftsjahr 2021 Honorare in Höhe von 29.420,46 Euro. Für sonstige Leistungen wurden 5.763,13 Euro aufgewendet.

Aufsichtsratsmitglieder

Aufsichtsratsmitglieder

Oberbürgermeister Jörg Lutz, Vorsitzender,

Bürgermeister Dirk Harscher, stellvertretender Vorsitzender,

Stadtrat Stephan Berg, Lehrer,

Stadtrat Thomas Denzer, Bauingenieur,

Stadtrat Bernhard Escher, Polizeibeamter i. R. (bis 25. Februar 2021),

Stadträtin Petra Höfler, Marktmeisterin i. R. (ab 25. Februar 2021),

Peter Kleinmagd, Stadtkämmerer,

Stadträtin Margarete Kurfeß, Lehrerin i. R.,

Rainer Liebenow, Sparkassendirektor,

Stadtrat Günter Schlecht, Betriebsratsvorsitzender. i. R.

Geschäftsführer

Thomas Nostadt,

Bürgermeisterin Monika Neuhöfer-Avdić.

Ergebnisverwendung:

Der Gesellschafterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn in Höhe von 3.032.112,50 Euro den freien Rücklagen zuzuführen.

Lörrach, 31. März 2022

Städtische Wohnbau-
gesellschaft Lörrach mbH

Nostadt

Neuhöfer-Avdić

Geschäftsführer

Anlage I:

**Entwicklung des
Anlagevermögens
Teil I**

Bezeichnung	Stand zum 1.1.2021 Euro	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Stand zum 31.12.2021 Euro
		Zugänge Euro	Abgänge Euro	Zugänge Euro	Umbuchungen Abgänge Euro	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte u.ä. Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	79.574,94	28.325,80	0,00	0,00	0,00	107.900,74
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	278.040.980,59	1.965.067,21	2.201.624,33	5.511.195,20	0,00	283.315.618,67
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten und anderen Bauten	4.889.406,61	230.084,55	0,00	0,00	0,00	5.119.491,16
3. Bauten auf fremden Grundstücken	24.166,60	0,00	0,00	0,00	0,00	24.166,60
4. Technische Anlagen und Maschinen	1.169.935,87	0,00	0,00	0,00	0,00	1.169.935,87
5. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.360.531,52	586.011,92	76.630,61	38.327,92	0,00	4.908.240,75
6. Anlagen im Bau	20.138.248,95	16.422.834,00	0,00	749.874,45	5.448.781,74	31.862.175,66
7. Bauvorbereitungskosten	850.615,83	128.040,08	0,00	0,00	850.615,83	128.040,08
	309.473.885,97	19.332.037,76	2.278.254,94	6.299.397,57	6.299.397,57	326.527.668,79
III. Finanzanlagen						
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
	41.255,61	0,00	0,00	0,00	0,00	41.255,61
	309.594.716,52	19.360.363,56	2.278.254,94	6.299.397,57	6.299.397,57	326.676.825,14

*Von den Zugängen sind Tilgungszuschüsse in Höhe von 419.267,51 Euro abgesetzt.

Bezeichnung	Kumulierte Abschreibungen				Buchwert		
	Stand zum 1.1.2021	Abschrei- bungen des Geschäftsjahres	Abgänge	Umbuchungen Zugänge	Abgänge	Stand zum 31.12.2021	am 31.12.2020
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
I. Immaterielle Vermögensgegenstände							
I. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte u. ä. Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	51.756,94	10.761,80	0,00	0,00	0,00	62.518,74	27.818,00
II. Sachanlagen							
I. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	102.031.470,29	4.729.220,08	370.970,33	0,00	0,00	106.389.720,04	176.009.510,30
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.220.875,14	136.471,55	0,00	0,00	0,00	3.357.346,69	1.668.531,47
3. Bauten auf fremden Grundstücken	24.166,60	0,00	0,00	0,00	0,00	24.166,60	0,00
4. Technische Anlagen und Maschinen	629.183,87	58.896,00	0,00	0,00	0,00	688.079,87	540.752,00
5. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.580.634,52	393.947,21	51.357,19	0,00	0,00	2.923.224,54	1.779.897,00
6. Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20.138.248,95
7. Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	850.615,83
	108.486.330,42	5.318.534,84	422.327,52	0,00	0,00	113.382.537,74	200.987.555,55
III. Finanzanlagen							
I. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	41.005,61
2. Andere Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	250,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	41.255,61
	108.538.087,36	5.329.296,64	422.327,52	0,00	0,00	113.445.056,48	201.056.629,16

Anlage I:

Entwicklung des Anlagevermögens Teil 2

Anlage 2:

Verbindlichkeitspiegel

Verbindlichkeiten	Gesamtbeträge () Zahlen des Vorjahres Euro	R e s t l a u f z e i t e n			Gesichert Euro
		unter 1 Jahr Euro	größer als 1 Jahr Euro	davon über 5 Jahre Euro	
gegenüber Kreditinstituten	175.434.490,67 (161.766.959,05)	7.906.536,79 (5.879.777,69)	167.527.953,88 (155.887.181,36)	143.369.984,62 (132.689.271,44)	154.067.021,80 GPR 21.248.892,22 BÜ
gegenüber anderen Kreditgebern	33.796,35 (37.375,39)	13.344,72 (14.878,59)	20.451,63 (22.496,80)	12.270,95 (14.316,12)	0,00 (0,00)
aus erhaltenen Anzahlungen	7.214.462,40 (5.677.348,64)	7.214.462,40 (5.677.348,64)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
aus Vermietung	4.200.147,32 (4.018.936,63)	4.200.147,32 (4.018.936,63)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
aus Lieferungen und Leistungen	2.196.770,59 (2.145.715,65)	2.196.770,59 (2.145.715,65)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	21.244,53 (9.367,88)	21.244,53 (9.367,88)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Summe	189.100.911,86 (173.655.703,24)	21.552.506,35 (17.746.025,08)	167.548.405,51 (155.909.678,16)	143.382.255,57 (132.703.587,56)	154.067.021,80 GPR 21.248.892,22 BÜ

GPR = Grundpfändrechte BÜ = Bürgschaft

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Der vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. hat dem Jahresabschluss am 20. Mai 2022 einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Bericht des Aufsichtsrats

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

Der Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart, hat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 geprüft und auftragsgemäß auch die Prüfung nach den Vorschriften des § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz vorgenommen. Der Buchführung, dem Jahresabschluss und dem Lagebericht wurden am 20. Mai 2022 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 2021 festzustellen sowie den Bilanzgewinn den freien Rücklagen zuzuführen.

Der Aufsichtsrat schlägt vor, die Geschäftsführung für das Jahr 2021 zu entlasten. Er dankt den Geschäftsführern sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die erfolgreiche Arbeit.

Lörrach, 12. Juli 2022

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats

Lutz

Oberbürgermeister

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats



WOHNBAU LÖRRACH



Geschäftsbericht 2021



Bericht der Geschäftsführung

Geschäftstätigkeit

Geschäftstätigkeit

Die Stadtbau Lörrach befasste sich auch im Geschäftsjahr 2021 mit der Vorbereitung und Entwicklung innerörtlicher Projekte, Aufgaben der Bauleitplanung und anderen städtebaulichen Leistungen.

Projektentwicklung

Projektentwicklung

Binzen

Konzeptvergabe Kandergrund



Auf dem rund zwei Hektar großen ehemaligen Sportplatzareal in Binzen wird derzeit ein lebendiges Wohnquartier entwickelt. Damit dies gelingt, beschreitet die Gemeinde Binzen einen ungewöhnlichen Weg: Die Auswahl der künftigen Grundstückseigentümer erfolgt auf der Grundlage ihres Projektvorschlags. Die Grundstücke werden in einem zweistufigen Prozess – dem sogenannten „Anker-/Anliegerverfahren“ vergeben. Die Entwicklung eines „Hofs“ umfasst die Planung und Errichtung von Gemeinschaftseinrichtungen. Jeder Wohnhof erhält außerdem eine gemeinsame Tiefgarage. Sie soll vom sogenannten Ankerprojektträger gebaut werden.

Das Ankerprojekt, bestehend aus Tiefgarage, zwei Hochbauten und einem Energiekonzept auf Basis kalter Nahwärme wurde im März 2021 an eine Bewerbergemeinschaft unter der Leitung der Ipundh Projektentwicklung GmbH aus Kirchheim unter Teck vergeben.

In einer zweiten Stufe wurden – ebenfalls in einem wettbewerblichen Auswahlverfahren – die übrigen Flächen an die sogenannten „Anlieger“ vergeben. Die ausgewählten Projekte zeichnen sich durch eine breite Mischung an Zielgruppen sowie soziale Mehrwerte für das neue Quartier aus.

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

Lörrach

Wettbewerb „Neue Mitte Nordstadt“



Auf zwei Baufeldern sollen in der Lörracher Nordstadt insgesamt rund 230 neue Wohnungen für unterschiedliche Zielgruppen entstehen. In Verbindung mit der Wohnbebauung soll ein kleines Stadtteilzentrum geschaffen werden. Geplant sind ein Einkaufsmarkt (Nahversorgung), eine Bäckerei mit Café, ein bis zwei weitere Ladengeschäfte, eine Arztpraxis sowie zwei Pflegewohngruppen. Bauherrin ist die Wohnbau Lörrach.

In ihrem Auftrag hat die Stadtbau Lörrach einen Architektenwettbewerb organisiert und durchgeführt. Auf die europaweite Ausschreibung hatten sich über 100 Büros beworben, darunter 13 Büros aus der Schweiz, Österreich, Spanien, Dänemark, Frankreich und den Niederlanden. 15 Architekturbüros wurden eingeladen, Entwürfe für das neue Quartier zu erarbeiten. Für das Baufeld Wintersbuckstraße wurde der Entwurf von K9 Architekten, Freiburg (mit W+P Landschaften, Offenburg) als beste Arbeit ausgewählt. Im Baufeld an der Haagener Straße soll der Entwurf von Thoma. Lay. Buchler. Architekten, Todtnau (mit AG Freiraum, Freiburg) realisiert werden.

Im Anschluss an das Wettbewerbsverfahren hat die Stadtbau Lörrach zusammen mit der Stadt Lörrach begonnen, das Bebauungsplanverfahren vorzubereiten. Der Bebauungsplan wird als Verfahren der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Das Verfahren soll 2022 abgeschlossen werden.

Vergabeverfahren zur Erweiterung des Hans-Thoma-Gymnasiums

Der Gemeinderat der Stadt Lörrach hat am 28. Januar 2021 in einer Grundsatzentscheidung beschlossen, das Hans-Thoma-Gymnasium auf dem Campusgelände auszubauen. Dafür wurde von der Stadt Lörrach ein Verfahren auf Basis der VgV ausgerichtet. Die Verfahrensbetreuung und Organisation wurde durch das Büro Steybe Controlling GmbH aus Kirchzarten durchgeführt. Die Stadtbau Lörrach wurde zusätzlich beauftragt, die Vorprüfung zu begleiten, da neben der Abfrage der Formalitäten und des Raumprogramms der Aufgabenstellung auch eine fachliche Beurteilung im Hinblick auf die qualitativen Parameter Städtebau, Architektur, Freiraum und Denkmalschutz erforderlich war.

Im Rahmen eines Workshops im September 2021 wurden die acht Entwürfe geprüft. Neben der Bewertung der Arbeiten beriet die Stadtbau Lörrach die Stadtverwaltung auch bei den anschließenden Verhandlungsgesprächen.

Markus-Pflüger-Areal

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.

In Zusammenarbeit mit dem Büro Rapp Regioplan hat die Stadtbau Lörrach einen Rahmenplan für die künftige Haupterschließung, den Standort für die geplante neue Fachpflegeeinrichtung und die Realisierung in drei, bzw. vier Bauabschnitten erarbeitet. Der Fachausschuss Heime und der Kreistag haben zugestimmt, das Konzept der weiteren Projektentwicklung zugrunde zu legen. Im nächsten Schritt soll das Anforderungsprofil und das Raumprogramm für die Facheinrichtung entwickelt und die bautechnischen Rahmenbedingungen des geplanten Standorts ermittelt werden.

Umsiedlung Hof Dinkelberg

Ein Teil der Liegenschaften des Eigenbetriebs Heime ist langfristig an den Verein Kambium e.V. verpachtet, der südlich des Markus-Pflüger-Heims den Hof Dinkelberg betreibt. Der landwirtschaftliche Betrieb hat neben der klassischen Tierhaltung (Mutterkühe, Kälber, Rinder, Hühner sowie einige Schafe und Freiland Schweine) ein wesentliches Standbein im Gemüseanbau mit Direktvermarktung (grüne Kiste). Die Stadtbau Lörrach hat im Auftrag des Vereins Kambium e.V. und mit Zustimmung des Eigenbetriebs Heime vier Standorte im Hinblick auf ihre Eignung als künftige Hofstelle untersucht und eine Empfehlung formuliert. Als ersten Schritt zur Realisierung arbeitet der Verein jetzt daran, die benötigten landwirtschaftlichen Flächen zu erwerben.

Schopfheim



Mehrfachbeauftragung Dorfgemeinschaftshaus Eichen



Die Stadt Schopfheim hat die Stadtbau Lörrach beauftragt, einen Planungswettbewerb als Mehrfachbeauftragung mit vier Architekturbüros für die Erweiterung der Hüllschematthalle im Ortsteil Eichen zu organisieren und zu betreuen. Die Aufgabe bestand darin, das rege Dorfgemeinschaftsleben, welches derzeit im Ort verteilt stattfindet, an der Hüllschematthalle zusammenzuführen. Dafür soll eine zusätzliche Fläche von rund 100 m² Nutzfläche an der Hüllschematthalle ergänzt werden, um dort Vereinsräume, das Büro des Ortsvorstehers sowie Nebenräume unterzubringen. Mit der Erweiterung kann auch eine barrierefreie Erschließung des Dorfgemeinschaftshauses geschaffen werden.

Die Sitzung des Beurteilungsgremiums fand am 16. Dezember 2021 statt. Das Büro Schaudt Architekten aus Konstanz konnte den Planungswettbewerb für sich entscheiden.

Singen/Stockach

Baugenossenschaft Hegau

Die Baugenossenschaft Hegau hat die Stadtbau Lörrach ein weiteres Mal beauftragt, 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.

Für das Projekt „Schwarzwaldhöfe“ in der Singener Nordstadt hat die Stadtbau Lörrach auch die vorangehende Änderung des Bebauungsplans übernommen. Die Offenlage des Bebauungsplans „Bruderhof, 12. Änderung“ wurde im März 2021 vom Gemeinderat der Stadt Singen beschlossen. Zur Einbindung der Nachbarschaft wurde eine Informationsveranstaltung durchgeführt. Das Wettbewerbsverfahren soll 2022 stattfinden.

Bauleitplanung

Bauleitplanung

Die Stadtbau Lörrach bearbeitet im Auftrag zahlreicher Umlandgemeinden Bebauungsplanverfahren sowie Verfahren zur Anpassung, Änderung oder Neuaufrstellung von Flächennutzungsplänen. Insgesamt werden derzeit über 60 Verfahren für mehr als 20 verschiedene Städte und Gemeinden vorwiegend in den Landkreisen Lörrach und Waldshut betreut. Rund 15 Verfahren wurden im Geschäftsjahr 2021 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, Rümmingen, Schallbach und Wittlingen. Viele Flächen wurden zwischenzeitlich bebaut, zahlreiche Änderungen beschlossen, im Plan aber nicht oder nur unvollständig nachvollzogen. Zur Vorbereitung der Neuaufstellung hat die Stadt Bau Lörrach den alten Flächennutzungsplan digitalisiert, den Status quo recherchiert und eingearbeitet. Das Projekt wurde im Sommer 2021 abgeschlossen.

Im laufenden Jahr wird die Stadt Bau Lörrach mit dem Gemeindeverwaltungsverband einen Prozess skizzieren, der die Grundlage für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans bilden soll.

Gemeindeverwaltungs- verband Vorderes Kandertal



Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Kandern/Malsburg-Marzell

Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Nach einer ganzen Reihe von Änderungen und Anpassungen muss der im Jahr 2006 wirksam gewordene Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Kandern/Malsburg-Marzell fortgeschrieben werden. Die Stadt Bau Lörrach wurde damit beauftragt. Ein Sachstandsbericht zum aktuellen Bearbeitungsstand wurde im Winter 2021/2022 in den Gremien von Kandern und Malsburg-Marzell vorgestellt. Die Bestandserhebungen sind inzwischen weitgehend abgeschlossen. Das frühzeitige Beteiligungsverfahren kann voraussichtlich im Sommer 2022 eingeleitet werden.

Da sich das FNP-Verfahren in der Regel über einen längeren Zeitraum erstreckt, werden parallel dazu eine Vielzahl kleinerer Ortsabrundungen und Baufelder planungsrechtlich behandelt, um unterdessen vor allem in den zahlreichen Ortsteilen und Siedlungen eine minimale bauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Vereinbarte Verwaltungs- gemeinschaft Kandern/ Malsburg-Marzell

Stadt Bad Krozingen

Im Jahr 2021 sind erstmals Projekte aus der Stadt Bad Krozingen zum Wirkungsradius der Stadt Bau Lörrach hinzugekommen. Die Erarbeitung des Bebauungsplans „Verkehrsohr Biengener Allee“ konzentriert sich auf die Erweiterung städtischer Gewerbeflächen in einem für Geräuschemissionen sensiblen Umfeld. Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans „Mittlerer Stollen - Nord“ nach § 13a BauGB wird das Ziel verfolgt, in einem Sondergebiet einen bestehenden großflächigen Lebensmittelmarkt zu erweitern und um einen Drogeriemarkt zu ergänzen.

Stadt Bad Krozingen



Gemeinde Bernau

Gemeinde Bernau

Die Freiwillige Feuerwehr Bernau benötigt ein neues Feuerwehrgerätehaus. Die Gemeinde plant den neuen Standort außerhalb des Ortsteils Innerlehen. Die Stadtbau Lörrach erarbeitet den Bebauungsplan „Feuerwehr Bernau“ und die dazugehörige Flächennutzungsplanänderung. Im Jahr 2021 sind der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan sowie der Einleitungsbeschluss für die Flächennutzungsplanänderung von den entsprechenden Gremien getroffen worden. Bis Ende des Jahres 2022 sollen die Verfahren abgeschlossen sein, sodass die Gemeinde im Jahr 2023 Fördergelder für das neue Feuerwehrgerätehaus beantragen kann.

Gemeinde Binzen

Gemeinde Binzen

Bebauungsplan „Kandergrund“

Parallel zur Projektentwicklung „Konzeptvergabe Kandergrund“ hat die Stadtbau Lörrach den Bebauungsplan zur Überbauung des alten Sportplatzes als Verfahren der Innenentwicklung erstellt. Der Bebauungsplan setzt den städtebaulichen Entwurf des Büros Rheinflügel Severin, Düsseldorf in Planungsrecht um. Der Bebauungsplan wurde im Herbst 2021 rechtswirksam.

Bebauungsplan Kreisel L 134 / Blauenstraße



Am südwestlichen Ortsrand von Binzen soll die Kreuzung der Ortsdurchfahrt (L134) mit der Blauenstraße zu einem Kreisverkehr umgebaut werden. Der Knoten wird derzeit vor allem durch Abbiegeverkehr in die Straße „Am Sportplatz“ stark belastet. Dort befindet sich ein großer Einkaufsmarkt. Mit der Anbindung des Neubaugebiets „Kandergrund“ wird das Verkehrsaufkommen an der Stelle weiter zunehmen. Straßenbaubehörde und die Gemeinde Binzen erhoffen sich durch den Bau des Kreisels eine spürbare Verbesserung der heute oft prekären Verkehrssituation.

Im Planungsprozess stellte die Querung des nahegelegenen Bahnübergangs der Kandertalbahn eine besondere Herausforderung dar. Nachdem mit der Straßenbaubehörde eine einvernehmliche Lösung gefunden wurde, konnte das Verfahren im Herbst 2021 abgeschlossen werden.

Gemeinde Dachsberg

Gemeinde Dachsberg – Ergänzungssatzung „Rainle“

Im Ortsteil Wolpadingen der Gemeinde Dachsberg soll eine Erweiterung des Siedlungsgebiets stattfinden. Um in diesem Bereich die Ansiedlung von Wohnen und ortstypischem Gewerbe zu ermöglichen, erarbeitet die Stadtbau Lörrach die Ergänzungssatzung „Rainle“ gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB.

Gemeinde Dogern

Bebauungsplan „Obere Hatteläcker II“

Im Westen der Gemeinde Dogern bestehen bereits mehrere Neubaugebiete älteren Datums, die vollständig bebaut sind. Um Interessenten Bauland zur Verfügung stellen zu können, bedarf es daher der Ausweisung eines neuen Baugebiets. Die Stadtbau Lörrach wurde neben der Bearbeitung des Bebauungsplans auch mit der Erstellung eines städtebaulichen Entwurfs beauftragt. Der Entwurf soll dem Grundsatz eines nachhaltigen Städtebaus entsprechen, weshalb dieser einen deutlich größeren Anteil an Doppelhäusern als in den bestehenden Gebieten vorsieht. Im Kern des Gebiets sind auch mehrere kleine Mehrfamilienhäuser geplant.

Das städtebauliche Konzept wurde Anfang 2022 vom Gemeinderat gebilligt. Derzeit laufen gemeinsam mit den Fachplanern die Vorbereitungen für die Aufstellung des Bebauungsplans, der im beschleunigten Verfahren entwickelt werden sollen.

Gemeinde Dogern



Gemeinde Eimeldingen

Bebauungsplan „Solarpark an der A 98“

Auf einem Grundstück nördlich der Autobahn A 98 Weil am Rhein/Waldshut wurde auf einer Fläche von rund einem Hektar ein Solarpark erstellt. Es wurden Module mit einer Gesamtleistung von 750 kWp verbaut. Die Anlage soll jährlich rund 800.000 kWh Leistung erzeugen, was dem Strombedarf von rund 250 Haushalten entspricht.

Die Stadtbau Lörrach hat hierzu den Bebauungsplan erstellt und auch die Änderung des Flächennutzungsplans betrieben. Die zusätzlich durchgeführte Alternativprüfung für den gesamten Gemeindeverwaltungsverband kam zu dem Schluss, dass im Gebiet des Gemeindeverwaltungsverbands Vorderes Kandertal keine Flächen zur Verfügung standen, die in der Gesamtabwägung besser geeignet gewesen wären.

Zur bestmöglichen Einfügung der Anlage in die ökologisch hochwertige Grünzäsur wurde nach umfangreichen Abstimmungsgesprächen mit dem Regionalverband eine ausgedehnte Eingrünung der Anlage vorgesehen.

Das Verfahren wurde im Sommer 2021 abgeschlossen. Die Anlage wurde zwischenzeitlich realisiert.

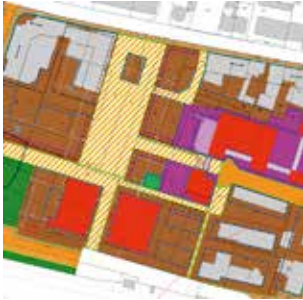
Gemeinde Eimeldingen



Bebauungsplan „I. Änderung Rebacker“

Im Ortskern der Gemeinde besteht eine umfangreiche Privatsammlung von Turmuhren. Diese können aufgrund ihrer Anzahl und Größe bislang nicht so gezeigt und gewartet werden, wie es den historischen Geräten entspricht. Um einen Anbau an das Wohnhaus des Sammlers zu ermöglichen, wurde der Bebauungsplan geändert und die bisher kaum nutzbare Wiese im Schatten einer Lärmschutzwand kann nun mit einem Lager- und Ausstellungsgebäude überbaut werden. Das Bebauungsplanverfahren wurde im Sommer 2021 abgeschlossen.

**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 dafür; 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 Jahr 2021 führte die Gemeinde ein Investoren-Auswahlverfahren durch, bei dem die Stadtbau Lörrach stadtgestalterisch und planungsrechtlich beratend tätig war. Das Bebauungsplanverfahren soll 2022 abgeschlossen werden.

Bebauungsplan „Kreisverkehr Gmeiniweg“

Die in Realisierung befindliche Ortsumfahrung B 34-neu wird im Osten des Ortsteils Grenzach zu wechselnden Verkehrsflüssen führen. Hier war ursprünglich vorgesehen, die Einmündung mehrmals umzubauen und mit einer Lichtsignalanlage auszustatten. Da die Alternative – der Bau eines Kreisverkehrs – nur geringe Mehrkosten aufwies, kamen Gemeinde und Regierungspräsidium überein, stattdessen den Kreisverkehr zu realisieren und den Ortsteil so mit einer besseren Eingangssituation auszustatten. Die Stadtbau Lörrach hat hierzu im Auftrag der Gemeinde die erforderliche Erstellung eines Bebauungsplans im Vollverfahren übernommen.

Gemeinde Ibach



Gemeinde Ibach

Bebauungsplan „Ibacher Säge II“

Ziel des Bebauungsplans „Ibacher Säge“ ist es, den Umbau eines seit historischer Zeit bestehenden Sägewerks in ein modernes und wirtschaftliches Unternehmen zur Aufbereitung und Weiterverarbeitung starker (Weiß-) Tannen zu ermöglichen. Das geplante Vorhaben erfüllt wichtige Nachhaltigkeitsziele und wird deshalb auch von der Forstwirtschaft unterstützt. Gleichwohl stellt die beabsichtigte Nutzung einen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Mit dem Bebauungsplanverfahren gingen deshalb umfangreiche Untersuchungen einher, die im Umweltbericht, einer Artenschutzrechtlichen Prüfung und einer Natura-2000-Vorprüfung ihren Niederschlag gefunden haben.

Der Bebauungsplan für den ersten Bauabschnitt wurde im März 2021 rechtskräftig. Um den Entwicklungen des Betriebes zu entsprechen, wurde ein Änderungsverfahren des Bebauungsplans angestoßen. Die Änderung wird voraussichtlich in der ersten Hälfte 2022 abgeschlossen werden.

Bebauungsplan „Mittlerer Berg“

Für die Entwicklung eines kleinen Wohngebiets auf etwa 0,8 ha in Unteribach wurde die Stadtbau Lörrach beauftragt, den Bebauungsplan „Mittlerer Berg“ aufzustellen. Ursprünglich war geplant, entlang der Gemeindeverbindungsstraße eine Reihe von Gebäuden zu entwickeln, was jedoch aufwendig und verkehrstechnisch wenig wünschenswert war. Die insgesamt acht Bauplätze werden deshalb im Einmündungsbereich eines bestehenden Feldwegs mit einer Stichstraße erschlossen. Damit bietet sich eine beidseitige Bebauung zur optimalen Ausnutzung der technischen Infrastruktur an.



Die Lage des Gebiets an der Gemeindeverbindungsstraße und nahe einem Gewerbebetrieb machte die Beauftragung eines Lärmgutachtens erforderlich. Das Gutachten kam zu dem Schluss, dass alle Nutzungen miteinander vereinbar sind.

Das Verfahren nach § 13b BauGB konnte im Dezember 2021 mit dem Satzungsbeschluss abgeschlossen werden.

Gemeinde Inzlingen

Gemeinde Inzlingen

Bebauungsplan „Bütmatt Änderung 3“

Zur Deckung des Bedarfs an Kindergartenplätzen in Inzlingen ist die Einrichtung eines zusätzlichen Kindergartens notwendig. Um den Einwohnern ein breites Angebot zu bieten, hat sich die Gemeinde entschlossen, im Umfeld der Erstelhalle einen Waldkindergarten zu errichten. Da hierfür der Bebauungsplan zu ändern war, nutzte die Gemeinde die Gelegenheit, um für eine angedachte Erweiterung der Erstelhalle ebenfalls ein entsprechendes Baufenster auszuweisen.

Im Umfeld der Erstelhalle bestehen zahlreiche Schutzgebiete, weshalb eine umfangreiche Umweltprüfung durchgeführt wurde. Darüber hinaus wurde gemeinsam mit der Forstverwaltung geprüft, welche Anforderungen sich aus der Lage des Kindergartens im Wald ergeben. Der Bebauungsplan wurde durch den Gemeinderat im November 2021 als Satzung beschlossen.

Stadt Rheinfeld

Stadt Rheinfeld

Bebauungsplan „Grendelmatt 2.1“

Die Stadt Rheinfeld weist im Gebiet der Kernstadt eine große Potentialfläche zur Innenentwicklung auf. Hierfür ist die Aufstellung mehrerer Bebauungspläne nötig. Die Stadtbau Lörrach ist mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans „Grendelmatt 2.1“ beauftragt. In enger Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung sowie einem weiteren Stadtplanungsbüro soll so eine angemessene Neuansiedlung von Wohnen und Gewerbe in einem von Störfallthematik und Lärm betroffenen Gebiet ermöglicht werden.

**Gemeinde
Kleines Wiesental**



Gemeinde Kleines Wiesental

Bebauungsplan „Raich, I. Änderung“

Im Ortsteil Raich möchte die Gemeinde Kleines Wiesental entlang der Ortsstraße zwei weitere Bauplätze entwickeln. Dies dient der Eigenentwicklung der Gemeinde, da vermehrt Anfragen nach Baugrundstücken eingehen.

Die Stadtbau Lörrach wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Raich, I. Änderung“ beauftragt. Das Plangebiet liegt exponiert an der Ortsstraße. Der Bebauungsplan soll als Verfahren der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt werden. Nach der Erarbeitung der Unterlagen im Jahr 2021 erfolgte im Januar 2022 der erste Verfahrensschritt mit der Aufstellung und Offenlage des Bebauungsplans.



Bebauungsplan „Sallneck Auf dem Buck“

Im Ortsteil Sallneck befindet sich die Freifläche „Auf dem Buck“, die bislang in Teilen als Obstwiese genutzt wird. Angrenzend bestehen bereits drei Wohngebäude. Um der Nachfrage an Wohnraum nachzukommen, sollen anknüpfend an den Siedlungsbereich vier bis fünf Bauplätze den nördlichen Ortsteil erweitern.

Die Stadtbau Lörrach wurde beauftragt, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB zu entwickeln. Im Jahr 2021 fanden Grundlagenermittlungen statt und das Verfahren wurde vorbereitet. Der Aufstellungs- und Offenlagebeschluss soll im Frühjahr 2022 erfolgen.



Bebauungsplan „Moosmattweg“

Als drittes Gebiet plant die Gemeinde Kleines Wiesental eine Arrondierung im Ortsteil Niedertegernau. Die Stadtbau Lörrach war bereits mit der ersten Änderung des Bebauungsplans „Moosmatt-Obstgarten“ beauftragt, welcher am 6. September 2019 rechtskräftig wurde. Das Gebiet soll nun durch eine weitere Ergänzung um vier Bauplätze arrondiert werden. Derzeit laufen ökologische Untersuchungen. Der Bebauungsplan soll im Jahr 2022 als Satzung beschlossen werden.

Stadt Kandern

Stadt Kandern

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

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Sitzenkircher Straße“

Das umfangreichste Verfahren betrifft das Gewerbegebiet „Sitzenkircher Straße“. Damit sollen 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.



Mit der Erarbeitung des Bebauungsplans gingen zahlreiche Untersuchungen zum Umwelt- und Naturschutz einher. Um größere Störungen für die Nachbarschaft zu vermeiden, wurden darüber hinaus die Schallemissionen durch ein Fachbüro betrachtet. Die Ergebnisse haben in den Festsetzungen des Bebauungsplans ihren Niederschlag gefunden. Das Verfahren kann voraussichtlich im Frühjahr 2022 abgeschlossen werden.

Bebauungsplan „Ölmättle, I. Änderung“

Am Ortsausgang in Richtung Malsburg-Marzell liegt ein heute kaum noch genutzter Bolzplatz, auf dem sich Potentiale zur Nachverdichtung heben lassen. Ein örtlicher Bauunternehmer plant an dieser Stelle die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit zwölf Wohneinheiten samt Tiefgarage sowie einer Praxis. Die Stadtbau Lörrach hat die Änderung des Bebauungsplans übernommen, um dem Vorhaben den entsprechenden bauplanungsrechtlichen Rahmen zu geben. Das Verfahren wurde im November 2021 mit dem Satzungsbeschluss abgeschlossen.

3. Änderung des Bebauungsplans „Waldeckstraße IIIA Deckematt-Staig“

Die Stadtbau Lörrach wurde von der Stadt Kandern mit der dritten Änderung des Bebauungsplans „Waldeckstraße IIIA Deckematt-Staig“ beauftragt. Die Aufstellung regelt die bestehende Wohnnutzung auf einem innenstadtnahen Grundstück entlang der Waldeckstraße, das bisher als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen war. Mittelfristig sollen ein bis zwei weitere Wohneinheiten auf dem Grundstück entstehen. Eine Besonderheit ist der bestehende Gemeindesaal, der aus planungsrechtlicher Sicht erhalten bleiben kann. Der Bebauungsplan wurde im Dezember 2021 zur Rechtskraft gebracht.



Gemeinde Küssaberg



Gemeinde Küssaberg

Bebauungsplan „Ettikon III“

Der Ortsteil Ettikon der Gemeinde Küssaberg besteht aus einer ehemaligen Werksiedlung der hier früher ansässigen Firma Lonza. Sie wurde in den 1920er Jahren errichtet. Hufeisenförmige Straßen und der zentrale Platz sind prägende städtebauliche Elemente der Siedlung.

Zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum beauftragte die Gemeinde Küssaberg die Stadtbau Lörrach mit der Erstellung eines städtebaulichen Entwurfs zur Ergänzung der Siedlung. Das Konzept sieht eine Fortführung der Grundstruktur mit einer ortsangemessenen Verdichtung vor. Ein Teil des Gebiets kann flexibel mit einer Mischung aus Doppel- und Reihenhäusern bebaut werden. Das Konzept wurde im September 2020 der Bürgerschaft vorgestellt. Auf der Grundlage des städtebaulichen Konzepts erstellte die Stadtbau Lörrach auch den Bebauungsplan-Entwurf. Das frühzeitige Verfahren wurde 2021 durchgeführt. Der Bebauungsplan soll im Herbst 2022 als Satzung beschlossen werden.

Stadt Lörrach

Stadt Lörrach

Bebauungsplan „Niederfeld-Rosenfelspark, Änderung I“

Die Gymnasien auf dem Schulcampus „Rosenfeld“ benötigen aufgrund der weiter steigenden Schülerzahlen zusätzliche Räumlichkeiten. Nach Durchführung eines VgV-Verfahrens wurde die Änderung des Bebauungsplans eingeleitet. Das einstufige Verfahren soll im Frühjahr 2022 abgeschlossen werden.

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. Die Nutzungsmischung führt zu einer komplexen Situation hinsichtlich des Schallschutzes im Gebiet. Die Aufnahme der emissionsschutzrechtlichen Situation sowie die Prüfung denkbarer Maßnahmen zieht sich daher länger hin.

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 arondiert werden, um einen Entwicklungsstillstand in der Gemeinde zu verhindern und bauwilligen Bürgern zeitnah eine Perspektive im Ort zu bieten. So erarbeitet die Stadtbau Lörrach bspw. eine Ergänzungssatzung im Ortsteil Kaltenbach und den Bebauungsplan, einschließlich FNP-Änderung, „Lüttigen“ im Ortsteil Lütchenbach, um die Gemeinde bei der Schaffung neuen Wohnraums zu unterstützen.

Ergänzungssatzung „Kaltenbach 5“

Für die Ergänzung eines Wohnhauses im Ortsteil Kaltenbach ist die Aufstellung einer Ergänzungssatzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB erforderlich, da das zu bebauende Grundstück bislang dem Außenbereich zuzurechnen ist. Mit Hilfe der Ergänzungssatzung kann die Fläche dem Innenbereich zugeschlagen und entsprechend bebaut werden.

Da sich das Grundstück größtenteils innerhalb des Waldabstands von 20 Metern befindet, war die Forstzentrale des Landratsamts in die Entwicklung der Satzung miteinzubinden. Mithilfe einer Bewirtschaftung als „Niederwald“ soll der angrenzende Waldabschnitt abgesichert und das Vorhaben vorangetrieben werden. Das formelle Planverfahren startet im Frühjahr 2022.

Bebauungsplan „Seltenacker“

Das Bebauungsplangebiet „Seltenacker“ ist eines der größten neu entstehenden Wohngebiete in der Gemeinde Malsburg-Marzell, Ortsteil Malsburg. Hier sollen auf einer Fläche von rund einem Hektar 12 neue Bauplätze entstehen. Nachdem sich der Gemeinderat für eine Erschließungsvariante ausgesprochen hat, soll der Bebauungsplan im Jahr 2022 in die Offenlage gebracht und beschlossen werden.

Gemeinde Steinen

Bebauungsplan „Steinen-Ost“

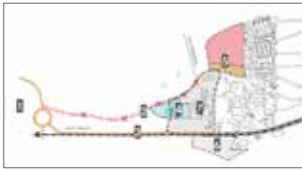
Die Gemeinde Steinen benötigt dringend Flächen für die Errichtung von Anschlussunterkünften. Weiterhin drängt die Realisierung einer Ostumgehung, um den Ortskern vom Durchgangsverkehr zu entlasten. Dafür wurde die Stadtbau Lörrach mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Steinen-Ost II“ beauftragt. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 4 ha auf der Gemarkung Steinen. Da die Ostumfahrung mittelfristig über eine neue Wiesequerung an die B 317 angeschlossen werden soll, wird im Rahmen eines Masterplans zusätzlich eine Fläche südlich der Bahnlinie mitbetrachtet.

Die Stadtbau Lörrach und das Büro Rapp Regioplan haben im Jahr 2021 erste Lösungen in Form einer Erschließungs- und Strukturplanung für das Gebiet erarbeitet. Das formelle Bauleitplanverfahren startet im Frühjahr 2022.

Gemeinde Malsburg-Marzell



Gemeinde Steinen



Studie und Bebauungsplan „Gewerbegebiet West“

Durch die Verlegung der Landesstraße L 138 aus der Wasserschutzzone II an die Bahntrasse erlangt der Ortseingang Steinen West eine völlig neue Bedeutung. Auf diese grundlegende städtebauliche Veränderung muss die Gemeinde reagieren und die Flächen im Umfeld des neuen Ortseingangs entsprechend umstrukturieren.

Im Vorgriff auf das formelle Bauleitplanverfahren wurde die Stadtbau Lörrach beauftragt, mithilfe einer Studie Varianten aufzuzeigen, wie der neue Ortseingang für die Gemeinde städtebaulich geordnet und baulich genutzt werden kann.

Gemeinde Rümplingen

Gemeinde Rümplingen - Bebauungsplan „Mattental“

Nachdem der Bebauungsplan bereits wiederholt offengelegen hatte, entschied sich der Vorhabenträger 2019 das Vorhaben zunächst nicht weiterzuverfolgen. Im Jahr 2021 trat dieser wieder an die Gemeinde heran, um das Verfahren fortzusetzen. Die Stadtbau Lörrach hat gemeinsam mit der Gemeinde und dem Gemeinderat die städtebaulichen Rahmenbedingungen definiert, um das Verfahren im Jahr 2022 wieder aufzunehmen.

Stadt Schopfheim

Stadt Schopfheim

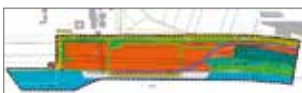
Bebauungspläne „Rebacker-Wiechs“ und „Östliche Hünerhalden/Am Rain“

Im Ortsteil Wiechs traten an zwei Stellen private Eigentümer an die Stadt heran, um bestehende Baugebiete mit einzelnen Wohngebäuden zu arrondieren. Für die Realisierung ist in beiden Fällen eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Das Verfahren „Rebacker-Wiechs“ wurde 2021 abgeschlossen, das Verfahren „Östliche Hünerhalden/Am Rain“ soll im Sommer 2022 abgeschlossen werden.

Stadt Weil am Rhein

Stadt Weil am Rhein

Bebauungsplan „Rheinvorland II“



In enger Zusammenarbeit mit der Rheinhafengesellschaft Weil am Rhein mbH hat die Stadtbau Lörrach im Auftrag der Stadt Weil am Rhein für einen Abschnitt des Weiler Rheinhafens einen Bebauungsplan entwickelt. Das rund 11 Hektar große Areal war bislang im Wesentlichen Lager- und Umschlagplatz für Schüttgut. Auf der Grundlage des neuen Bebauungsplans soll eine angemessenere Entwicklung der Fläche ermöglicht werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens war ein intensiver Austausch mit den Grünplanern notwendig, da zahlreiche geschützte Arten zu berücksichtigen waren. Im Rahmen der Offenlage wurden keine größeren Bedenken vorgetragen, so dass der Bebauungsplan im Juni 2021 als Satzung beschlossen wurde.

Stadt Waldshut-Tiengen

Stadt Waldshut-Tiengen

Bebauungsplan „Mandel-Areal“

Auf einer früheren Gewerbefläche soll ein neues Wohnquartier entstehen. Um dieses in ein verträgliches Umfeld einzubetten, soll das angrenzende, bisher ebenfalls als Gewerbegebiet ausgewiesene Areal in ein Mischgebiet umgezont werden.

Für das Projektgebiet liegt ein Hochbauentwurf des Büros Binkert vor, welches die Werne-Gruppe realisieren möchte. Die Stadtbau Lörrach wurde hierzu mit der Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beauftragt. Derzeit laufen die Vorbereitungen und Abstimmungen mit den Fachplanern sowie der Stadt Waldshut-Tiengen.

Sonstige städtebauliche Leistungen

Sonstige städtebauliche Leistungen

Sanierungsgebiet Steinen

Die Gemeinde Steinen hat bereits heute große Verkehrsmengen im Ortskern zu verkraften. Dazu kommt die Trennwirkung der Verkehrsachsen zwischen den Ortsteilen Steinen und Höllstein. Durch das Kreisklinikum sowie den geplanten Ausbau der B 317 drohen sich die Betroffenheiten in absehbarer Zeit weiter zu verschärfen.



Um planerisch gegenzusteuern, plant die Gemeinde die Ausweisung eines städtebaulichen Sanierungsgebiets. Die Stadtbau Lörrach wurde mit den Vorbereitenden Untersuchungen für die städtebauliche Erneuerung der Ortskerne von Steinen und Höllstein beauftragt. Das Ergebnis der Untersuchungen zeigt umfangreiche Aufwertungspotentiale. Einen zweiten Schwerpunkt bildet die Überwindung der trennenden Elemente: Fluss, Bahn und Straße. In Zusammenarbeit mit Verkehrsplanern entstand der Vorschlag, die Ortskerne von Steinen und Höllstein mit einer ortsbildprägenden Brücke für Fußgänger und Radfahrer zu verbinden.



Das Wirtschaftsministerium und das Regierungspräsidium Freiburg sind der Argumentation der Stadtbau Lörrach gefolgt und haben im Februar 2021 mitgeteilt, dass die Gemeinde Steinen in das Landes-Sanierungsprogramm aufgenommen wird. Im zweiten Schritt wurde im Sommer 2021 die Beteiligung der betroffenen Bürger und der Behörden durchgeführt. Nach kleineren Anpassungen am Geltungsbereich konnte das Sanierungsgebiet Anfang 2022 formal beschlossen werden. Die ersten Maßnahmen befinden sich in der Prüfung.

Sanierungsgebiet Binzen

Das bestehende Sanierungsgebiet „Ochsenbrunnen“ soll erweitert werden, um städtebauliche Missstände zu beseitigen und die Attraktivität des Ortskerns sicherzustellen. Die Stadtbau Lörrach hat hierzu gemeinsam mit der LBBW-KE (Büro Ulm) ergänzende Vorbereitende Untersuchungen durchgeführt. Die Erweiterung des Gebiets soll im Frühjahr 2022 als Satzung beschlossen werden.

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 2021 auch die Beratung der Wohnbau Lörrach sowie rund einem Dutzend Städten und Gemeinden in den Landkreisen Lörrach und Waldshut. Als neuer Auftraggeber ist im Geschäftsjahr 2022 die Gemeinde Dogern hinzugekommen. Die Beratungs- und Betreuungstätigkeit wird im laufenden Jahr 2022 fortgesetzt.

Dank

Dank

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

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

Lörrach, 31. März 2022

Lörracher Stadtbau-GmbH

Nostadt

Neuhöfer-Avdić



Lagebericht 2021



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 gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war auch im Jahr 2021 von der Coronapandemie geprägt. Gebremst durch die andauernde Pandemiesituation sowie zunehmender Lieferengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Jahr 2020 nur allmählich erholen. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamts war das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2021 um 2,7 % höher als 2020. Im Vergleich zum Vorjahr – also dem Jahr vor der Krise – war das BIP noch um 2,0 % niedriger.

Im Baugewerbe, in dem die Coronapandemie im Jahr 2020 kaum Spuren hinterlassen hatte, ging die Wirtschaftsleistung 2021 leicht zurück (-0,4 %). Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2021 rund 10,8 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte um 1 % zulegen.

Der plötzliche und gravierende Einbruch der Wirtschaftsleistung im Frühjahr 2020 setzte den Arbeitsmarkt massiv unter Druck. Damit endete der über 14 Jahre anhaltende Anstieg der Erwerbstätigkeit in Deutschland.

Im Jahr 2021 wurde die Wirtschaftsleistung von durchschnittlich 44,9 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Gegenüber dem Vorkrisenniveau des Jahres 2019 blieb die Beschäftigung weiterhin klar zurück (-363.000 Personen bzw. -0,8 %). Die Arbeitslosenquote sank von 5,9 % auf 5,7 % (2019: 5,0%).

Sowohl die allgemeinen Lebenshaltungskosten als auch die Baupreise haben im Laufe des Jahres 2021 hohe Steigerungsraten verzeichnet. Die Inflationsrate in Deutschland erreichte in Dezember 5,3 %, der Höchststand seit fast 30 Jahren. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden sind im November 2021 um 14,4 % gegenüber dem Vorjahresmonat gestiegen; dies ist der höchste Anstieg seit August 1970.

In Folge der vergleichsweise guten Arbeitsmarktsituation besteht in der Region Dreiländereck/Hochrhein ein wesentlicher Siedlungsdruck. Daraus und durch verstärkte Flächenumnutzungen resultieren Handlungsbedarfe in der Bauleitplanung und bei der Entwicklung von Bauprojekten.

II. Geschäftsverlauf

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

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

III. Lage

I. Ertragslage

	Jahr 2021 Euro	Jahr 2020 Euro	Veränderungen Euro
I. Betreuungstätigkeit			
Erträge			
Abgerechnete Betreuungsleistungen und Bestandsveränderungen	551.000	495.000	+ 56.000
Summen	551.000	495.000	+ 56.000
Aufwendungen			
Auwendungen für			
Betreuungsleistungen	37.000	36.000	+ 1.000
Gemeinkosten	423.000	431.000	- 8.000
Summen	460.000	467.000	- 7.000
Ergebnis der Betreuungstätigkeit	91.000	28.000	+ 63.000
Jahresergebnis vor Gewinnabführung	91.000	28.000	+ 63.000

Geschäftsverlauf

Lage

Ertragslage

Das Ergebnis der Betreuungstätigkeit fiel deutlich besser als geplant aus. Es konnte - vor Gewinnabführung - ein Überschuss von rund 91.000 Euro erzielt werden.

Die Ertragslage im abgelaufenen Geschäftsjahr war gut.

Vermögenslage

2. Vermögenslage

	31. Dezember 2021		31. Dezember 2020		Veränderungen	
	Euro	v.H.	Euro	v.H.	Euro	
Vermögen	Vermögen					
Anlagevermögen	7.000	1,0	2.000	0,2	+	5.000
Umlaufvermögen						
Unfertige Leistungen	507.000	71,6	622.000	76,1	-	115.000
Forderungen	139.000	19,7	173.000	21,1	-	34.000
Liquide Mittel	52.000	7,4	19.000	2,4	+	33.000
Rechnungsabgrenzung	2.000	0,3	2.000	0,2		0
	707.000	100,0	818.000	100,0	-	111.000
Schulden	Schulden					
Rückstellungen	10.000	1,4	15.000	1,8	-	5.000
Verbindlichkeiten						
aus erhaltenen Anzahlungen	474.000	67,0	654.000	80,0	-	180.000
aus Lieferungen und Leistungen, Vermietung und Sonstigem gegenüber verbundenen Unternehmen	4.000	0,6	7.000	0,9	-	3.000
	142.000	20,1	65.000	7,9	+	77.000
	630.000	89,1	741.000	90,6	-	111.000
Eigenkapital	Eigenkapital					
und zwar:						
Stammkapital	51.000	7,2	51.000	6,2		0
Rücklagen/Gewinn/Verlust	26.000	3,7	26.000	3,2		0
	77.000	10,9	77.000	9,4		0
	707.000	100,0	818.000	100,0	-	111.000

Die Bilanzsumme hat sich reduziert, von 818.000 Euro auf 707.000 Euro. Vor allem die Abrechnung einiger großer Aufträge und der entsprechende Rückgang unfertiger Leistungen waren ursächlich.

Bei gleichbleibendem Eigenkapital (Ergebnisabführung an die Muttergesellschaft Wohnbau Lörrach) steigt die Eigenkapitalquote von 9,4 % auf 10,9 %.

Die Vermögenslage der Stadt Bau Lörrach ist geordnet.

3. Finanzlage

Kapitalflussrechnung

In der Kapitalflussrechnung wurde die Zuordnung der Zahlungsmittelzu- und abflüsse im Geschäftsjahr in Anlehnung an DRS 2 I vorgenommen.

	Jahr 2021	Jahr 2020	Veränderungen	
	Euro	Euro		Euro
Jahresergebnis vor Gewinnabführung/ Verlustübernahme	91.000	28.000	-	63.000
+ Abschreibungen auf Anlagevermögen	3.000	3.000		0
+ Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	0	3.000	-	3.000
- Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	-5.000	0	-	5.000
- Zunahme der kurzfristigen Aktiva	0	-179.000	+	179.000
+ Abnahme der kurzfristigen Aktiva	149.000	0	+	149.000
- Abnahme der kurzfristigen Passiva	-183.000	0	-	183.000
+ Zunahme der kurzfristigen Passiva	14.000	198.000	-	184.000
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	+69.000	+53.000	+	16.000
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-8.000	0	-	8.000
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-8.000	0	-	8.000
Gewinnabführung/Verlustübernahme	-28.000	-58.000	+	30.000
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-28.000	-58.000	+	30.000
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	33.000	-5.000	+	38.000
+ Finanzmittelbestand zum 1. Januar 2021	19.000	24.000	-	5.000
Finanzmittelbestand am 31. Dezember 2021	+52.000	+19.000	+	33.000

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

Finanzlage

Kapitalflussrechnung

Cashflow aus laufender
Geschäftstätigkeit

Cashflow aus
Investitionstätigkeit

Cashflow aus
Finanzierungstätigkeit

Zahlungswirksame
Veränderungen 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

Die Jahre 2020 und 2021 waren weltweit von der Coronapandemie geprägt. Auch in Deutschland hat die Pandemie zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen- als auch im Wirtschaftsleben geführt. Die gesamtwirtschaftliche Lage hat sich deshalb erheblich verschlechtert und kann noch nicht an das Niveau von vor der Pandemie anknüpfen. Auch wenn die durchlaufene Infektionswelle mit der milden Omikronvariante Anlass zur Hoffnung auf eine Normalisierung der Situation gibt, können weitere Infektionsgeschehnisse mit neuen Virusvarianten nicht ausgeschlossen werden. Hinzu kommt seit 24. Februar 2022 der Krieg in der Ukraine. Aus diesem resultieren auch für Deutschland wachsende gesellschaftliche Herausforderungen und wirtschaftliche Einschränkungen, die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht quantifizierbar sind. Prognosen zum Einfluss der Ereignisse auf die unternehmerischen Ziele sind deshalb noch nicht möglich.

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, 31. März 2022

Lörracher Stadtbau-GmbH

Nostadt Neuhöfer-Avdic



Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021



**Bilanz zum
31. Dezember 2021**

Anlagevermögen

Umlaufvermögen

Rechnungsabgrenzung

Bilanzsumme

Aktivseite

	Geschäftsjahr 2021		Geschäftsjahr 2020	
	Euro	Euro	Euro	Euro
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		0,00		641,00
II. Sachanlagen				
I. Geschäftsausstattung		6.860,00		1.062,00
Anlagevermögen insgesamt		6.860,00		1.703,00
B. Umlaufvermögen				
I. Andere Vorräte				
I. Unfertige Leistungen		506.972,36		622.126,24
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
I. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	139.126,12		172.593,60	
2.. Sonstige Vermögensgegenstände	0,00	139.126,12	0,00	172.593,60
III. Flüssige Mittel				
I. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		51.799,84		19.231,20
Umlaufvermögen insgesamt		697.898,32		813.951,04
C. Rechnungsabgrenzung		2.116,99		2.440,93
Bilanzsumme		706.875,31		818.094,97

Passivseite

	Geschäftsjahr 2021 Euro	Geschäftsjahr 2020 Euro
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	51.129,19	51.129,19
II. Gewinnrücklagen		
I. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	25.564,59	25.564,59
III. Bilanzgewinn	0,00	0,00
Eigenkapital insgesamt	76.693,78	76.693,78
B. Rückstellungen		
I. Sonstige Rückstellungen	10.180,69	15.186,87
C. Verbindlichkeiten		
I. Erhaltene Anzahlungen	473.679,40	653.916,28
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.412,16	7.683,40
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	141.909,28	64.614,64
Verbindlichkeiten insgesamt	620.000,84	726.214,32
Bilanzsumme	706.875,31	818.094,97

Bilanz zum 31. Dezember 2021

Eigenkapital

Rückstellungen

Verbindlichkeiten

Bilanzsumme

**Gewinn- und
Verlustrechnung**

Gewinn- und Verlustrechnung

Rohergebnis

Ergebnis nach Steuern

Jahresergebnis

	Geschäftsjahr 2021		Geschäftsjahr 2020	
	Euro	Euro	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse				
a) aus Betreuungstätigkeit		660.527,45		334.338,59
2. Minderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		- 115.153,88		159.695,95
3. Sonstige betriebliche Erträge		5.309,90		965,82
4. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Baubetreuung		36.988,05		36.186,27
Rohergebnis		513.695,42		458.814,09
5. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	245.674,66		258.023,67	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung 23.005,73 Euro, Vorjahr 24.266,94 Euro)	73.419,99	319.094,65	75.957,01	333.980,68
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.339,14		3.112,00
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		100.457,13		94.097,01
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		103,74		52,81
9. Aufwendungen aus Gewinnabführung		90.700,76		27.571,59
Ergebnis nach Steuern		0,00		0,00
Jahresergebnis		0,00		0,00

Anhang

A. Allgemeine Angaben

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

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie nach den Vorschriften des GmbHG aufgestellt. Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung wurden nach 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 33,3 v.H. abgeschrieben worden.

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.

Die **Sonstigen Rückstellungen** betragen 10.180,69 Euro (Vorjahr 15.186,87 Euro), sie umfassen für Urlaubsrückstellungen 2.453,94 Euro, für Archivierung 4.026,75 Euro sowie für Abschluss- und Prüfungskosten 3.700,00 Euro.

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

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten	Beträge Euro	Restlaufzeiten			davon besichert Euro
		unter 1 Jahr Euro	größer als 1 Jahr Euro	davon über 5 Jahre Euro	
aus erhaltenen Anzahlungen	473.679,40 (653.916,28)	473.679,40 (653.916,28)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
aus Lieferungen und Leistungen	4.412,16 (7.683,40)	4.412,16 (7.683,40)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
gegenüber verbundenen Unternehmen	141.909,28 (64.614,64)	141.909,28 (64.614,64)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Gesamtbetrag	620.000,84 (726.214,32)	620.000,84 (726.214,32)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)

() = Vorjahreswert

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

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse wurden ausschließlich im Inland erzielt. Rückstellungen wurden ertragswirksam in Höhe von 5.309,90 Euro aufgelöst. In den Zinsen und ähnliche Aufwendungen sind in Höhe von 103,74 Euro (Vorjahr 48,25 Euro) andere Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen enthalten.

Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

E. Sonstige Angaben

Im Geschäftsjahr 2021 hat die Stadtbau Lörrach vier technische Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt. Für die Abschlussprüfung im Sinne von § 318 HGB entstanden im Geschäftsjahr 2021 Honorare in Höhe von 3.570,07 Euro. Die Aufwendungen für den Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2021 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 90.700,76 Euro abgeführt (Vorjahr 27.571,59 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 2021 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 2,6 v. H. zu entrichten. Die Summe der umlagepflichtigen Gehälter lag im Jahr 2021 bei 238.358,49 Euro.

Aufsichtsratsmitglieder

Aufsichtsratsmitglieder

Oberbürgermeister Jörg Lutz, Vorsitzender,

Stadtrat Günter Schlecht, Betriebsratsvorsitzender i. R., stellvertretender Vorsitzender,

Stadtrat Stephan Berg, Lehrer,

Stadtrat Thomas Denzer, Bauingenieur,

Stadtrat Bernhard Escher, Polizeibeamter i. R. (bis 25. Februar 2021),

Stadträtin Petra Höfler, Marktmeisterin i. R. (ab 25. Februar 2021),

Peter Kleinmagd, Stadtkämmerer,

Stadträtin Margarete Kurfeß, Lehrerin i. R.,

Rainer Liebenow, Sparkassendirektor.

Geschäftsführer

Geschäftsführer

Thomas Nostadt,

Bürgermeisterin Monika Neuhöfer-Avdić.

Lörrach, 31. März 2022

Lörracher Stadtbau-GmbH

Nostadt

Neuhöfer-Avdić

Bezeichnung	Anschaffungs- und Herstellungskosten zum 1.1.21		Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Anschaffungs- und Herstellungskosten insgesamt		Abschreibungen zum 1.1.21	Änderungen d. Zugänge	Abgänge	Umbuchungen +/-	Abschreibungen insg. zum 31.12.21	Buchwerte	
	Euro	Euro				Euro	Euro						Euro	Euro
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	18.709,43	0,00	0,00	0,00	0,00	18.709,43	18.068,43	641,00	0,00	0,00	0,00	18.709,43	0,00	641,00
II. Sachanlagen														
I. Betriebs- und Geschäftsausstattung	32.015,23	8.496,14	0,00	0,00	0,00	40.511,37	30.953,23	2.698,14	0,00	0,00	0,00	33.651,37	6.860,00	1.062,00
	32.015,23	8.496,14	0,00	0,00	0,00	40.511,37	30.953,23	2.698,14	0,00	0,00	0,00	33.651,37	6.860,00	1.062,00
	50.724,66	8.496,14	0,00	0,00	0,00	59.220,80	49.021,66	3.339,14	0,00	0,00	0,00	52.360,80	6.860,00	1.703,00

Anlage I:

Entwicklung des Anlagevermögens

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Die HABITAT Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH - Wirtschaftsprüfungsgesellschaft -, Stuttgart, hat dem Jahresabschluss am 13. Mai 2022 einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Bericht des Aufsichtsrats

Bericht des Aufsichtsrats

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

Die HABITAT Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH - Wirtschaftsprüfungsgesellschaft -, Stuttgart, hat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 geprüft und auftragsgemäß auch die Prüfung nach den Vorschriften des § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz vorgenommen. Der Buchführung, dem Jahresabschluss und dem Lagebericht wurden am 13. Mai 2022 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 2021 festzustellen.

Der Aufsichtsrat schlägt vor, die Geschäftsführung für das Jahr 2021 zu entlasten. Er dankt den Geschäftsführern und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die erfolgreiche Arbeit.

Lörrach, 12. Juli 2022

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats

Lutz

Oberbürgermeister



Geschäftsberichte

2021