

# Geschäftsberichte

2020



*Die Geschäftsführer beider Unternehmen überreichen Ihnen  
die Geschäftsberichte für das Jahr 2020*

**Wohnbau Lörrach**

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

**Stadtbau Lörrach**

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



**Inhalt**

	<b>Wohnbau Lörrach</b>	<b>Stadtbau Lörrach</b>
	Seite	Seite
<b>Bericht der Geschäftsführung</b>		
I. Vorworte/Geschäftstätigkeit .....	4	62
II. Rahmenbedingungen .....	5	
III. Miethausbewirtschaftung.....	8	
IV. Verkauf von Wohnhausbesitz .....	26	
V. Betreuungstätigkeit.....	27	
<b>Lagebericht</b>		
A. Grundlagen des Unternehmens .....	30	74
B. Wirtschaftsbericht .....	31	74
C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht .....	41	78
<b>Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020</b> .....	45	79
<b>Anhang zum Jahresabschluss</b> .....	49	83
<b>Bestätigungsvermerk</b> .....	59	88
<b>Bericht des Aufsichtsrats</b> .....	59	88

**Bericht der  
Geschäftsführung**

**Lagebericht**

**Jahresabschluss**





**Geschäftsbericht 2020**



## Bericht der Geschäftsführung

### I. Vorworte

Die SARS-CoV2-Pandemie hatte im Geschäftsjahr 2020 auch auf die Städtische Wohnbaugesellschaft Lörrach mbH (Wohnbau Lörrach) erhebliche Auswirkungen. Trotz Störungen im Betriebsablauf, unterbrochenen Lieferketten und einer allgemein großen Verunsicherung kam die Wohnbau Lörrach mit ihren Projekten gut voran und erzielte den für das schnelle Wachstum nötigen wirtschaftlichen Erfolg.

Bei der Umgestaltung des Miethausbesitzes wurde ein weiteres großes Etappenziel erreicht: die Quartiersentwicklung Teichmatten konnte abgeschlossen werden, mit einer spürbaren Ausstrahlung auf den ganzen Stadtteil Tumringen.

Begonnen hat die Projektentwicklung für die „Neue Mitte Nordstadt“. In zentraler Lage der Nordstadt sollen vier Hauszeilen in einfachster Bauweise aus der unmittelbaren Nachkriegszeit einer modellhaften Neubebauung weichen, die etwa 250 besonders zukunftsfähige Wohnungen sowie einige Infrastruktureinrichtungen vorsieht.

Auch deshalb wuchs das ambitionierte Mietwohnungsbauprogramm der Wohnbau Lörrach auf etwa 550 Wohnungen an; hinzu kommen 60 angemietete Wohnungen eines privaten Investors. Diese Wohnungen sollen im Zeitraum von 2020 bis 2024 bezugsfertig werden und erfordern Investitionen in der Größenordnung von 170 Mio. €.

Das Bauprogramm kann bilanziell nur bewältigt werden, wenn die Wohnbau Lörrach weiterhin wirtschaftlichen Erfolg hat. Die Vorzeichen dafür stehen noch gut. Gestützt von der anhaltenden Niedrigzinsphase kann die Miethausbewirtschaftung mit positiven Ergebnissen gestaltet werden. Die sehr tiefen Zinsen stimulieren außerdem die Verkaufstätigkeit, die auch in den nächsten Jahren einen wesentlichen Teil der erforderlichen Gewinne beitragen soll.

In der Region besteht nach wie vor ein deutlicher Nachfrageüberhang am Wohnungsmarkt. Allerdings wird die steigende Arbeitslosigkeit, eine coronabedingt deutlich geringere Zuwanderung und die umfangreiche Bautätigkeit in den Jahren 2021 und 2022 zu einer vorübergehenden Beruhigung der Wohnungsmarktsituation führen.

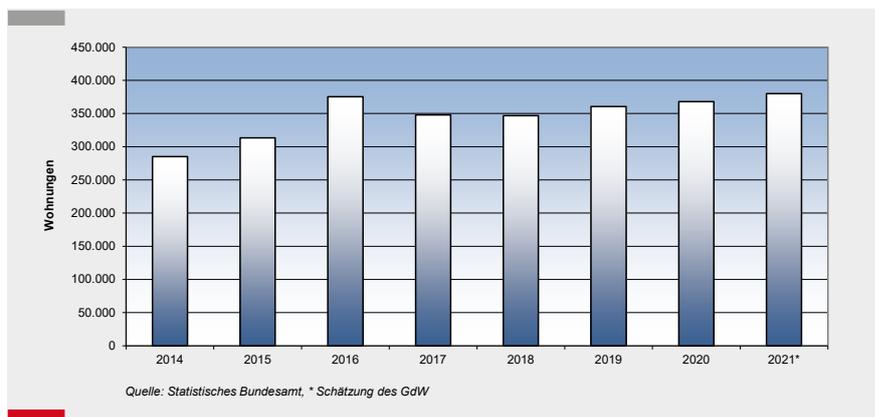
Die Wohnbau Lörrach wird sich auch in den nächsten Jahren neuen Anforderungen stellen. Das abgeschlossene Geschäftsjahr stellt dafür eine gute Basis dar.

## II. Rahmenbedingungen

Im Krisenjahr 2020 waren die Bauinvestitionen die entscheidende Konjunkturstütze; sie konnten um 1,5 % gesteigert werden. Die Vorjahresdynamik (+ 3,8 %) konnte allerdings nicht gehalten werden. Der Wohnungsbau entwickelte sich dabei erneut überdurchschnittlich und legte um 2,1 % zu. 61 % aller Bauinvestitionen flossen in den Neubau und die Modernisierung von Wohnungen, das waren rund 236 Milliarden Euro.

Die Wohnungsbauinvestitionen werden trotz anhaltender Preissteigerungen auch im Jahr 2021 Motor der Bauwirtschaft bleiben. Sie werden nach Schätzungen der Institute um rund 1,5 % steigen.

Die Preisentwicklung beim Erwerb von Wohnimmobilien hat sich bisher nicht abgeschwächt. Im Niedrigzinsumfeld und vor dem Hintergrund krisenbedingter Zukunftssängste scheinen Wohnimmobilien eine attraktive Anlageform zu bleiben.



### Baugenehmigungen in Deutschland

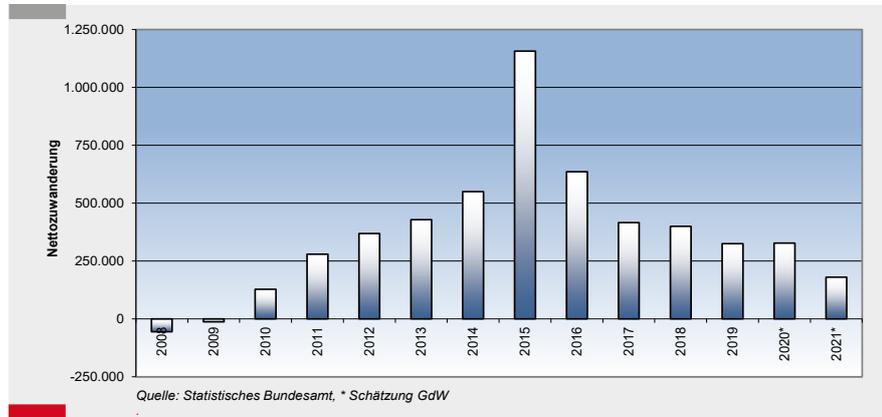
Im Jahr 2020 wurden die Genehmigungen für rund 368.400 neue Wohnungen erteilt, also 2,2 % mehr als im Vorjahr. Auch wenn das Niveau bei weitem nicht an die Genehmigungszahlen der 1990er-Jahre heranreicht, haben sich die jährlichen Baugenehmigungen seit einem Tiefstand im Jahr 2009 von etwa 178.000 auf 368.400 im Jahr 2020 mehr als verdoppelt.

Die hohe Zahl der Baugenehmigungen und der wachsende Bauüberhang bewirken eine weiter aufwärtsgerichtete Zahl der Baufertigstellungen. Im Jahr 2020 dürften erstmals seit langem wieder über 300.000 Wohnungen fertig gestellt worden sein. Im Jahr 2021 kann mit einem weiteren Zuwachs auf rund 308.000 Wohnungen gerechnet werden.

Bisher ergaben Modelrechnungen für die Jahre 2018 bis 2025 einen Fertigstellungsbedarf von rund 320.000 Wohnungen jährlich, also deutlich mehr als tatsächlich errichtet wurden. Annahme war dabei unter anderem eine Nettozuwanderung von 300.000 Personen jährlich. Bedingt durch die Coronakrise dürfte die wanderungsbedingte Bevölkerungszunahme in den Jahren 2020 und 2021 deutlich auf einen Wert von etwa 200.000 Personen sinken. Sollte sich das niedrige Zuwanderungsniveau verstetigen, dürfte die Wohnungsnachfrage auf rund 280.000 neu zu errichtende Wohnungen absinken.

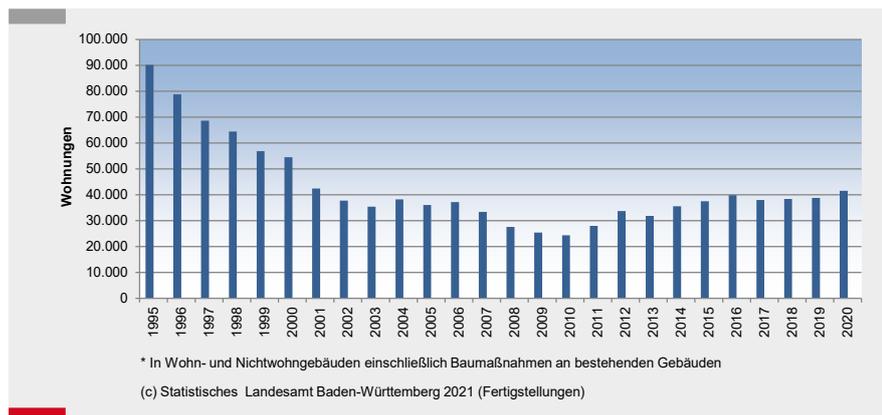
### Wohnungsbau unter dem Bedarf

**Wanderungs-  
bewegungen nach  
Deutschland**



**Fertig gestellte  
Wohnungen\*) in Baden-  
Württemberg 1994 bis  
2020**

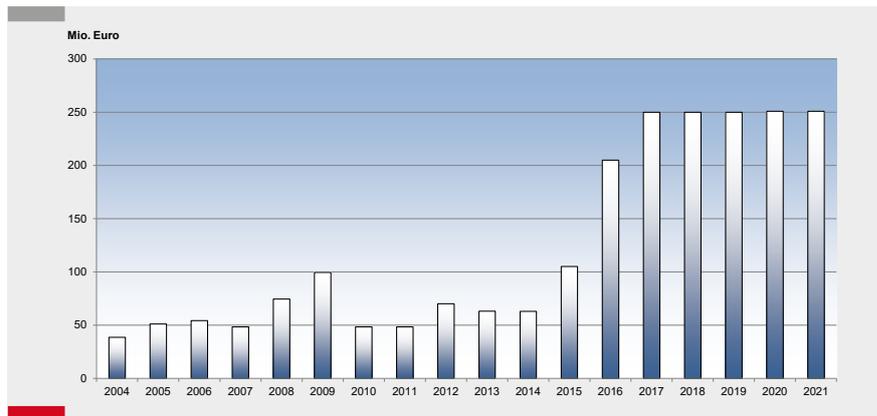
**Wohnungsbau in Baden-Württemberg**



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

Die Gründe für den stark zurückgegangenen Wohnungsbau sind vielfältig. In der Annahme, die Einwohnerzahlen würden deutschlandweit schnell schrumpfen, war die Wohnungspolitik lange Zeit von der Tagesordnung. Die Förderung des Wohnungsbaus wurde von allen staatlichen Ebenen stark zurückgefahren. Der Finanz- und Versicherungswirtschaft war das Interesse am Wohnungsbau bis zur Finanz- und Währungs- und Wirtschaftskrise weitgehend abhanden gekommen. Zudem 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 Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg stützt sein Handeln nach wie vor auf eine von der L-Bank in Auftrag gegebene und im Herbst 2017 veröffentlichte Prognos-Studie zum Wohnungsbedarf. Danach 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 der Bedarfsprognose.



### Wohnraumförderprogramme in Baden-Württemberg

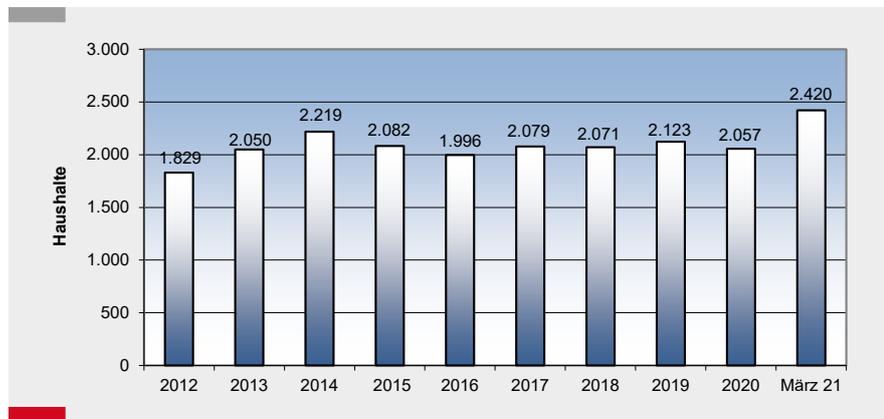
Nach dem Jahr 1999 förderte das Land Baden-Württemberg den Wohnungsbau nur noch in geringem Umfang mit ca. 50 Millionen Euro jährlich; seit dem Jahr 2015 steigen die Fördermittel wieder an; sie betragen zuletzt 250,95 Millionen Euro.

Die eingeplanten Finanzmittel wurden in den letzten Jahren nicht vollständig abgerufen. Dies verdeutlicht die Schwierigkeiten bei der Problemlösung am Wohnungsmarkt.

**Wohnungsnachfrage**

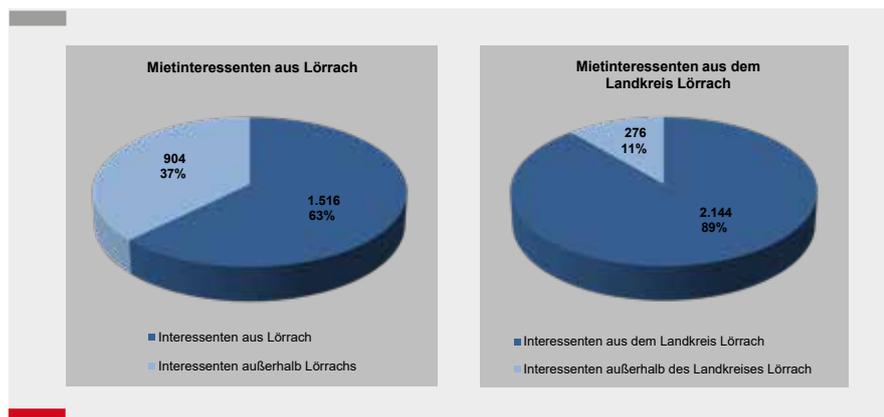
Die Mietwohnungsnachfrage in Lörrach bleibt sehr hoch. Bei der Wohnbau Lörrach sind mehr als 2.000 Mietinteressenten (Haushalte) vorgemerkt. Allerdings sind aus der Zahl vorgemerakter Interessenten nur bedingt Rückschlüsse zum Wohnungsbedarf möglich, da nach wie vor die Mehrzahl der Interessenten über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

**Wohnungsnachfrage in Lörrach**



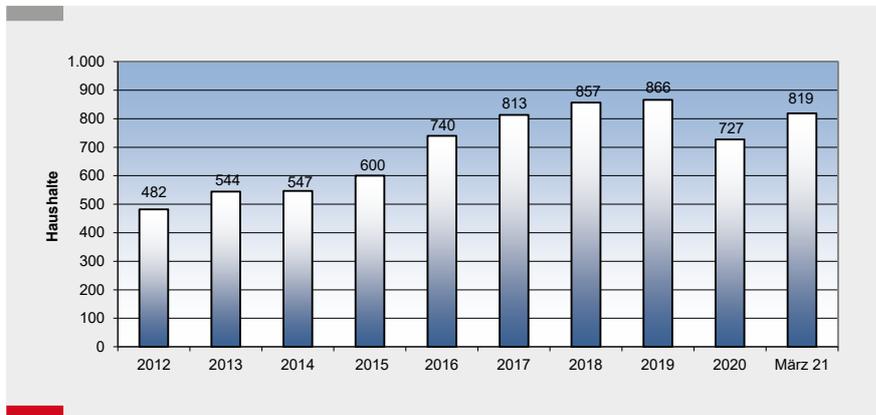
Von den 2.420 Interessenten (Stand März 2021) wohnen 2.385 in Deutschland, davon 2.144 im Landkreis Lörrach und davon 1.582 in Lörrach. Im Ausland wohnen 35 Interessenten, davon 22 in der Schweiz.

**Wohnort der Mietinteressenten**

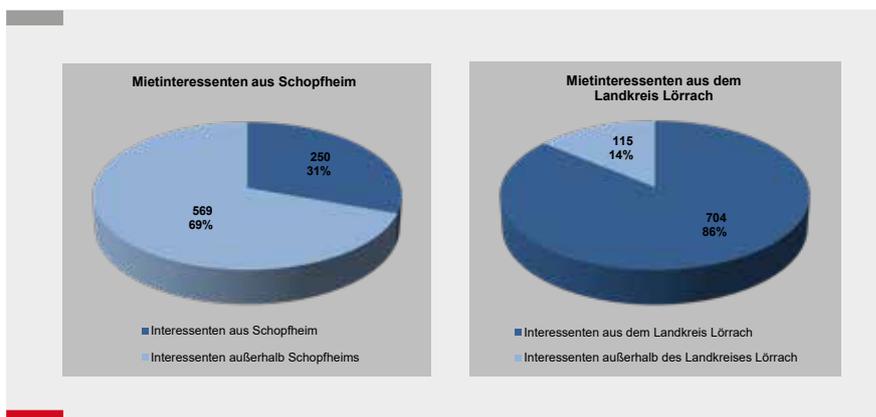


37 % der Mietinteressenten wohnen nicht in Lörrach, jedoch nur 11 % außerhalb des Landkreises. Das heißt, 26 % aller Mietinteressenten wohnen bereits in der Region und möchten ihren Wohnsitz nach Lörrach verlegen. Diese Zahlen belegen die regionale Attraktivität Lörrachs als Wohnstandort.

Auch in Schopfheim übersteigt die Nachfrage deutlich das Mietwohnungsangebot. Nach wie vor hat die Wohnbau Lörrach eine große Zahl Mietinteressenten vorgegemerkt. Die Nachfragedynamik früherer Jahre scheint jedoch gebrochen zu sein.



### Wohnungsnachfrage in Schopfheim



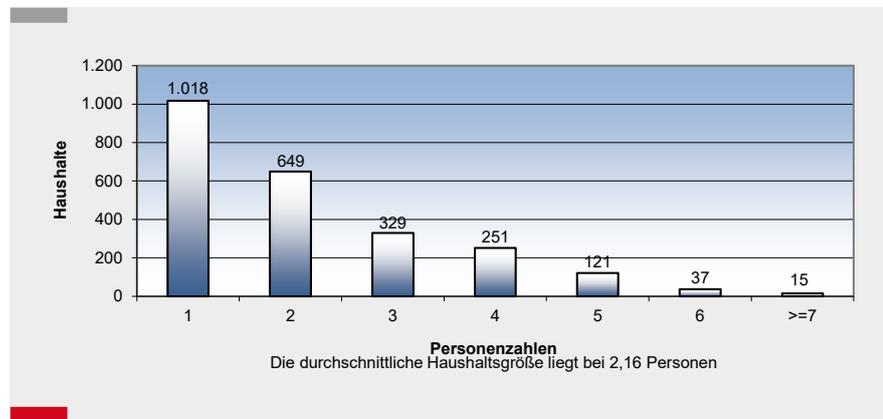
### Wohnort der Mietinteressenten

69 % der Mietinteressenten wohnen nicht in Schopfheim, jedoch nur 14 % außerhalb des Landkreises. Das heißt, 55 % aller Mietinteressenten wohnen bereits in der Region und möchten ihren Wohnsitz nach Schopfheim verlegen. Diese Zahl belegt die Rolle Schopfheims als bevorzugter Wohnstandort im mittleren Wiesental.

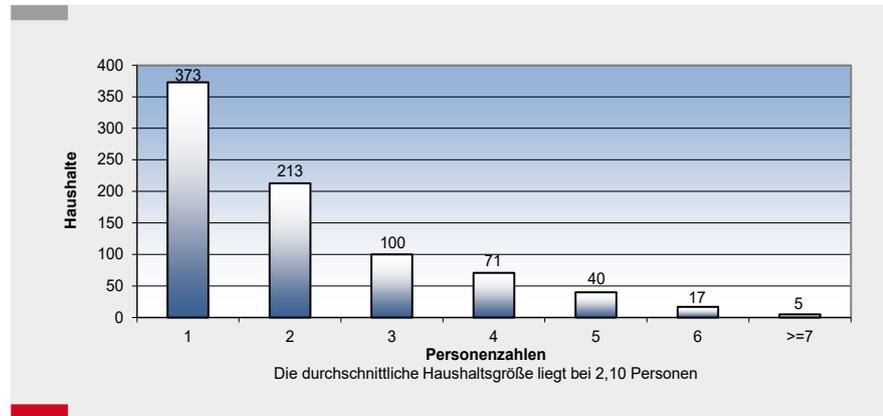
**Aufgeschlüsselt nach Haushaltsgrößen ergeben sich folgende Daten:**

	in Lörrach		in Schopfheim	
1-Personen-Haushalte	1.018	42,1 %	373	45,5 %
2-Personen-Haushalte	649	26,8 %	213	26,0 %
3-Personen-Haushalte	329	13,6 %	100	12,2 %
4-Personen-Haushalte	251	10,4 %	71	8,7 %
5-Personen-Haushalte	121	5,0 %	40	4,9 %
6-Personen-Haushalte	37	1,5 %	17	2,1 %
7-Personen-Haushalte und größer	15	0,6 %	5	0,6 %

**Haushaltsgrößen der Wohnungsinteressenten in Lörrach**



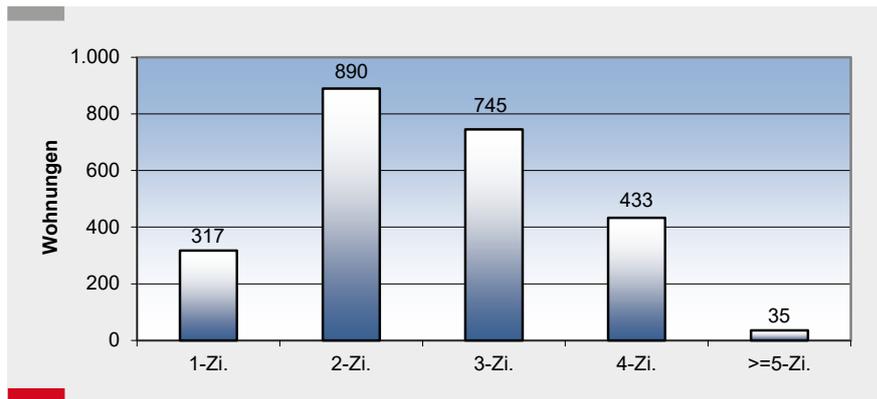
**Haushaltsgrößen der Wohnungsinteressenten in Schopfheim**



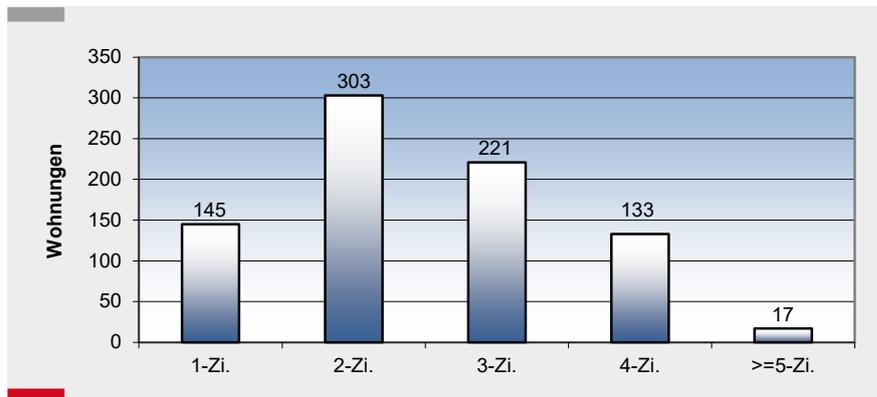
Sowohl in Lörrach als auch in Schopfheim sind etwa 70 % aller Interessenten Ein- und Zweipersonenhaushalte. Der Anteil kinderreicher Haushalte an den Mietinteressenten hat sich in den letzten Jahren leicht erhöht und beträgt jetzt gut 7 %.

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

	in Lörrach		in Schopfheim	
Einzimmerwohnungen	317	13,1 %	145	17,7 %
Zweizimmerwohnungen	890	36,8 %	303	37,0 %
Dreizimmerwohnungen	745	30,8 %	221	27,0 %
Vierzimmerwohnungen	433	17,9 %	133	16,2 %
Fünfstücker- und größere Wohnungen	35	1,4 %	17	2,1 %



Gesuchte Wohnungen  
in Lörrach



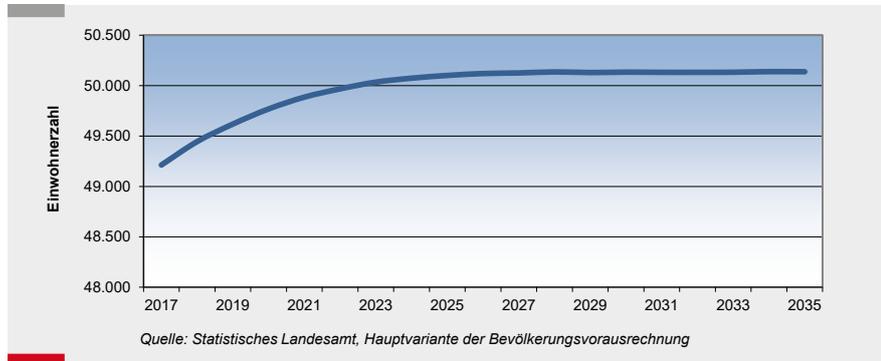
Gesuchte Wohnungen  
in Schopfheim

Die Nachfrage nach Einzimmerwohnungen hat weiter nachgelassen. Trotz der angespannten regionalen Wohnungsmarktsituation, verbunden mit steigenden Mieten, fragen 61 % (Schopfheim) bzw. 69 % (Lörrach) aller Einpersonenhaushalte nach Wohnungen mit mindestens zwei Zimmern nach.

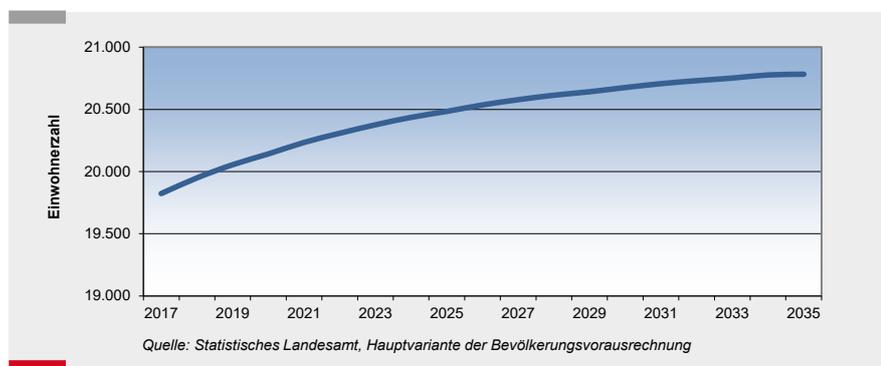
### Aussichten am regionalen Wohnungsmarkt

Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg hat im Jahr 2019 auf der Basis des Bevölkerungsstands am 31. Dezember 2017 eine neue Bevölkerungsvorausrechnung für Baden-Württemberg veröffentlicht. Der voraussichtliche Bevölkerungszuwachs fällt höher aus als in der Vorausrechnung des Jahres 2016. Danach kann der Landkreis Lörrach bis zum Jahr 2035 mit einem weiteren Bevölkerungswachstum rechnen, von derzeit etwa 229.000 Einwohner auf rund 235.000 Einwohner.

## Bevölkerungsentwicklung in Lörrach



## Bevölkerungsentwicklung in Schopfheim



Nach den Berechnungen des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg werden die Haushaltszahlen noch stärker als die Einwohnerzahlen steigen, voraussichtlich auch über das Jahr 2035 hinaus. Die 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.

Die Auswirkungen der Coronakrise auf die Bevölkerungsentwicklung sind noch nicht ansatzweise absehbar. So sind kurzfristig die Zuwanderungszahlen deutlich gefallen; perspektivisch könnten sie wieder stärker steigen, weil andere geopolitische Regionen wirtschaftlich noch deutlich stärker unter der Krise leiden.

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.

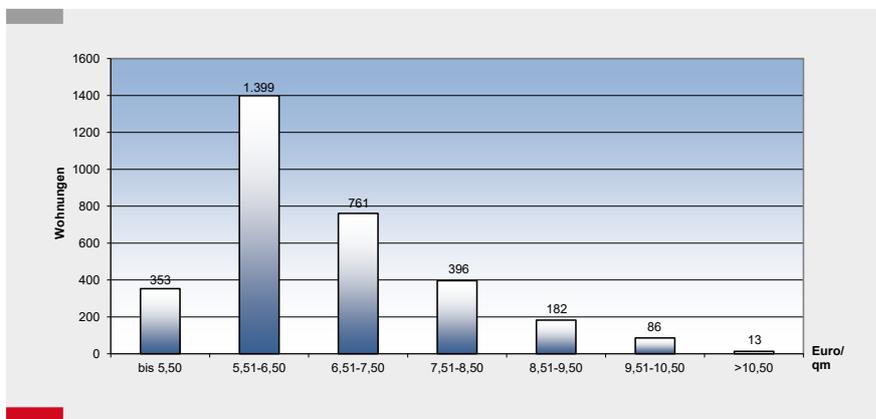
Dennoch scheint bei den heute erkennbaren Rahmenbedingungen ein Überangebot an Wohnraum im Geschäftsgebiet unwahrscheinlich.

## Mieten

Die Sollmieten der Wohnbau Lörrach haben sich im Jahr 2020 um 14.000 Euro reduziert. Der Rückgang ergab sich durch

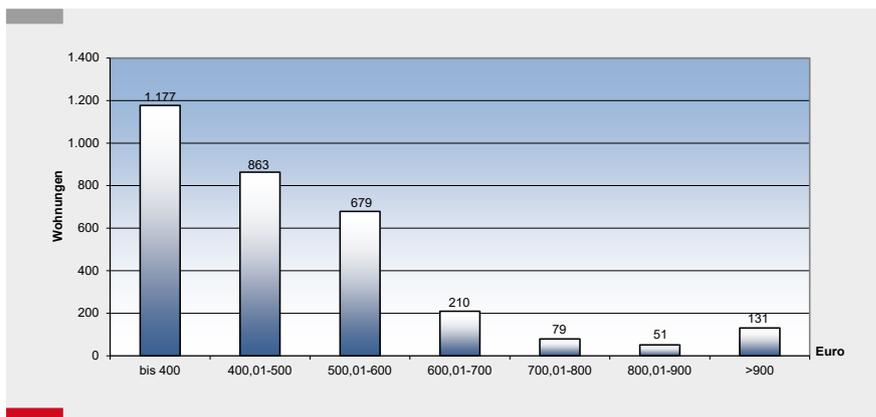
Neubau, Erwerb, Anmietung neuer Mieteinheiten um	347.000 Euro,
Mieterhöhungen im Bestand um	251.000 Euro,
und Minderungen durch Verkäufe und Beendigung von Anmietungsverträgen um	612.000 Euro.

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



Kaltmieten pro Quadratmeter

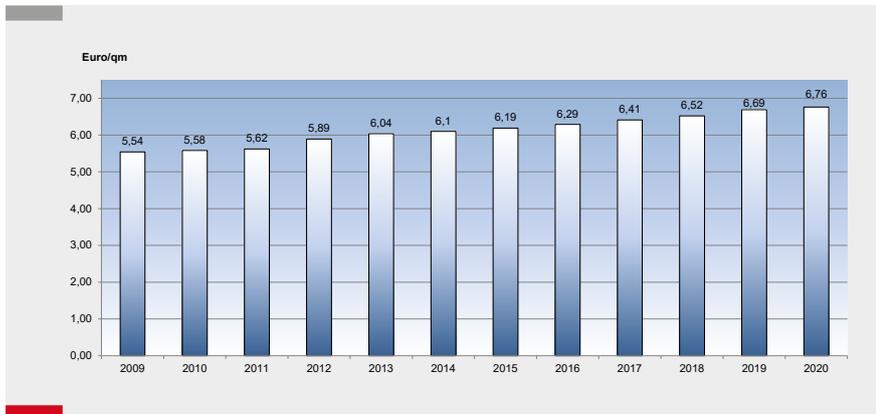
64 % der Wohnungen der Wohnbau Lörrach weisen Mieten von unter 500 Euro auf.



Grundmieten in Euro

Die Durchschnittsmiete im Mietwohnungsbestand der Wohnbau Lörrach beträgt 6,76 €/qm Wohnfläche/Monat. Rund 95 % der Mietwohnungen der Wohnbau Lörrach können von Grundsicherungsbeziehern oder Empfängern von Arbeitslosengeld 2 gemietet werden.

14 **Entwicklung der Durchschnittsmiete**



Trotz erheblicher Verbesserung des Wohnungsbestands durch Neubau, Sanierung und Zukäufe sind die Mieten der Wohnbau Lörrach in den letzten 10 Jahren lediglich um 20 % gestiegen.

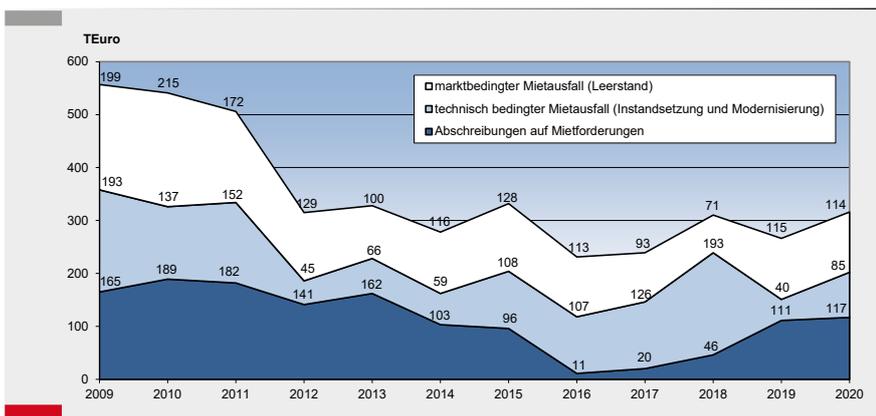
**Mietausfälle**

Die Mietausfälle sind im Jahr 2020 geringfügig gestiegen.

Marktbedingte Mietausfälle entstanden, weil etwa 15 Tiefgaragenstellplätze sowie rund 80 offene Stellplätze nicht vermietet werden konnten. Außerdem entstehen bei Mieterwechseln vermehrt kurze Leerstandsphasen. Nachfragebedingt gab es keine Wohnungsleerstände.

Die technisch bedingten Mietausfälle nahmen im Jahr 2020 wieder zu, weil Großsanierungsmaßnahmen teilweise zu Leerständen führten.

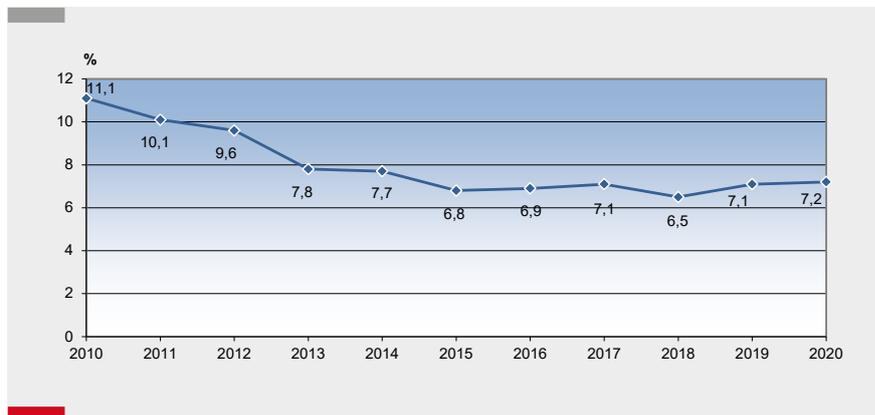
**Mietausfälle in den Jahren 2009 bis 2020**



Entgegen der Erwartungen führte die Coronakrise nicht zu wesentlich 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 2020

## Neubau und Bestandspflege

### Die Bauprogramme in der Übersicht:

- I. Mietwohnungsneubau
  - a) Freiburger-/ Mühlestraße
  - b) Eisweiher
  - c) Austraße 4d/e
  - d) Areal Weberei Conrad
  - e) Ortstattstraße/Schlichtergasse
  - f) Neue Mitte Nordstadt
  
2. Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen (umfassende)
  - a) Freiburger Straße 314 (Mättle)
  - b) Wölblinstraße 1 bis 15
  - c) Adalbert-Stifter-Straße 2 bis 8
  - d) Siegmeer 1 und 3
  - e) Schillerstraße 4
  - f) Wehrer Straße 34 und 34a
  - g) Breslauer Straße 28 und 28a
  - h) Roggenbachstraße 18 bis 26

## I. Mietwohnungsneubau

### a) Freiburger-/ Mühlestraße



Neubau Mühlestraße mit Biomarkt PrimaCasa und Bäckerei und Café Organic  
Bild: Dirk Altenkirch



Neubau



Neubau Innenhof

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

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

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

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

Die Praxis konnte im Februar 2020 den Betrieb aufnehmen. Die Wohnungen wurden Mitte 2020 den Mietern übergeben.

Das Investitionsvolumen beträgt für die Neubauten 8,5 Millionen Euro.

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

### b) Eisweiher



Dachaufsicht mit Photovoltaik



Innenhof

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

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

Im Spätherbst 2018 wurde mit dem Bau begonnen, Die Wohnungen in drei der vier Baukörper wurden im Herbst 2020 bezogen.

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 22,0 Millionen Euro.

### c) **Austraße 4d/e**

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

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

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 angesichts der hochausgelasteten Bauwirtschaft konnte der Baubetrieb erst im Herbst 2020 wieder aufgenommen werden. Im Spätherbst 2021 sollen die Wohnungen bezogen werden können.

Das Investitionsvolumen beträgt 4,2 Millionen Euro.

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

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

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

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



Neubau mit Gerüst



Planansicht



Weberei Conrad ca. 1900  
Archiv Dreiländermuseum



Baustelle



Blick in den Innenhof  
(Animation)

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 Millionen Euro.

#### e) Ortstattstraße/Schlichtergasse



Schlichtergasse 8/10 vor dem  
Abbruch

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

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



Planansicht

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

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

Die 18 Wohnungen des 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.



Animation Innenhof

Die Baugenehmigung wurde Anfang des Jahres 2021 erteilt, mit dem Bau soll im Frühjahr 2021 begonnen werden.

Nachdem die Förderangebote deutlich ausgeweitet wurden, 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 13,2 Millionen Euro.

## f) Neue Mitte Nordstadt

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.



Heithemstraße, jetzige Situation

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.



Luftbild

Auf den beiden so entstehenden Baufeldern können bei angemessener Dichte (GFZ ca. 1,3) 15.000 qm Wohnflächen statt bisher 6.000 qm entstehen. Mit der angestrebten Durchschnittswohnfläche von 60 qm wären also rund 250 Wohnungen möglich. Um das Bauprojekt zu bereichern, sollen darüber hinaus folgende Nutzungen integriert werden:



Die beiden Baufelder

- Einkaufsmarkt/Nahversorgung mit max. 800 qm Verkaufsfläche
- Bäckerei/Café
- Allgemeinarztpraxis
- Zwei Pflegewohngruppen (mit insgesamt 24 Bewohnern)
- Fahrradwerkstatt/-laden (mit Sozialorientierung)
- Carsharing
- Gemeinschaftszentrum
- Gästeappartement
- Hausmeisterbüro

Die Ansiedelung dieser Nutzungen würde nicht nur das Wohnquartier bereichern, sondern den ganzen Stadtteil massiv aufwerten. Der Arbeitstitel des Projekts lautet deshalb „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 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 weitgehend genommen werden. Die Wohnbau Lörrach genießt offensichtlich ein hohes Vertrauen, das auch durch frühere gelungene Umsiedlungen in den letzten Jahren untermauert wurde. Im März 2021 waren bereits für 24 Haushalte neue Wohnungen gefunden.

Im Februar 2021 wurde ein europaweit ausgeschriebener Realisierungswettbewerb ausgeschrieben, der im Juli 2021 entschieden werden soll. Unmittelbar darauf soll das nötige Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden. Der Abbruch der vorhandenen Gebäude soll bis Herbst 2022 möglich werden, so dass bis Ende 2024 erste Bezüge erfolgen können.

Das Investitionsvolumen erreicht die Größenordnung von 70 bis 80 Millionen Euro.

## Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen



Das „Mättle“ ca. 1920



Gasthaus „Mättle“ mit Biergarten nach der Sanierung



Wölblinanlage beim Bau 1980



Wölblinstraße 3 nach der Sanierung



Nach der Sanierung mit Mietergärten

## 2. Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen (umfassende)

### a) Freiburger Straße 314 (Mättle)

Im sogenannten „Mättle“ wurde die frühere Dorfwirtschaft im Hochparterre reaktiviert und die bisher schon gastronomisch genutzten Räume im Souterrain für diesen Zweck weiter verwendet. Außerdem wurde entlang der Freiburger Straße ein Biergarten hergestellt, wie er auch in früheren Zeiten bestand. In den Obergeschossen bleibt es weitgehend bei der bisherigen Nutzung mit Büro-/Praxisflächen und zwei Wohnungen. Mit den Sanierungs- und Umbaumaßnahmen wurde im Herbst 2018 begonnen. Im Frühjahr 2020 wurde das Gasthaus eröffnet und erfreute sich von Beginn an größter Nachfrage. Die Wohnungen sowie die Büro-/Praxisräume wurden ebenfalls bezogen.

Die Kosten betragen 3,0 Millionen Euro.

### b) Wölblinstraße 1 bis 15

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

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

Im Jahr 2019 wurde mit der Erneuerung der Elektroinstallationen begonnen. Im Geschäftsjahr wurde mit dem Ersatz sämtlicher Einbauküchen begonnen. 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, so dass sie auch deshalb nur sukzessive durchgeführt werden können (Bereitstellung von Ersatzräumen) und deshalb im Jahr 2021 andauern werden.

Die Kosten betragen 5,0 Millionen Euro.

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

Trotz des Baujahrs in der Nachkriegszeit (1953) rechtfertigte die Bausubstanz eine Sanierung der Gebäudezeile mit insgesamt 24 Wohnungen. Auf der Arbeitsliste standen unter anderem der Einbau neuer Fenster, das Dämmen von Kellerdecke und oberster Geschossdecke, die Sanierung der Elektroinstallation sowie die Erneuerung der Treppenhäuser. Außerdem erhielten die Erdgeschosswohnungen einen Zugang zu neu angelegten Mietergärten. Mit den Arbeiten wurde im Sommer 2019 begonnen. Sie konnten, weil der beauftragte Generalunternehmer Insolvenz anmelden und den Betrieb einstellen musste, erst zum Jahresende 2020 fertiggestellt werden.

Die Kosten betragen 1,1 Millionen Euro.

#### d) Siegmeer 1 und 3

Die Wohnanlage bietet den Rahmen für die „Lebensräume für Jung und Alt“, die von der Stiftung Udo und Johanna Kunz begleitet werden. Zwei Jahrzehnte nach der Erstellung war in den Außenanlagen Handlungsbedarf entstanden. Ziele der Instandsetzung und Überarbeitung des Innenhofs waren, die Aufenthaltsqualität zu erhöhen, Begegnungsflächen zu schaffen und die Bepflanzung zu ergänzen.

Die wesentlichen Arbeiten wurden im Sommerhalbjahr 2020 durchgeführt.

Die Kosten betragen 0,1 Millionen Euro.



Neue Außenanlagen

#### e) 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 beschäftigt werden können. Ein Sanitärbereich wird rollstuhlgerecht umgebaut. Die Außenanlagen werden umgestaltet, um abschließbare Abstellmöglichkeiten für die Geschäftsfahrräder sowie Aufenthaltsflächen zu schaffen; die vorhandene Vorplatzinszenierung 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 Wärmeemissionen), 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 aktuelle 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. Die weiteren Arbeiten mussten wegen der hohen Auslastung der Bauwirtschaft in das Jahr 2021 verschoben werden.

Die Kosten betragen 2,8 Millionen Euro.



Geschäftsgebäude



Animation des neuen Vorplatzes



Nach der Sanierung

#### **f) Wehrer Straße 34/34a**

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

Die Arbeiten wurden im Herbst 2020 abgeschlossen. Damit sind sämtliche vier Gebäude des Ensembles mit der Schlierbachstraße 1, Schwarzwaldstraße 70 und Goethestraße 23 und 25 in einem guten und zukunftsfähigen Zustand.

Die Kosten betragen 1,0 Millionen Euro.



Breslauer Straße vor und nach der Sanierung

#### **g) Breslauer Straße 28 und 28a**

Das Gebäude aus dem Jahr 1971 mit neun Wohnungen wies baujahrstypische Mängel auf. Das Dach wurde neu eingedeckt, die Kellerdecke gedämmt, eine Wärmedämmverbundfassade angebracht, die Fenster erneuert, eine zentrale Warmwasserversorgung mit solarthermischer Unterstützung installiert und die Elektroinstallation ertüchtigt. Mit den Arbeiten wurde im Herbst 2019 begonnen, sie zogen sich bis Herbst 2020 hin, weil der zunächst beauftragte Generalunternehmer Insolvenz anmelden und den Betrieb einstellen musste.

Die Kosten betragen 1,0 Millionen Euro.

#### **h) Roggenbachstraße 18 bis 26**

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

Im Nachgang werden die Außenanlagen neu hergerichtet. Zwei desolante Garagenzeilen werden abgebrochen und durch zwei Car-/Bikeports mit integrierten Müllhäuschen ersetzt. Außerdem werden den Erdgeschosswohnungen Mietergärten zugeordnet. Mit den Arbeiten wurde im Sommer 2020 begonnen, sie sollen im Frühjahr 2021 abgeschlossen werden.

Die Kosten betragen 0,5 Millionen Euro.



Nach der Sanierung mit neu angelegten Mietergärten

## Gebäudeunterhaltung

Seit gut zwei Jahrzehnten widmet sich die Wohnbau Lörrach verstärkt der Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung ihres Miethausbesitzes.

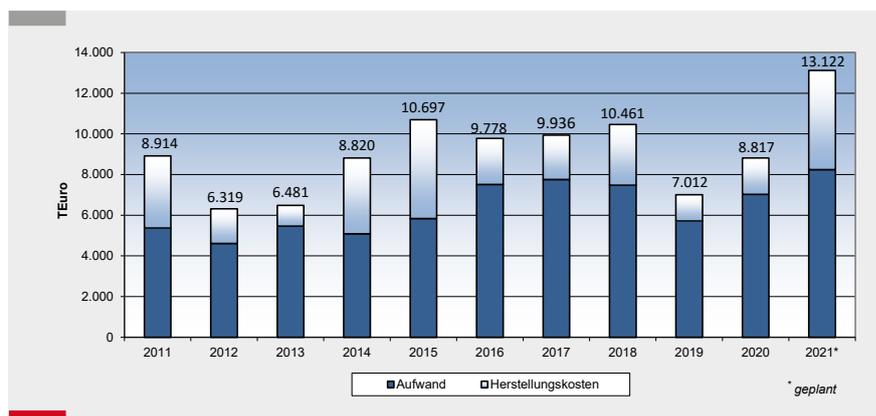
Sowohl in Lörrach als auch in Schopfheim sind die strukturellen Sanierungs- und Umgestaltungsaufgaben im Miethausbesitz zu einem großen Teil bewältigt.

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.
- 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, 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 T€uro)



Chesterplatz 6



59 Wohnungen im LÖ werden  
Mitte 2021 bezogen

## 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. Die Zahl der angemieteten Wohnungen ging im Jahr 2020 nochmals auf 176 zurück, häufig weil die Wohnbau Lörrach die höheren Renditevorstellungen der Immobilieneigentümer nicht erfüllen konnte. Die Rückgänge der letzten Zeit werden im Jahr 2021 mit der Fertigstellung des Wohn- und Geschäftshauses „LÖ“ in der Lörracher Innenstadt kompensiert. Dort mietet die Wohnbau Lörrach 59 attraktive Wohnungen, die frühzeitig und vollständig vermarktet werden konnten.

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 2020 verwaltete die Wohnbau Lörrach

- 3.014 eigene Mietwohnungen,
  - 176 von Dritten gemietete Wohnungen,
  - 104 verwaltete Mietwohnungen für Dritte,
  - 835 Eigentumswohnungen für 43 Wohnungseigentümergeinschaften,
- 3.913 Wohnungen,**  
(216 Wohnungen sind doppelt aufgeführt und zwar als eigene oder verwaltete Mietwohnungen und als Eigentumswohnungen; die Summe wurde entsprechend korrigiert)
  
- 2.504 Pkw-Stellplätze in eigenen Sammelgaragen, Reihen- und Einzelgaragen sowie offene Stellplätze,
  - 165 gemietete Einzelgaragen und Pkw-Stellplätze in Sammelgaragen oder offene Stellplätze,
  - 581 Garagenplätze und offene Stellplätze für Wohnungs- und Teileigentümergeinschaften,
  - 170 verwaltete Einzelgaragen, Pkw-Stellplätze in Sammelgaragen und offene Stellplätze Dritter,
- 3.280 Pkw-Stellplätze,**  
(140 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,
  - 74 gewerbliche Einheiten Dritter,
  - 8 Gemeinschaftszentren,
  - 6 Gästeappartements,
- 120 sonstige Einheiten,**

## Wohnungen

## Pkw-Stellplätze

## Sonstige Einheiten

### also insgesamt

### **7.313 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



Rebmannsweg 38 bis 72



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-/Auftei- lungsunternehmen) vermieden wird, entstehen optimale Erträge für die Wohnbau Lörrach; die bisherigen Mieter profitieren von fairen Preisen und der kompetenten Beratung durch die bekannten Ansprechpartner, die nicht unter Erfolgsdruck stehen.

Nachhaltigkeit wird auch dadurch erreicht, dass die Verkaufsabgänge durch 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 579 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 bisher die wichtigste Voraussetzung, um Großsanierungsmaßnahmen gleichzeitig mit einem umfangrei- chen Mietwohnungsneubauprogramm zu realisieren. Allerdings hängt die Realisie- rung der noch gewachsenen Bauprogramme zukünftig 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 10 bis 15 Wohnungen p.a. eingeplant, der aus den Verkaufsrestanten möglich sein sollte. Weitere Umwandlungen von Miet- in Eigen- tumswohnungen 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 2021

Städtische Wohnbau-  
gesellschaft Lörrach mbH

Nostadt      Neuhöfer-Avdic

## Betreuungstätigkeit

27



Die Wohnbau Lörrach betreut das Wohnhaus Chesterplatz 8

## Dank



WOHNBAU LÖRRACH



## Lagebericht 2020



**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 hohen regionalen Siedlungsdrucks wurden in den letzten drei Jahren weitere Optionen zur Ausweitung der Mietwohnungsbautätigkeit konsequent genutzt. Sieben Neubauprojekte wurden identifiziert und befinden sich in der Entwicklungsphase, im Bau oder wurden bereits fertiggestellt.

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 nimmt die Bedeutung der Erträge aus der Wohnungsprivatisierung ab, so dass für die nächsten Jahre weniger Verkäufe eingeplant werden.

Die Wohnbau Lörrach verfügt nach wie vor über alle Kompetenzen, die für die Betätigung als Bauträger erforderlich sind. Sie ist für weitere Bauträgergeschäfte 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 soll in den nächsten Jahren kompensiert werden.

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

## **B. Wirtschaftsbericht**

### **I. Rahmenbedingungen**

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2020 von der Coronapandemie geprägt. Der erste Lockdown im Frühjahr führte im 2. Quartal zu einem historischen Einbruch des Bruttoinlandsprodukts um 9,8 %. Die Erholung im Sommer wurde zum Jahresende durch einen erneuten Lockdown gebremst. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamts fiel die deutsche Wirtschaftsleistung um 5,0 % niedriger aus als im Vorjahr. Damit ist die deutsche Wirtschaft nach einer zehnjährigen Wachstumsphase in eine tiefe Rezession gerutscht.

In nahezu allen Wirtschaftsbereichen hinterließ die Pandemie ihre Spuren. Im Produzierenden Gewerbe ging die Wirtschaftsleistung gegenüber dem Vorjahr um 9,7 % zurück, im Verarbeitenden Gewerbe gar um 10,4 %. Handel, Verkehr und Gastgewerbe büßten 6,3 % ein, die sonstigen Dienstleister 11,3 %. Sogar die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft verlor im Jahresvergleich 0,5 % ihrer Wirtschaftsleistung. Allein die Bauwirtschaft konnte 2020 zulegen, im Vorjahresvergleich um 1,4 %.

Der Einbruch der Wirtschaftsleistung setzte den Arbeitsmarkt massiv unter Druck. Die Wirtschaftsleistung wurde nur noch von durchschnittlich 44,8 Millionen Erwerbstätigen erbracht, 477.000 Personen oder 1,1 % weniger als 2019. Die Zahl der Arbeitslosen stieg im Jahresdurchschnitt um 19,6 % auf 2,7 Millionen Arbeitssuchende. Die Arbeitslosenquote stieg von 5,0 % auf 5,8 %.

## Wirtschaftsbericht

### Rahmenbedingungen

Allgemein besteht die Erwartung, dass die Zentralbanken noch für Jahre an ihrer ultralockeren Geldpolitik festhalten werden, um die konjunkturelle Erholung zu unterstützen. Damit ist zumindest kurz- und mittelfristig kein nachhaltiger Anstieg der Kapitalmarktzinsen zu erwarten. Die Konditionen für Wohnungsbaukredite befinden sich deshalb weiter auf einem historischen Tiefstand. Langfristige Finanzierungen sind derzeit mit Zinssätzen von deutlich unter 1 % möglich.

Prognosen des wirtschaftlichen Erholungsprozesses im Jahr 2021 sind mit hohen Unsicherheiten behaftet, da die Dauer und wirtschaftlichen Auswirkungen der zweiten Lockdown-Phase bisher noch nicht absehbar sind. Außerdem gehen einige Fachleute bereits jetzt von einer dritten Infektionswelle aus, die das wirtschaftliche Geschehen erneut massiv beeinträchtigen könnte.

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. Ob die Corona-Krise zu einem nachhaltigen Einbruch der Wohnraumnachfrage führt, kann noch nicht beurteilt werden.

## Geschäftsverlauf

### II. Geschäftsverlauf

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

#### **Bestandsbewirtschaftung**

Zum 31. Dezember 2020 befinden sich im Eigentum der Wohnbau Lörrach:

- 3.014 Wohnungen mit Wohnflächen von 210.271 qm
- 42 gewerbliche Einheiten mit Nutzflächen von 8.109 qm, davon 1.761 qm eigengenutzt als Büro und Gemeinschaftszentren
- 2.504 Pkw-Stellplätze

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

- 899 Wohnungen
- 78 gewerbliche Einheiten
- 776 Pkw-Stellplätze

### **Mietwohnungsneubau**

Das Wohnquartier Teichmatten wurde auf dem vor einigen Jahren erworbenen sogenannten Mättleareal arrondiert. Es entstanden 15 Wohnungen in zwei Gebäuden sowie Flächen für eine Zahnarztpraxis. Die Fertigstellung erfolgte im Jahr 2020.

In Schopfheim, im Baugebiet Eisweiher, werden seit dem Spätherbst 2018 vier Gebäude mit 64 Wohnungen, Räume für eine Wohngemeinschaft, ein Gästeapartment sowie ein Gemeinschaftsraum errichtet. Drei der vier Baukörper wurden im Herbst 2020 bezogen.

Im Herbst 2019 erfolgte der Baubeginn auf dem Areal „Weberei Conrad“. Realisiert werden 113 Wohnungen, Räume für zwei Wohngemeinschaften und eine Tagespflegeeinrichtung, ein Gästeapartment, ein Gemeinschaftsraum sowie eine Bäckerei/Café. Die Rohbauarbeiten sollen im Jahr 2021 fertig gestellt werden.

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. Im Spätsommer 2021 sollen die Wohnungen bezogen werden.

An der Ortstattstraße/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 wird 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 250 Wohnungen ein Einkaufsmarkt und diverse Gewerbeeinheiten entstehen, so dass der Stadtteil eine neue Mitte erhält. Im Jahr 2020 wurde mit den Vorarbeiten begonnen, im Jahr 2021 soll ein Realisierungswettbewerb durchgeführt werden.

### **Bestandspflege**

Für die Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung des Hausbesitzes wurden im Berichtsjahr 8,8 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 2020 wurden 14 Wohnungen veräußert. Wegen sehr hoher Nachfrage konnten die Verkaufsziele problemlos erreicht werden.

### **Betreuungstätigkeit**

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

### **Gesamtbewertung des Geschäftsverlaufs**

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

Ertragslage

Bautätigkeit

Miethausbewirtschaftung

Betreuungstätigkeit

III. Lage

I. Ertragslage

	Jahr 2020 Euro	Jahr 2019 Euro	Veränderungen Euro	
<b>I. Bautätigkeit</b>				
Aktiviert Gemeinkosten	650.000	658.000	-	8.000
Gemeinkosten	650.000	658.000	-	8.000
<b>Ergebnis der Bautätigkeit</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		<b>0</b>
<b>2. Miethausbewirtschaftung</b>				
<b>Erträge</b>				
Mieten	19.554.000	19.613.000	-	59.000
Umlagen	5.606.000	4.963.000	+	643.000
Sonstige Entgelte	414.000	345.000	+	69.000
Summen	25.574.000	24.921.000	+	653.000
<b>Aufwendungen</b>				
Betriebskosten	4.960.000	4.813.000	+	147.000
Grundsteuern	656.000	658.000	-	2.000
Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungskosten	7.024.000	5.713.000	+	1.311.000
Kapitalkosten	2.351.000	2.892.000	-	541.000
Abschreibungen	4.745.000	4.670.000	+	75.000
Mieten	1.384.000	1.569.000	-	185.000
Erbbauszinsen	27.000	27.000		0
Abschreibungen auf Mietforderungen	74.000	111.000	-	37.000
Verwaltungskosten des Hausbesitzes	1.780.000	1.582.000	+	198.000
Sonstiges	473.000	388.000	+	85.000
Summen	23.474.000	22.423.000	+	1.051.000
<b>Ergebnis der Miethausbewirtschaftung</b>	<b>+2.100.000</b>	<b>+2.498.000</b>	-	<b>398.000</b>
<b>3. Betreuungstätigkeit</b>				
Erträge	403.000	361.000	+	42.000
Aufwendungen (davon Gemeinkosten 462.000 Euro, Vorjahr 373.000 Euro)	462.000	373.000	+	89.000
<b>Ergebnis der Betreuungstätigkeit</b>	<b>-59.000</b>	<b>-12.000</b>	-	<b>47.000</b>

	<b>Jahr 2020</b>	<b>Jahr 2019</b>	<b>Veränderungen</b>
	<b>Euro</b>	<b>Euro</b>	<b>Euro</b>
<b>4. Verkaufstätigkeit (Wohnungsprivatisierung)</b>			
Erträge	5.407.000	4.564.000	+ 843.000
Aufwendungen (davon Gemeinkosten 38.000 Euro, Vorjahr 86.000 Euro)	2.769.000	2.449.000	+ 320.000
<b>Ergebnis der Verkaufstätigkeit</b>	<b>+2.638.000</b>	<b>+2.115.000</b>	<b>+ 523.000</b>
<b>5. Kapitalwirtschaft</b>			
Erträge	6.000	2.000	+ 4.000
Aufwendungen	33.000	46.000	- 13.000
<b>Ergebnis der Kapitalwirtschaft</b>	<b>-27.000</b>	<b>-44.000</b>	<b>+ 17.000</b>
<b>6. Sonstige ordentliche Wirtschaft</b>			
Erträge	962.000	70.000	+ 892.000
Aufwendungen	331.000	1.162.000	- 831.000
<b>Ergebnis der sonstigen ordentlichen Wirtschaft</b>	<b>+631.000</b>	<b>-1.092.000</b>	<b>+ 1.723.000</b>
<b>7. Gewinnabführung der Lörracher Stadtbau-GmbH</b>	<b>+28.000</b>	<b>+58.000</b>	<b>- 30.000</b>
<b>Jahresergebnis</b>	<b>+5.311.000</b>	<b>+3.523.000</b>	<b>+ 1.788.000</b>
Zuweisung zur gesellschaftsvertraglichen Rücklage	531.000	352.000	+ 179.000
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>+4.780.000</b>	<b>+3.171.000</b>	<b>+ 1.609.000</b>

**Verkaufstätigkeit**

**Kapitalwirtschaft**

**Sonstige ordentliche  
Wirtschaft**

**Gewinnabführung/  
Verlustausgleich der  
Stadtbau Lörrach**

**Bilanzgewinn**

Der Jahresüberschuss konnte erheblich auf 5,3 Millionen Euro gesteigert werden (Vorjahr 3,5 Millionen Euro); damit wurde das Wirtschaftsplanziel um 2,8 Millionen Euro übertroffen. Diese Planüberschreitung beruht allerdings vor allem auf außerordentlichen beziehungsweise nur bedingt beeinflussbaren Entwicklungen (Umlagen um 0,7 Millionen Euro über Plan, Instandhaltungsaufwand 0,9 Millionen Euro unter Plan, Forderungsabschreibungen um 0,3 Millionen Euro geringer als erwartet, Kapitalkosten 0,1 Millionen Euro geringer als kalkuliert, ertragswirksame Rückstellungsauflösung 0,8 Millionen Euro).

Die Umsatzerlöse wurden um 3,7 % von 29,7 Millionen Euro auf 30,8 Millionen Euro gesteigert.

Der Personalaufwand nahm um 0,3 Millionen Euro auf 4,0 Millionen Euro zu. Die planmäßigen Abschreibungen sind auf 4,9 Millionen Euro zurückgegangen. Trotz höherer Bankverbindlichkeiten ist der Zinsaufwand (wegen tiefer Kapitalmarktzinsen) erneut deutlich gesunken und betrug 2,4 Millionen Euro.

Im Geschäftsjahr 2020 kann die Ertragslage als gut bezeichnet werden.

## 2. Vermögenslage

	31. Dezember 2020		31. Dezember 2019		Veränderungen Euro
	Euro	v.H.	Euro	v.H.	
<b>Vermögen</b>					
Anlagevermögen	201.057.000	93,6	188.282.000	93,6	+ 12.775.000
Unfertige Leistungen	5.368.000	2,5	5.118.000	2,5	+ 250.000
Vorräte	8.000	0,0	15.000	0,0	- 7.000
Forderungen	884.000	0,4	1.609.000	0,8	- 725.000
Liquide Mittel	7.370.000	3,5	6.186.000	3,1	+ 1.184.000
Rechnungsabgrenzungsposten	8.000	0,0	13.000	0,0	- 5.000
	<b>214.695.000</b>	<b>100,0</b>	<b>201.223.000</b>	<b>100,0</b>	<b>+13.472.000</b>
<b>Schulden</b>					
Rückstellungen	202.000	0,1	1.073.000	0,5	- 871.000
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	161.804.000	75,4	151.427.000	75,3	+ 10.377.000
Erhaltene Anzahlungen	5.677.000	2,6	6.669.000	3,3	- 992.000
Verbindlichkeiten aus Vermietung aus Lieferungen und Leistungen	4.065.000	1,9	3.930.000	2,0	+ 135.000
Sonstige Verbindlichkeiten	10.000	0,0	10.000	0,0	0
	<b>173.905.000</b>	<b>81,0</b>	<b>165.744.000</b>	<b>82,4</b>	<b>+ 8.161.000</b>
<b>Eigenkapital</b> und zwar:					
Stammkapital	10.464.000	4,9	10.464.000	5,2	0
Rücklagen	25.546.000	11,9	21.845.000	10,8	+ 3.701.000
Gewinn	4.780.000	2,2	3.170.000	1,6	+ 1.610.000
	<b>40.790.000</b>	<b>19,0</b>	<b>35.479.000</b>	<b>17,6</b>	<b>+ 5.311.000</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>214.695.000</b>	<b>100,0</b>	<b>201.223.000</b>	<b>100,0</b>	<b>+13.472.000</b>

## Vermögenslage

37

### Vermögen

### Schulden

### Eigenkapital

### Bilanzsumme

Dem **Anlagevermögen** sind 20,4 Millionen Euro zugegangen (durch Neubau 18,9 Millionen Euro, durch Sanierungen 0,5 Millionen Euro und durch bewegliches Vermögen 1,0 Millionen Euro); abgegangen sind 7,6 Millionen Euro (durch nutzungsbedingte Abschreibungen 4,9 Millionen Euro und durch Verkäufe 2,7 Millionen Euro). Daraus resultiert ein Anstieg des Anlagevermögens um 12,8 Millionen Euro auf 201,1 Millionen Euro.

Das **Umlaufvermögen** nahm geringfügig von 12,9 Millionen Euro auf 13,6 Millionen Euro zu. Der Anstieg beruht vor allem auf höheren liquiden Mitteln.

Die **Bankverbindlichkeiten** haben sich als Folge der umfangreichen Mietwohnungsbautätigkeit um 10,4 Millionen Euro auf 161,8 Millionen Euro erhöht.

Die **Bilanzsumme** stieg deutlich von 201,2 Millionen Euro auf 214,7 Millionen Euro. Trotzdem konnte die Eigenkapitalquote von 17,6 % auf 19,0 % gesteigert werden, weil der Jahresüberschuss mit 5,3 Millionen Euro wesentlich höher als in den Vorjahren ausfällt.

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

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

## Finanzlage

### Kapitalflussrechnung

## 3. Finanzlage

### Kapitalflussrechnung

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

	Jahr 2020 Euro	Jahr 2019 Euro
Jahresüberschüsse	5.311.000	3.523.000
+ Abschreibungen auf Anlagevermögen	4.885.000	5.062.000
- aktivierte Eigenleistungen	-651.000	-658.000
+ Abschreibungen auf Mietforderungen	117.000	111.000
+ Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	6.000	7.000
- zahlungsunwirksame Zuschreibung CHF-Darlehen	0	-16.000
- zahlungsunwirksame Aufwendungszuschüsse	0	-23.000

	<b>Jahr 2020</b>	<b>Jahr 2019</b>
	<b>Euro</b>	<b>Euro</b>
+ Zunahme/ - Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	-871.000	624.000
- Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-2.658.000	-2.217.000
- Zunahme/ + Abnahme der kurzfristigen Aktiva	284.000	-496.000
+ Zunahme/ - Abnahme der kurzfristigen Passiva	-1.350.000	1.577.000
+ Saldo der zahlungswirksamen Zinsaufwendungen/-erträge	2.271.000	2.819.000
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>7.344.000</b>	<b>10.313.000</b>
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-9.000	-25.000
+ Einzahlungen für Abgänge des Anlagevermögens	5.388.000	4.546.000
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-19.732.000	-19.279.000
+ Erhaltene Zinsen	5.000	0
+ Gewinnabführung/ -Verlustübernahme	58.000	17.000
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-14.290.000</b>	<b>-14.741.000</b>
+ Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	19.084.000	18.943.000
- planmäßige Tilgungen	-5.533.000	-5.157.000
- außerordentliche Tilgungen	-3.146.000	-6.663.000
- gezahlte Zinsen	-2.275.000	-2.819.000
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>8.130.000</b>	<b>4.304.000</b>
<b>zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>1.184.000</b>	<b>-124.000</b>
+ Finanzmittelfond zum 1. Januar 2020/2019	6.186.000	6.310.000
<b>Finanzmittelfond zum 31. Dezember 2020/2019</b>	<b>7.370.000</b>	<b>6.186.000</b>

Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit

Cashflow aus Investitionstätigkeit

Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit

zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds

Finanzmittelfond

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

Die Finanzierung der Mietwohnungsneubauten und der Großsanierungsmaßnahmen im Jahr 2021 ist gesichert.

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

**Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren**

**IV. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Eigenkapitalquote:</b> $\frac{\text{Eigenkapital} \times 100}{\text{Gesamtkapital (Bilanzsumme)}}$	19,0 %	17,6 %
<b>Eigenkapitalrentabilität:</b> $\frac{\text{Jahresüberschuss} \times 100}{\text{Eigenkapital}}$	13,0 %	9,8 %
<b>Zinsdeckung:</b> $\frac{(\text{Zinsen für Bereich HBW} + \text{Erbbauzinsen}) \times 100}{\text{Mieteinnahmen}}$	13,3 %	16,5 %
<b>Instandhaltungsquote:</b> $\frac{(\text{Instandh.aufwand} + \text{anteiliger Personal-/Sachaufw.}) \times 100}{\text{Sollmieten (ohne Betriebskosten)}}$	39,3 %	32,2 %
<b>Mieterfluktuationsquote:</b> $\frac{\text{Mieterwechsel}}{\text{Wohnungszahl}}$	7,2 %	7,1 %

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

Die Eigenkapitalrentabilität stieg nochmals deutlich an.

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 nahm geringfügig auf 7,2 % zu. Im langjährigen Vergleich fällt die Fluktuation jedoch weiter niedrig aus, was auf eine angespannte Wohnungsmarktsituation hinweist.

## C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

### I. Prognosebericht

Die demographische und wirtschaftliche Entwicklung in der Region stellt sich 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 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 2021 erhebliche Ergebnis- und Finanzierungsbeiträge liefern. Die dafür nötigen Verkaufsobjekte stehen in ausreichendem Umfang zur Verfügung. Wegen der guten regionalen Nachfragesituation, der starken Marktstellung der Wohnbau Lörrach und der hohen Qualität der Verkaufsobjekte sind die nötigen Verkaufserfolge realistisch.

Bauträgerprojekte sind derzeit nicht geplant.

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

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

	<b>Ergebnis 2020</b>	<b>Plan 2021</b>
	<b>TEuro</b>	<b>TEuro</b>
<b>Miethausbewirtschaftung</b>		
Erträge	25.574	26.112
Aufwendungen	23.474	25.704
<b>Ergebnis</b>	<b>+ 2.100</b>	<b>+ 408</b>
<b>Betreuungstätigkeit</b>		
Erträge	403	441
Aufwendungen	462	436
<b>Ergebnis</b>	<b>- 59</b>	<b>+ 5</b>
<b>Verkaufstätigkeit (Wohnungsprivatisierung)</b>		
Erträge	5.407	3.880
Aufwendungen	2.769	1.830
<b>Ergebnis</b>	<b>+ 2.638</b>	<b>+ 2.050</b>
<b>Kapitalwirtschaft</b>		
Erträge	6	2
Aufwendungen	33	63
<b>Ergebnis</b>	<b>- 27</b>	<b>- 61</b>
<b>Sonstige ordentliche Wirtschaft</b>		
Erträge	962	157
Aufwendungen	331	282
<b>Ergebnis</b>	<b>+ 631</b>	<b>- 125</b>
<b>Gewinnabführung der Stadtbau Lörrach</b>	<b>+ 28</b>	<b>+ 5</b>
<b>Ertragssteuern</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>+ 5.311</b>	<b>+ 2.282</b>

## II. Risikobericht

## Risikobericht

43

### I. Risikomanagementsystem

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

### 2. Risiken

Die Wohnungsmarktsituation in Lörrach und Schopfheim ist bisher von einem Nachfrageüberhang sowie steigenden Mieten und Kaufpreisen geprägt. Voraussichtlich kann der Bedarf in den nächsten Jahren nicht abgedeckt werden. Die Geschäftsführung erwartet deshalb keine besonderen Ertragsrisiken.

#### **Bestandsgefährdende Risiken**

Für die Wohnbau Lörrach sind bestandsgefährdende Risiken nicht erkennbar.

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

Obwohl die geplanten Investitionen überwiegend fremdfinanziert werden, sinken die Kapitalkosten voraussichtlich. Gründe sind Zinsdegressionen aufgrund laufender und außerordentlicher Tilgungen sowie günstige Darlehensprolongationen. Trotzdem widmet sich die Geschäftsführung angesichts des hohen Fremdkapitaleinsatzes intensiv dem Zins- und Sicherheitenmanagement. Auch bei deutlich höheren Kapitalmarktzinsen sind die gegebenenfalls steigenden Kapitalkosten nicht entwicklungsbeeinträchtigend, weil bei der Fremdfinanzierung fast ausnahmslos lange Laufzeiten vereinbart werden. Ein Zinsschock mit einem sukzessiven Anstieg der Zinsen auf 9,5 % bis zum Jahr 2030 wurde simuliert. Die resultierenden Mehrbelastungen bei den Kapitalkosten von bis zu 7,1 Millionen Euro im Jahr 2030 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.

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

### **Bauwirtschaft und Handwerk**

Die regionalen Kapazitäten von Bauwirtschaft und Handwerk waren bis zuletzt hoch ausgelastet. Deshalb könnten auch im Jahr 2021 Baupreissteigerungen eintreten. Außerdem sind verzögerte Baubeginne und längere Bauzeiten zu befürchten, auch weil die pandemische Situation zu Störungen im Baubetrieb führen könnte.

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

## **Chancenbericht**

### **III. Chancenbericht**

Das Geschäftsgebiet der Wohnbau Lörrach ist von einer 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 2021

Städtische Wohnbau-  
gesellschaft Lörrach mbH

Nostadt      Neuhöfer-Avdic



**Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020**



**Bilanz zum  
31. Dezember 2020**

**Anlagevermögen**

**Umlaufvermögen**

**Rechnungs-  
abgrenzungsposten**

**Bilanzsumme**

**Aktivseite**

	Geschäftsjahr 2020		Geschäftsjahr 2019	
	Euro	Euro	Euro	Euro
<b>A. Anlagevermögen</b>				
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte u. ä. Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		27.818,00		28.896,57
<b>II. Sachanlagen</b>				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	176.009.510,30		158.371.355,57	
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.668.531,47		1.803.685,47	
3. Technische Anlagen und Maschinen	540.752,00		599.659,00	
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.779.897,00		1.148.749,92	
5. Anlagen im Bau	20.138.248,95		26.134.184,19	
6. Bauvorbereitungskosten	850.615,83	200.987.555,55	153.577,13	188.211.211,28
<b>III. Finanzanlagen</b>				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	41.005,61		41.005,61	
2. Andere Finanzanlagen	250,00	41.255,61	250,00	41.255,61
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>201.056.629,16</b>		<b>188.281.363,46</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>				
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>				
1. Unfertige Leistungen	5.368.096,55		5.117.425,24	
2. Andere Vorräte	8.028,45	5.376.125,00	15.263,77	5.132.689,01
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus Vermietung	62.382,60		52.288,62	
2. Forderungen aus Verkäufen von Grundstücken	0,00		1.288.800,00	
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	566,70		9.642,20	
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	64.614,64		83.786,73	
5. Sonstige Vermögensgegenstände	756.461,50	884.025,44	174.608,69	1.609.126,24
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>				
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		7.369.607,50		6.186.272,09
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		<b>13.629.757,94</b>		<b>12.928.087,34</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>				
1. Geldbeschaffungskosten	4.829,90		10.439,90	
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	3.466,54	<b>8.296,44</b>	2.644,59	<b>13.084,49</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>214.694.683,54</b>		<b>201.222.535,29</b>

**Passivseite**

	Geschäftsjahr 2020		Geschäftsjahr 2019	
	Euro	Euro	Euro	Euro
<b>A. Eigenkapital</b>				
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>		10.463.750,00		10.463.750,00
<b>II. Kapitalrücklagen</b>		4.172.018,96		4.172.018,96
<b>III. Gewinnrücklagen</b>				
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage, davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr 531.103,53 Euro (Vorjahr 352.271,76 Euro)	4.827.005,60		4.295.902,07	
2. Bauerneuerungsrücklage	1.439.742,49		1.439.742,49	
3. Andere Gewinnrücklagen, davon aus Bilanzgewinn des Vorjahres 3.170.445,87 Euro (Vorjahr 908.961,79 Euro)	15.107.822,13	21.374.570,22	11.937.376,26	17.673.020,82
<b>IV. Bilanzgewinn</b>				
1. Jahresüberschuss	5.311.035,29		3.522.717,63	
2. Einstellungen in die gesellschaftsvertraglichen Rücklagen	531.103,53	4.779.931,76	352.271,76	3.170.445,87
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>40.790.270,94</b>		<b>35.479.235,65</b>
<b>B. Rückstellungen</b>				
1. Sonstige Rückstellungen		<b>202.216,08</b>		<b>1.073.120,42</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	161.766.959,05		151.383.715,48	
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	37.375,39		42.897,34	
3. Erhaltene Anzahlungen	5.677.348,64		6.669.597,62	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.018.936,63		3.880.812,33	
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.145.715,65		2.634.565,22	
6. Sonstige Verbindlichkeiten,	9.367,88		9.519,01	
<b>Verbindlichkeiten insgesamt</b>		<b>173.655.703,24</b>		<b>164.621.107,00</b>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>46.493,28</b>		<b>49.072,22</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>214.694.683,54</b>		<b>201.222.535,29</b>

**Bilanz zum  
31. Dezember 2020**

**Eigenkapital**

**Rückstellungen**

**Verbindlichkeiten**

**Rechnungs-  
abgrenzungsposten**

**Bilanzsumme**

**Gewinn- und  
Verlustrechnung**

**Gewinn- und Verlustrechnung**

	Geschäftsjahr 2020		Geschäftsjahr 2019	
	Euro	Euro	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	24.966.844,56		24.750.099,63	
b) aus Verkauf von Grundstücken	5.382.500,00		4.546.000,00	
c) aus Betreuungstätigkeit	350.141,68		322.002,09	
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	136.506,48	30.835.992,72	106.745,69	29.724.847,41
2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		250.671,31		-281.856,40
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		650.577,19		658.335,78
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.212.856,69		385.617,07
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	11.736.684,06		10.524.645,51	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	2.730.671,70		2.333.605,98	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	13.563,60	14.480.919,36	7.885,87	12.866.137,36
<b>Rohergebnis</b>		<b>18.469.178,55</b>		<b>17.620.806,50</b>
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	3.114.762,46		2.867.843,28	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung 272.716,65 Euro, Vorjahr 253.187,21 Euro)	870.050,00	3.984.812,46	818.481,97	3.686.325,25
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.885.022,09		5.061.783,68
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.312.558,38		1.857.724,21
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzvermögens		8,00		8,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		5.977,80		1.946,09
11. Erträge aus Gewinnabführung		27.571,59		57.689,84
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.350.818,68		2.892.245,33
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>5.969.524,33</b>		<b>4.182.371,96</b>
13. Sonstige Steuern		658.489,04		659.654,33
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>5.311.035,29</b>		<b>3.522.717,63</b>
14. Einstellung in die gesellschaftsvertragliche Rücklage		531.103,53		352.271,76
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>4.779.931,76</b>		<b>3.170.445,87</b>

**Rohergebnis**

**Ergebnis nach Steuern**

**Jahresüberschuss**

**Bilanzgewinn**

## Anhang

### A. Allgemeine Angaben

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

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

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

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

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

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

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

Die Verkaufserlöse von Wohnungen, die aus dem Anlagevermögen verkauft wurden, sind in dem Posten Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken 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** sind zwischen 5 v. H. und 20 v. H. abgeschrieben worden.
4. Die Anschaffungskosten der **Betriebs- und Geschäftsausstattung** wurden wie bisher (entsprechend der voraussichtlichen Zeit der Verwertbarkeit der Gegenstände) mit Sätzen zwischen 10 und 33 v. H. abgeschrieben. **Vermögenswerte bis zu 250,00 Euro Anschaffungskosten** werden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe als Aufwand gebucht. Für **Vermögenswerte mit Anschaffungskosten zwischen 250,00 Euro und 1.000,00 Euro** wurde bis zum Jahr 2019 ein Sammelposten gebildet. Der Sammelposten wurde über fünf Jahre linear abgeschrieben. Im Jahr 2020 wurden die **Vermögenswerte mit Anschaffungskosten zwischen 250,00 Euro und 800,00 Euro** 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 der Abzinsungsverordnung maßgeblichen Zinssätzen abgezinst. Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Als Abzinsungssätze werden die den Restlaufzeiten der Rückstellungen entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssätze der vergangenen 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 2020 ein gezeichnetes Kapital von 51.129,19 Euro aus. Die Stadtbau Lörrach erzielte im Geschäftsjahr 2020 einen Jahresüberschuss von 27.571,59 Euro (Vorjahr 57.689,84 Euro). Die Wohnbau Lörrach erhielt Erträge aus Gewinnabführung verbundener Unternehmen in Höhe von 27.571,59 Euro (Vorjahr 57.689,84 Euro).

Unter den **Unfertigen Leistungen** sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten von 5.368.096,55 Euro (Vorjahr 5.117.425,24 Euro). Von den **Forderungen aus Betreuungstätigkeit** entfallen an einen Gesellschafter (Stadt Lörrach) 0,00 Euro (Vorjahr 65,81 Euro). Unter den **Sonstigen Vermögensgegenständen** sind Forderungen gegen einen Gesellschafter (Stadt Lörrach) in Höhe von 578.203,53 Euro (Vorjahr 7.501,89 Euro) enthalten.

Der Posten **Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten** enthält Guthaben bei der Sparkasse Lörrach-Rheinfelden (Gesellschafter) von 3.299.289,43 Euro (Vorjahr 5.468.179,41 Euro).

Die **Sonstigen Rückstellungen** wurden gebildet für:

Prüfungskosten	27.500,00 Euro
Urlaubsansprüche	55.118,61 Euro
Archivierung	18.479,06 Euro
Gewährleistungen	72.657,05 Euro
Andere Rückstellungen	28.461,36 Euro

**Summe** **202.216,08 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:

	<b>2020</b> <b>Euro</b>	<b>2019</b> <b>Euro</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	46.418.135,03	44.175.919,08
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	24.541,97	26.587,14
	<b>46.442.677,00</b>	<b>44.202.506,22</b>

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

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

In den **Sonstigen betrieblichen Erträgen** sind u. a. Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen von 806.273,88 Euro (Vorjahr 141.538,86 Euro), aus Versicherungsentschädigungen 180.938,75 Euro (Vorjahr 166.121,29 Euro), sowie aus Herabsetzung der Einzelwertberichtigungen 43.533,40 Euro (Vorjahr 0,00 Euro) enthalten.

Die **Sonstigen betrieblichen Aufwendungen** enthalten u. a. Aufwendungen für Abschreibungen auf Mietforderungen von 117.122,79 Euro (Vorjahr 110.589,79 Euro).

Die **Sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge** resultieren in Höhe von 1.482,80 Euro (Vorjahr 1.946,09 Euro) aus der Abzinsung von Gewährleistungen und in Höhe von 4.495,00 Euro aus den Erstattungsinsen für Umsatzsteuer aus Vorjahren.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

#### E. Sonstige Angaben

Im Geschäftsjahr wurden durchschnittlich beschäftigt:

	<b>Vollbeschäftigte</b>	<b>Teilzeitbeschäftigte</b>
Kaufmännische Mitarbeitende	22	4
Technische Mitarbeitende	14	4
Mitarbeiter im Regiebetrieb/Hausmeister	15	0
Geringfügig Beschäftigte	0	7
Auszubildende	4	0
<b>Summe</b>	<b>55</b>	<b>15</b>

Sonstige Angaben

Die Angabe der Vergütung der Geschäftsführung unterbleibt gemäß § 286 Abs. 4 HGB. Die Aufwendungen für den Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2020 betragen 6.952,66 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 2020 6,3 v. H., davon entfallen auf den Arbeitgeber 5,75 v. H. und auf den Arbeitnehmer 0,55 v. H. Zusätzlich ist ein Sanierungsgeld von 2,9 v. H. durch den Arbeitgeber zu entrichten. Die Summe der umlagepflichtigen Löhne und Gehälter lag im Jahr 2020 bei 2.812.469,66 Euro.

### **Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Über den 31. Dezember 2020 hinaus bestehen finanzielle Verpflichtungen aus Verträgen für Leasing, Wartung, Versorgung von 3.515.000 Euro, für Anmietungsverträge 1.900.000 Euro und für derzeit im Bau befindliche Neubau- und Sanierungsmaßnahmen von ca. 27.841.000 Euro.

### **Gesamthonorar des Abschlussprüfers**

Für die Abschlussprüfung im Sinne von § 318 HGB entstanden im Geschäftsjahr 2020 Honorare in Höhe von 31.154,20 Euro. Für sonstige Leistungen wurden 5.763,13 Euro aufgewendet.

### **Nachtragsbericht**

Im Geschäftsjahr 2020 bestand für die Wohnbau Lörrach keine wesentliche Unsicherheit in Ereignissen und Gegebenheiten auf Grund der Corona-Pandemie. Die Corona-Pandemie wirkt sich jedoch durch soziale und wirtschaftliche Rahmenbedingungen weiterhin auf unser tägliches Leben aus. Einen nennenswerten Einfluss auf die Geschäftstätigkeit der Wohnbau Lörrach wird nicht erwartet.

### **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 (ab 1. Juli 2020),  
André Marker, Sparkassendirektor (bis 30. Juni 2020),  
Stadtrat Günter Schlecht, Betriebsratsvorsitzender.

### **Aufsichtsratsmitglieder**

55

### **Geschäftsführer**

Thomas Nostadt,  
Bürgermeisterin Monika Neuhöfer-Avdić.

### **Geschäftsführer**

### **Ergebnisverwendung:**

Der Gesellschafterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn in Höhe von 4.779.931,76 Euro den freien Rücklagen zuzuführen.

Lörrach, 31. März 2021

Städtische Wohnbau-  
gesellschaft Lörrach mbH

Nostadt      Neuhöfer-Avdić

**Anlage I:**

**Entwicklung des Anlagevermögens Teil I**

Bezeichnung	Stand zum 1.1.2020 Euro	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Stand zum 31.12.2020 Euro
		Zugänge Euro	Abgänge Euro	Zugänge Euro	Abgänge Euro	
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>						
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte u. ä. Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	96.098,77	8.615,89	25.139,72	0,00	0,00	79.574,94
<b>II. Sachanlagen</b>						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	255.929.939,00	4.401.489,76	3.196.791,32	20.906.343,15	0,00	278.040.980,59
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten und anderen Bauten	4.889.308,90	97,71	0,00	0,00	0,00	4.889.406,61
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	3.550.870,69	1.007.550,49	197.889,66	0,00	0,00	4.360.531,52
6. Anlagen im Bau	26.769.124,80	14.275.467,30	0,00	0,00	20.906.343,15	20.138.248,95
7. Bauvorbereitungskosten	153.577,13	697.038,70	0,00	0,00	0,00	850.615,83
	<b>292.486.922,99</b>	<b>20.381.643,96</b>	<b>3.394.680,98</b>	<b>20.906.343,15</b>	<b>20.906.343,15</b>	<b>309.473.885,97</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>						
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	41.005,61	0,00	0,00	0,00	0,00	41.005,61
2. Andere Finanzanlagen	250,00	0,00	0,00	0,00	0,00	250,00
	<b>41.255,61</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>41.255,61</b>
	<b>292.624.277,37</b>	<b>20.390.259,85</b>	<b>3.419.820,70</b>	<b>20.906.343,15</b>	<b>20.906.343,15</b>	<b>309.594.716,52</b>

Bezeichnung	Kumulierte Abschreibungen				Buchwert	
	Stand zum I.1.2020	Abschrei- bungen des Geschäftsjahres	Abgänge	Umbuchungen Zugänge	Stand zum 31.12.2020	am 31.12.2019
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>						
I. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte u. ä. Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	67.202,20	9.694,46	25.139,72	0,00	51.756,94	27.818,00
						28.896,57
<b>II. Sachanlagen</b>						
I. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	97.558.583,43	4.361.533,61	523.587,36	634.940,61	102.031.470,29	158.371.355,57
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten und anderen Bauten	3.085.623,43	135.251,71	0,00	0,00	3.220.875,14	1.803.685,47
3. Bauten auf fremden Grundstücken	24.166,60	0,00	0,00	0,00	24.166,60	0,00
4. Technische Anlagen und Maschinen	570.276,87	58.907,00	0,00	0,00	629.183,87	599.659,00
5. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.402.120,77	319.635,31	141.121,56	0,00	2.580.634,52	1.148.749,92
6. Anlagen im Bau	634.940,61	0,00	0,00	0,00	634.940,61	26.134.184,19
7. Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	153.577,13
	104.275.711,71	4.875.327,63	664.708,92	634.940,61	108.486.330,42	200.987.555,55
<b>III. Finanzanlagen</b>						
I. Anteile an verbundenen Unternehmen	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	250,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	41.255,61
	104.342.913,91	4.885.022,09	689.848,64	634.940,61	108.538.087,36	201.056.629,16
						188.281.363,46

Anlage I:

Entwicklung des Anlagevermögens  
Teil 2

**Anlage 2:**

**Verbindlichkeitspiegel**

Verbindlichkeitspiegel	Gesamtbeträge ( ) Zahlen des Vorjahres Euro	Restlaufzeit		Restlaufzeit davon über 5 Jahre Euro	Gesichert Euro
		unter 1 Jahr Euro	größer als 1 Jahr Euro		
<b>gegenüber Kreditinstituten</b>	161.766.959,05 (151.383.715,48)	5.879.777,69 (5.774.457,60)	155.887.181,36 (145.609.257,88)	132.689.271,44 (123.145.755,89)	135.383.241,75 GPR 26.259.162,40 BÜ
<b>gegenüber anderen Kreditgebern</b>	37.375,39 (42.897,34)	14.878,59 (18.355,37)	22.496,80 (24.541,97)	14.316,12 (16.361,29)	0,00 (0,00)
<b>aus erhaltenen Anzahlungen</b>	5.677.348,64 (6.669.597,62)	5.677.348,64 (6.669.597,62)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
<b>aus Vermietung</b>	4.018.936,63 (3.880.812,33)	4.018.936,63 (3.880.812,33)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
<b>aus Lieferungen und Leistungen</b>	2.145.715,65 (2.634.565,22)	2.145.715,65 (2.634.565,22)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>	9.367,88 (9.519,01)	9.367,88 (9.519,01)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
<b>Summe</b>	<b>173.655.703,24</b> <b>(164.621.107,00)</b>	<b>17.746.025,08</b> <b>(18.987.307,15)</b>	<b>155.909.678,16</b> <b>(145.633.799,85)</b>	<b>132.703.587,56</b> <b>(123.162.117,18)</b>	<b>135.383.241,75</b> <b>26.259.162,40</b>

GPR = Grundpfandrechte BÜ Bürgschaft

## Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Der vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. hat dem Jahresabschluss am 21. Mai 2021 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 drei 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 2020 geprüft und auftragsgemäß auch die Prüfung nach den Vorschriften des § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz vorgenommen. Der Buchführung, dem Jahresabschluss und dem Lagebericht wurden am 21. Mai 2021 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 2020 festzustellen sowie den Bilanzgewinn den freien Rücklagen zuzuführen.

Der Aufsichtsrat schlägt vor, die Geschäftsführung für das Jahr 2020 zu entlasten. Er dankt den Geschäftsführern sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die erfolgreiche Arbeit.

Lörrach, 27. Juli 2021

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats

Lutz

Oberbürgermeister

## Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

## Bericht des Aufsichtsrats



WOHNBAU LÖRRACH



## **Geschäftsbericht 2020**



## Bericht der Geschäftsführung

### Geschäftstätigkeit

### Geschäftstätigkeit

Die Stadtbau Lörrach befasste sich auch im Geschäftsjahr 2020 mit der Vorbereitung und Entwicklung innerörtlicher Projekte, Aufgaben der Bauleitplanung und anderen städtebaulichen Leistungen.

### Projektentwicklung

### Projektentwicklung

#### Wettbewerb „Neue Mitte Nordstadt“



Auf zwei Baufeldern sollen in der Lörracher Nordstadt zusammen rund 250 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 organisiert die Stadtbau Lörrach einen Architektenwettbewerb. Auf die europaweite Ausschreibung haben 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. Die Jury, die über den oder die Preisträger befindet, wird am 1. Juli 2021 zusammentreten.

#### Rheinpavillon



Ein kleiner, ganzjährig geöffneter Gastraum mit Gartenwirtschaft und schöner Aussicht auf den Fluss und die Kulisse der historischen Altstadt von Rheinfeldern Schweiz ist ein lang gehegter Wunsch auf der badischen Seite des Rheins. Nachdem der Zoll sein Abfertigungsgebäude aufgegeben hat, steht das Grundstück an der Weinbergstraße nun für diesen Zweck zur Verfügung. Die Stadtbau Lörrach hat die Aufgabenstellung für einen eingeladenen Realisierungswettbewerb erarbeitet. Vier Projektteams, bestehend aus Architekten und Landschaftsarchitekten haben Entwürfe eingereicht. Die Jury tagte im Juli 2020 und empfahl den Entwurf des Büros Schaudt Architekten einstimmig zur Realisierung.

#### Markus-Pflüger-Heim



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

In Zusammenarbeit mit dem Büro Rapp Regioplan hat die Stadtbau Lörrach zwischenzeitlich ein Konzept für die künftige Haupterschließung, den Standort für die geplante neue Fach-Pflegeeinrichtung und die Realisierung in zwei 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 seiner Liegenschaften in Schopfheim-Wiechs ist langfristig an den Verein Kambium e.V. verpachtet, der oberhalb 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. Die Expertise ist Grundlage für die nun anstehenden Behördengespräche.



### Gärtnerhof Raitbach

Das Projekt „Gärtnerhof Raitbach“ steht für ein privates Vorhaben, das neben einem agrotouristischen Angebot auch auf die Vermittlung alternativer naturnaher Lebensführung ausgerichtet ist. Der erste Projektbaustein, ein gemeinschaftlich orientiertes Wohnprojekt auf dem ehemaligen Hofgelände, ist genehmigt und bereits realisiert. Nun soll im zweiten Projektabschnitt ein Angebot geschaffen werden, das sich im weitesten Sinn an den Zielsetzungen eines modernen Agrotourismus orientiert. Neben naturnahen Übernachtungsmöglichkeiten gehören auch einschlägige Angebote zur Weiterbildung und Freizeitgestaltung zum Konzept. Die Stadtbau Lörrach hat in enger Abstimmung mit dem Vorhabenträger ein in sich schlüssiges Konzept entwickelt. Derzeit werden die Behörden angehört. Aufgrund der Stellungnahmen wird das Projekt nicht weiter verfolgt.



### Konzeptvergabe Kandergrund

Auf dem rund zwei Hektar großen ehemaligen Sportplatzareal in Binzen soll ein lebendiges Wohnquartier entwickelt werden. 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 und zwei Hochbauten, wurde im März 2021 an eine Bergergemeinschaft unter der Leitung der Ipundh Projektentwicklung GmbH aus Kirchheim unter Teck vergeben.

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

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

### **Baugenossenschaft Hegau**

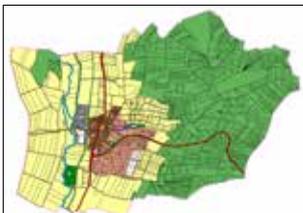
Die Baugenossenschaft Hegau hat die Stadtbau Lörrach ein weiteres Mal beauftragt, eingeladene Realisierungswettbewerbe zu betreuen. Die Projektgebiete für eine Nachverdichtung und zwei neue Wohnanlagen liegen in den Städten Singen und Stockach. Erste Vorabklärungen dazu haben bereits stattgefunden. Für 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. Das Wettbewerbsverfahren wird sich unmittelbar anschließen.

## **Bauleitplanung**

### **Bauleitplanung**

Die Stadtbau Lörrach bearbeitet im Auftrag zahlreicher Umlandgemeinden Bebauungsplanverfahren sowie Verfahren zur Anpassung, Änderung oder Neuaufstellung von Flächennutzungsplänen. Insgesamt werden derzeit über 70 Verfahren für rund 20 verschiedene Städte und Gemeinden in den Landkreisen Lörrach und Waldshut betreut. Rund 20 Verfahren wurden im Geschäftsjahr 2020 abgeschlossen. Größere Projekte werden nachfolgend etwas ausführlicher beschrieben:

## **Gemeindeverwaltungs- verband Vorderes Kandertal**



### **Gemeindeverwaltungsverband Vorderes Kandertal**

#### **Digitalisierung des Flächennutzungsplans**

Der Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands Vorderes Kandertal wurde am 21. Juli 1998 wirksam. Er gilt für die Gemeinden Binzen, Eimeldingen, Fischingen, Rümplingen, Schallbach und Wittlingen. Viele Flächen wurden zwischenzeitlich bebaut, zahlreiche Änderungen beschlossen, im Plan aber nicht oder nur unvollständig nachvollzogen. Zur Vorbereitung der Neuaufstellung hat die Stadtbau Lörrach den alten Flächennutzungsplan digitalisiert, den Status quo recherchiert und eingearbeitet. Das Projekt wird voraussichtlich im Sommer 2021 abgeschlossen sein.

## Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Kandern/Malsburg-Marzell

### Erarbeitung des neuen Flächennutzungsplans

Nach einer ganzen Reihe von Änderungen und Anpassungen muss der im Jahr 2006 wirksam gewordene Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Kandern/Malsburg-Marzell von Grund auf überarbeitet werden. Die Stadtbau Lörrach wurde damit beauftragt. Erste Zwischenergebnisse wurden im Sommer 2020 in den Gremien in Kandern und Malsburg-Marzell vorgestellt. Die Bestandserhebungen sind inzwischen weitgehend abgeschlossen. Das frühzeitige Beteiligungsverfahren kann voraussichtlich im Herbst 2021 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 Verwaltungsgemeinschaft Kandern/Malsburg-Marzell



## Gemeinde Binzen

### Bebauungsplan „Kandergrund“

Parallel zur Projektentwicklung „Konzeptvergabe Kandergrund“ erarbeitet die Stadtbau Lörrach den Bebauungsplan, um den städtebauliche Rahmenplan des Büros Rheinflügel Severin, Düsseldorf, planungsrechtlich zu sichern. Nach einer zweiten Offenlage soll der Bebauungsplan im Sommer 2021 rechtskräftig werden.

### Bebauungsplan Kreisel LI 34 / Blauenstraße

Am südwestlichen Ortsrand von Binzen soll die Kreuzung der Ortsdurchfahrt (LI 34) mit der Blauenstraße zu einem Kreisverkehr umgebaut werden. Der Knoten wird derzeit vor allem durch Abbiegeverkehr zu einem an der Straße Am Sportplatz gelegenen Einkaufsmarkt stark belastet. Mit der Anbindung des Neubaugebiets „Kandergrund“ wird das Verkehrsaufkommen an der Stelle weiter zunehmen. Straßenbaubehörde und Gemeinde Binzen erhoffen sich durch den Bau des Kreisels eine spürbare Verbesserung der heute oft prekären Verkehrssituation. Im Planungsprozess stellte die Querung des nahegelegenen Bahnübergangs der Kandertalbahn eine besondere Herausforderung dar. Nachdem nun mit der Straßenbaubehörde eine einvernehmliche Lösung gefunden wurde, kann das Bebauungsplanverfahren voraussichtlich in 2021 abgeschlossen werden.

### Gemeinde Binzen



**Gemeinde Eimeldingen**

**Gemeinde Eimeldingen**

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



Auf einem Grundstück nördlich der Autobahn A98 Weil am Rhein/Waldshut soll auf einer Fläche von rund 1,08 ha ein „Solarpark“ entstehen. Es sollen 2.338 Module verbaut werden, die insgesamt eine Leistung von 750 kWp erreichen. Die Anlage soll jährlich rund 800.000 kWh Leistung erzeugen, was dem Strombedarf von rund 250 Haushalten entspricht. Die Fläche wird heute landwirtschaftlich genutzt. Zur Schaffung von Baurecht soll das Plangebiet als Sondergebiet „Solarpark“ festgesetzt werden. Das Verfahren wurde im März 2020 eingeleitet. Nach umfangreichen Abstimmungsgesprächen mit dem Regionalverband wurde dem Projekt grundsätzlich Landschaftsverträglichkeit attestiert. Damit kann die Stadtbau Lörrach das Verfahren voraussichtlich in 2021 abschließen.

**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 ersten Quartal 2020 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Das Verfahren wird fortgesetzt.

**Bebauungsplan „Stockacker“**



Das bisherige Betriebsgelände einer Baufirma muss der neuen Umgehungsstraße (B34) für Grenzach und Wyhlen weichen. Die Firma soll in unmittelbarer Nachbarschaft eine Ersatzfläche für die Lagerung von Maschinen, Material und Schüttgut erhalten. Die Gemeinde Grenzach-Wyhlen hat die Stadtbau Lörrach mit der Erarbeitung des dafür erforderlichen Bebauungsplans beauftragt. Anfängliche Bedenken der Raumordnungsbehörde konnten zügig ausgeräumt werden. Das Verfahren wurde zwischenzeitlich abgeschlossen.

**Bebauungsplan „Hübel“ u. a.**

Mit der Verlegung der Bundesstraße 34 im Bereich der Ortslage von Grenzach verblieb ein größere Restfläche. Die Gemeinde nutzte das so entstandene Nachverdichtungspotential: Auf der Grundlage des Bebauungsplans „Hübel“ können bis zu 15 attraktive Wohnungen mit Rheinblick entstehen. Die Stadtbau Lörrach hat das Bebauungsplanverfahren betreut, der Bebauungsplan ist zwischenzeitlich rechtskräftig.

## Gemeinde Ibach

### Bebauungsplan „Ibacher Säge“

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. Der Bauantrag für die im Sondergebiet geplanten weiteren betrieblichen Einrichtungen wird derzeit vorbereitet. Die erforderliche punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans St. Blasien – Teilbereich Ibach wurde bereits im September 2020 wirksam.

Die Stadtbau Lörrach prüft derzeit die Voraussetzungen für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens für den zweiten Projektabschnitt.

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

Die Firma Maytec – ein metallverarbeitender Betrieb – fand am bisherigen Firmensitz in Waldshut-Tiengen nicht die erforderliche Erweiterungsfläche für das expandierende Unternehmen. Ein geeigneter Standort fand sich in Unteribach auf einer brachgefallenen Gewerbefläche. Um die Ansiedlung nach den Bedürfnissen der Firma zu ermöglichen, änderte die Stadtbau Lörrach den bestehenden Bebauungsplan „Weid II A“. Das Verfahren wurde im Herbst 2020 abgeschlossen.

In unmittelbarer Nachbarschaft soll ein kleines Wohnbaugebiet „Mittlerer Berg“ entstehen. Das Verfahren wurde bereits eingeleitet. Die Ergebnisse eines Lärmgutachtens sind abzuwarten, bevor das Verfahren fortgesetzt werden kann.

## Gemeinde Inzlingen

### Bebauungsplan „In der Neumatt“

Die Gemeinde Inzlingen hat die Stadtbau Lörrach mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans „In der Neumatt“ beauftragt. Das Gebiet schafft in unmittelbarer Umgebung des Ortskerns 20 neue Bauplätze im Ort. Nach intensiven Gesprächen mit den Eigentümern und der Prüfung verschiedener Entwicklungsoptionen wurde der Bebauungsplan vom Gemeinderat im Januar 2021 als Satzung beschlossen. Die Erschließungsarbeiten sollen im Herbst dieses Jahres starten.

## Gemeinde Ibach



## Gemeinde Inzlingen



**Gemeinde  
Kleines Wiesental**



**Gemeinde Kleines Wiesental**

**Bebauungsplan „Rosenhof“ Schwand**

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

**Stadt Kandern**



**Stadt Kandern**

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

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

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

Mit der Erarbeitung des Bebauungsplans gingen zahlreiche Untersuchungen zum Umwelt- und Naturschutz einher. Die Ergebnisse haben in den Festsetzungen des Bebauungsplans ihren Niederschlag gefunden. Das Verfahren kann voraussichtlich im Frühjahr 2021 abgeschlossen werden.

**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 Entwurfes 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 Bebauungsplanentwurf. Das Verfahren wurde Ende 2020 eingeleitet.

## Stadt Lörrach

### Bebauungsplan „Brombach-Ost“

Die Stadt Lörrach hat die Stadtbau Lörrach mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet „Brombach-Ost“ beauftragt. Nach zahlreichen Änderungen und Anpassungen wurde der Satzungsbeschluss im zweiten Quartal 2020 gefasst. Der Bebauungsplan schafft unter anderem den rechtlichen Rahmen für die Realisierung des neuen Museumsdepots. Die Bauarbeiten daran haben bereits begonnen.

### 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. Bis zum Abschluss verschiedener Gutachten, die sich vor allem mit der komplexen Lärmproblematik beschäftigen, ruht das Verfahren.

## Gemeinde Malsburg-Marzell

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

## Gemeinde Malsburg-Marzell



## Gemeinde Rümmingen

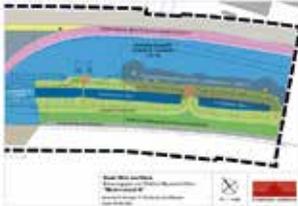
### Bebauungsplan „Neumatten-in-der-Au“

Um städtebaulichen Fehlentwicklungen vorzubeugen, hat die Gemeinde Rümmingen für das Gewerbegebiet „Neumatt-in-der-Au“ eine Veränderungssperre beschlossen und ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Die Örtlichen Bauvorschriften wurden an neue Rechtsgrundlagen angepasst, das Kataster wurde aktualisiert, Vergnügungsstätten wurden aus der Nutzungspalette ausgeschlossen, der Begriff der Betriebsleiterwohnung enger gefasst und die Zulässigkeit von reinen Lagerflächen eingeschränkt. Das Verfahren wurde im Herbst 2020 abgeschlossen.

## Gemeinde Rümmingen

## Stadt Weil am Rhein



## Stadt Weil am Rhein

### Bebauungsplan „Rheinvorland II“

In enger Zusammenarbeit mit der Rheinhafengesellschaft Weil am Rhein mbH soll die Stadtbau Lörrach im Auftrag der Stadt Weil am Rhein für einen Abschnitt des Weiler Rheinhafens einen Bebauungsplan entwickeln. Das rund 11 Hektar große Areal ist derzeit im Wesentlichen Lager- und Umschlagplatz für Schüttgut. Auf der Grundlage des zu erarbeitenden Bebauungsplans soll eine angemessenere Nutzung der Fläche ermöglicht werden. Das frühzeitige Beteiligungsverfahren wurde durchgeführt. Zahlreiche Anregungen aus dem Beteiligungsverfahren waren zu berücksichtigen und in den Bebauungsplan einzuarbeiten. Falls sich im Rahmen der Offenlage keine neuen Gesichtspunkte ergeben, kann das Verfahren voraussichtlich in 2021 abgeschlossen werden.

## 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 auf. Einen zweiten Schwerpunkt bildet die Überwindung der die beiden Ortsteile trennenden Elemente Fluss, Bahn und Straße. In Zusammenarbeit mit Verkehrsplanern entstand der Vorschlag, die Ortskerne von Steinen und Höllstein mit einer ortsbildprägenden Fußgängerbrücke 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. Die Machbarkeit des „Brückenschlags“, die zu erwartenden Kosten, Finanzierungsmöglichkeiten und Realisierungschancen werden derzeit geprüft.

### Areal Otterbach Süd



Die Immobilien Basel Stadt (IBS) hat nördlich der Landesgrenze im Ortsteil Otterbach, Weil am Rhein, mehrere Liegenschaften. Sie sollen in naher Zukunft einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Dazu lobte die IBS in Abstimmung mit der Stadt Weil am Rhein einen städtebaulichen Studienauftrag aus. Die Wettbewerbsbetreuung hat sie der Planpartner AG, Zürich, übertragen. Da sich das Wettbewerbsgebiet auf der deutschen Seite der Grenze befindet, wurde die Stadtbau Lörrach mit Beratungsleistungen beauftragt. Sechs Büros aus Deutschland und der Schweiz wurden im Rahmen einer Präqualifikation ausgewählt und zum Wettbewerb eingeladen. Das Verfahren war im Herbst 2020 abgeschlossen.

## **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 2020 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 2020 die Gemeinde Dogern hinzugekommen. Die Beratungs- und Betreuungstätigkeit wird im laufenden Jahr 2021 fortgesetzt.

## **Dank**

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

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

Lörrach, 31. März 2021

Lörracher Stadtbau-GmbH

Nostadt

Neuhöfer-Avdic

## **Dank**





## Lagebericht 2020



**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 im Jahr 2020 von der Corona-Pandemie geprägt. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamts ging die Wirtschaftsleistung um 5 % zurück.

In nahezu allen Wirtschaftsbereichen hinterließ die Pandemie ihre Spuren und die Wirtschaftsleistung ging gegenüber dem Vorjahr zurück. Allein die Bauwirtschaft konnte 2020 zulegen, im Vorjahresvergleich um 1,4 %.

Die Wirtschaftsleistung wurde nur noch von 44,8 Millionen Erwerbstätigen erbracht, 477.000 Personen weniger als 2019. Die Arbeitslosenquote stieg von 5,0 % auf 5,8 %.

In Folge der vergleichsweise guten Arbeitsmarktsituation besteht in der Region Dreiländereck/Hochrhein ein wesentlicher Siedlungsdruck. Dieser führte bei den Städten und Gemeinden bis zur Coronakrise zu relativ intakten Haushalten, aber auch zu Handlungsbedarfen in der Bauleitplanung und bei der Entwicklung von Bauprojekten. Die pandemiebedingten Folgen für Planungsaufgaben sind bisher kaum zu bewerten. Möglicherweise entstehen durch den beschleunigten Strukturwandel neue Handlungsfelder.

## 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 2020 Euro	Jahr 2019 Euro	Veränderungen Euro
<b>I. Betreuungstätigkeit</b>			
<b>Erträge</b>			
Abgerechnete Betreuungsleistungen und Bestandsveränderungen	495.000	452.000	+ 43.000
Summen	495.000	452.000	+ 43.000
<b>Aufwendungen</b>			
Auwendungen für			
Betreuungsleistungen	36.000	0	+ 36.000
Gemeinkosten	431.000	394.000	+ 37.000
Summen	467.000	394.000	+ 73.000
<b>Ergebnis der Betreuungstätigkeit</b>	<b>28.000</b>	<b>58.000</b>	<b>- 30.000</b>
<b>Jahresergebnis vor Gewinnabführung</b>	<b>28.000</b>	<b>58.000</b>	<b>- 30.000</b>

Das Ergebnis der Betreuungstätigkeit fiel besser als geplant aus. Es konnte - vor Gewinnabführung - ein Überschuss von rund 28.000 Euro erzielt werden.

Die Ertragslage im abgelaufenen Geschäftsjahr stellt zufrieden.

## Geschäftsverlauf

## Lage

## Ertragslage

Vermögenslage

**2. Vermögenslage**

	31. Dezember 2020		31. Dezember 2019		Veränderungen	
	Euro	v.H.	Euro	v.H.	Euro	
<b>Vermögen</b>	<b>Vermögen</b>					
Anlagevermögen	2.000	0,2	5.000	0,8	-	3.000
Umlaufvermögen	Umlaufvermögen					
Unfertige Leistungen	622.000	76,1	463.000	71,6	+	159.000
Forderungen	173.000	21,1	153.000	23,6	+	20.000
Liquide Mittel	19.000	2,4	24.000	3,7	-	5.000
Rechnungsabgrenzung	2.000	0,2	2.000	0,3		0
	<b>818.000</b>	<b>100,0</b>	<b>647.000</b>	<b>100,0</b>	<b>+</b>	<b>171.000</b>
<b>Schulden</b>	<b>Schulden</b>					
Rückstellungen	15.000	1,8	12.000	1,9	+	3.000
Verbindlichkeiten	Verbindlichkeiten					
aus erhaltenen Anzahlungen	654.000	80,0	473.000	73,1	+	181.000
aus Lieferungen und Leistungen, Vermietung und Sonstigem	7.000	0,9	1.000	0,2	+	6.000
gegenüber verbundenen Unternehmen	65.000	7,9	84.000	13,0	-	19.000
	<b>741.000</b>	<b>90,6</b>	<b>570.000</b>	<b>88,1</b>	<b>+</b>	<b>171.000</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>Eigenkapital</b>					
und zwar:	und zwar:					
Stammkapital	51.000	6,2	51.000	7,9		0
Rücklagen/Gewinn/Verlust	26.000	3,2	26.000	4,0		0
	77.000	9,4	77.000	11,9		0
	<b>818.000</b>	<b>100,0</b>	<b>647.000</b>	<b>100,0</b>	<b>+</b>	<b>171.000</b>

Die Bilanzsumme hat sich weiter erhöht, von 647.000 Euro auf 818.000 Euro. Dies liegt hauptsächlich am erneuten Anstieg der unfertigen Leistungen und entsprechend höheren erhaltenen Anzahlungen.

Da der Überschuss an die Muttergesellschaft Wohnbau Lörrach abgeführt wird und durch die höhere Bilanzsumme, ging die Eigenkapitalquote von 11,9 % auf 9,4 % zurück. Durch die Patronierung der Organgesellschaft reicht die Eigenkapitalausstattung aus.

Die Vermögenslage der Stadtbau Lörrach ist geordnet.

### 3. Finanzlage

#### Kapitalflussrechnung

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

	Jahr 2020 Euro	Jahr 2019 Euro	Veränderungen Euro
Jahresergebnis vor Gewinnabführung/ Verlustübernahme	28.000	58.000	- 30.000
+ Abschreibungen auf Anlagevermögen	3.000	3.000	0
+ Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	3.000	5.000	- 2.000
- Zunahme der kurzfristigen Aktiva	-179.000	-159.000	- 20.000
+ Zunahme der kurzfristigen Passiva	198.000	117.000	+ 81.000
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>+53.000</b>	<b>+24.000</b>	<b>+ 29.000</b>
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	0	0	0
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>- 0</b>
Gewinnabführung/Verlustübernahme	-58.000	-17.000	- 41.000
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-58.000</b>	<b>-17.000</b>	<b>- 41.000</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	<b>-5.000</b>	<b>+7.000</b>	<b>- 12.000</b>
+ Finanzmittelbestand zum 1. Januar 2020	24.000	17.000	+ 7.000
<b>Finanzmittelbestand am 31. Dezember 2020</b>	<b>+19.000</b>	<b>+24.000</b>	<b>- 5.000</b>

### Finanzlage

#### Kapitalflussrechnung

Cashflow aus laufender  
Geschäftstätigkeit

Cashflow aus  
Investitionstätigkeit

Cashflow aus  
Finanzierungstätigkeit

Zahlungswirksame  
Veränderungen des  
Finanzmittelbestandes

Finanzmittelbestand

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

## C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

### I. Prognosebericht

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

### II. Chancen-/ Risikobericht

Seit Anfang 2020 hat sich das neuartige Virus Sars-CoV-2, das die Krankheit Covid-19 auslöst, weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Die gesamtwirtschaftliche Lage hat sich deshalb erheblich verschlechtert. Die zwischenzeitliche Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen; jedoch ist mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens zu rechnen.

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

Bestandsgefährdende Risiken sind jedoch nicht erkennbar.

Lörrach, 31. März 2021

Lörracher Stadtbau-GmbH

Nostadt    Neuhöfer-Avdic



## **Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020**



**Bilanz zum  
31. Dezember 2020**

**Anlagevermögen**

**Umlaufvermögen**

**Rechnungsabgrenzung**

**Bilanzsumme**

**Aktivseite**

	Geschäftsjahr 2020		Geschäftsjahr 2019	
	Euro	Euro	Euro	Euro
<b>A. Anlagevermögen</b>				
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		641,00		1.603,00
<b>II. Sachanlagen</b>				
I. Geschäftsausstattung		1.062,00		3.212,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>1.703,00</b>		<b>4.815,00</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>				
<b>I. Andere Vorräte</b>				
I. Unfertige Leistungen		622.126,24		463.191,65
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				
I. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	172.593,60		153.350,76	
2.. Sonstige Vermögensgegenstände	0,00	172.593,60	0,00	153.350,76
<b>III. Flüssige Mittel</b>				
I. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		19.231,20		23.583,47
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		<b>813.951,04</b>		<b>640.125,88</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzung</b>		<b>2.440,93</b>		<b>2.440,93</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>818.094,97</b>		<b>647.381,81</b>

## Passivseite

	Geschäftsjahr 2020 Euro	Geschäftsjahr 2019 Euro
<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	51.129,19	51.129,19
<b>II. Gewinnrücklagen</b>		
I. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	25.564,59	25.564,59
<b>III. Bilanzgewinn</b>	0,00	0,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b>76.693,78</b>	<b>76.693,78</b>
<b>B. Rückstellungen</b>		
I. Sonstige Rückstellungen	<b>15.186,87</b>	<b>12.526,23</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Erhaltene Anzahlungen	653.916,28	472.889,98
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.683,40	1.485,09
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	64.614,64	83.786,73
4. Sonstige Verbindlichkeiten	0,00	0,00
<b>Verbindlichkeiten insgesamt</b>	<b>726.214,32</b>	<b>558.161,80</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>818.094,97</b>	<b>647.381,81</b>

## Bilanz zum 31. Dezember 2020

### Eigenkapital

### Rückstellungen

### Verbindlichkeiten

### Bilanzsumme

**Gewinn- und  
Verlustrechnung**

**Gewinn- und Verlustrechnung**

**Rohergebnis**

**Ergebnis nach Steuern**

**Jahresergebnis**

	Geschäftsjahr 2020		Geschäftsjahr 2019	
	Euro	Euro	Euro	Euro
I. Umsatzerlöse				
a) aus Betreuungstätigkeit		334.338,59		398.426,42
2. Minderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		159.695,95		53.732,04
3. Sonstige betriebliche Erträge		965,82		284,46
4. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Baubetreuung		36.186,27		8,12
<b>Rohergebnis</b>		<b>458.814,09</b>		<b>452.434,80</b>
5. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	258.023,67		249.807,64	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung 24.266,94 Euro, Vorjahr 22.956,31 Euro)	75.957,01	333.980,68	71.650,86	321.458,50
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.112,00		3.117,00
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		94.097,01		70.130,57
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		52,81		38,89
9. Aufwendungen aus Gewinnabführung		27.571,59		57.689,84
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
<b>Jahresergebnis</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>

## Anhang

### A. Allgemeine Angaben

Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Lörrach und ist eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Freiburg i. Br. (Reg.-Nr. HRB 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 20 v. H. abgeschrieben worden. **Geringwertige Wirtschaftsgüter** mit Nettoanschaffungskosten von 250,00 bis 1.000,00 Euro werden in Übereinstimmung mit § 6 Abs. 2a EStG in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über fünf Jahre abgeschrieben.

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

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

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

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

## Angaben zur Bilanz

### C. Angaben zur Bilanz

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

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

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

Die sonstigen Rückstellungen betragen 15.186,87 Euro (Vorjahr 12.526,23 Euro), sie umfassen für Urlaubsrückstellungen 7.763,84 Euro, für Archivierung 3.923,03 Euro sowie für Abschluss- und Prüfungskosten 3.500,00 Euro.

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

Verbindlichkeiten	Beträge Euro	Restlaufzeiten			davon besichert Euro
		unter 1 Jahr Euro	größer als 1 Jahr Euro	davon über 5 Jahre Euro	
aus erhaltenen Anzahlungen	653.916,28 (472.889,98)	653.916,28 (472.889,98)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
aus Lieferungen und Leistungen	7.683,40 (1.485,09)	7.683,40 (1.485,09)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
gegenüber verbundenen Unternehmen	64.614,64 (83.786,73)	64.614,64 (83.786,73)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>726.214,32</b> <b>(558.161,80)</b>	<b>726.214,32</b> <b>(558.161,80)</b>	<b>0,00</b> <b>(0,00)</b>	<b>0,00</b> <b>(0,00)</b>	<b>0,00</b> <b>(0,00)</b>

( ) = Vorjahreswert

#### Verbindlichkeiten

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. In den Zinsen und ähnliche Aufwendungen sind in Höhe von 48,25 Euro (Vorjahr 38,89 Euro) andere Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen enthalten. Aus Rückstellungen für Prüfungskosten wurden 93,95 Euro ertragswirksam gebucht (Vorjahr 284,46 Euro).

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

#### E. Sonstige Angaben

Im Geschäftsjahr 2020 hat die Stadt Bau Lörrach vier technische Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt. Für die Abschlussprüfung im Sinne von § 318 HGB entstanden im Geschäftsjahr 2020 Honorare in Höhe von 3.366,05 Euro. Die Aufwendungen für den Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2020 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 27.571,59 Euro abgeführt (Vorjahr 57.689,84 Euro).

Betriebliche Altersversorgung: Die Stadt Bau 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 2020 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 2020 bei 251.139,64 Euro.

## Nachtragsbericht

## Nachtragsbericht

Die Corona-Pandemie wirkt sich durch soziale und wirtschaftliche Rahmenbedingungen weiterhin auf unser tägliches Leben aus. Zukünftige gesellschaftliche Entwicklungen könnten auf kommunale Aufgaben wirken, auf die Auftragsvergaben Einfluss haben und die wirtschaftliche Lage der Stadtbau Lörrach betreffen. Insofern sind wertbegründende Ereignisse von besonderer Bedeutung im Jahr 2021 möglich.

## Aufsichtsratsmitglieder

## Aufsichtsratsmitglieder

Oberbürgermeister Jörg Lutz, Vorsitzender,

Stadtrat Günter Schlecht, Betriebsratsvorsitzender, 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 (ab 1. Juli 2020),

André Marker, Sparkassendirektor i. R. (bis 30. Juni 2020).

## Geschäftsführer

## Geschäftsführer

Thomas Nostadt,

Bürgermeisterin Monika Neuhöfer-Avdić.

Lörrach, 31. März 2021

Lörracher Stadtbau-GmbH

Nostadt

Neuhöfer-Avdić

Bezeichnung	Anschaffungs- und Herstellungskosten zum 1.1.20		Zugänge		Abgänge		Umbuchungen		Anschaffungs- und Herstellungskosten insgesamt		Abschreibungen zum 1.1.20		Abschreibungen im Geschäftsjahr		Änderungen d. Zugänge		Abgänge		Umbuchungen insg. zum 31.12.20 +/-		Abschreibungen zum 31.12.20		Buchwerte am 31.12.19 (Vorjahr)		Buchwerte am 31.12.20			
	Euro		Euro		Euro		Euro		Euro		Euro		Euro		Euro		Euro		Euro		Euro		Euro		Euro		Euro	
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	18.709,43		0,00		0,00		0,00		18.709,43		17.106,43		962,00		0,00		0,00		0,00		0,00		18.068,43		641,00		1.603,00	
<b>II. Sachanlagen</b>																												
I. Betriebs- und Geschäftsausstattung	32.015,23		0,00		0,00		0,00		32.015,23		28.803,23		2.150,00		0,00		0,00		0,00		0,00		30.953,23		1.062,00		3.212,00	
	<b>32.015,23</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>		<b>32.015,23</b>		<b>28.803,23</b>		<b>2.150,00</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>		<b>30.953,23</b>		<b>1.062,00</b>		<b>3.212,00</b>	
	<b>50.724,66</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>		<b>50.724,66</b>		<b>45.909,66</b>		<b>3.112,00</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>		<b>49.021,66</b>		<b>1.703,00</b>		<b>4.815,00</b>	

## Anlage I:

### Entwicklung des Anlagevermögens

## Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

## Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Die HABITAT Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH - Wirtschaftsprüfungsgesellschaft -, Stuttgart, hat dem Jahresabschluss am 12. Mai 2021 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 drei 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 2020 geprüft und auftragsgemäß auch die Prüfung nach den Vorschriften des § 53 Haushaltsgrundsatzgesetz vorgenommen. Der Buchführung, dem Jahresabschluss und dem Lagebericht wurden am 12. Mai 2021 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 2020 festzustellen.

Der Aufsichtsrat schlägt vor, die Geschäftsführung für das Jahr 2020 zu entlasten. Er dankt den Geschäftsführern und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die erfolgreiche Arbeit.

Lörrach, 27. Juli 2021

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats

Lutz

Oberbürgermeister





# Geschäftsberichte

2020