

Geschäftsberichte

2022

*Die Geschäftsführer beider Unternehmen überreichen Ihnen
die Geschäftsberichte für das Jahr 2022*

Wohnbau Lörrach

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

Stadtbau Lörrach

Schillerstraße 4, 79540 Lörrach
Telefon: 07621 1519-90
Telefax: 07621 1519-99
mail@stadtbau-loerrach.de
www.stadtbau-loerrach.de

Inhalt

	Wohnbau Lörrach	Stadtbau Lörrach
	Seite	Seite
Bericht der Geschäftsführung		
I. Vorworte/Geschäftstätigkeit	4	64
II. Rahmenbedingungen	5	
III. Miethausbewirtschaftung.....	8	
IV. Verkauf von Wohnhausbesitz	36	
V. Betreuungstätigkeit.....	37	
Lagebericht		
A. Grundlagen des Unternehmens	40	90
B. Wirtschaftsbericht	41	90
C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht	53	94
Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022	57	95
Anhang zum Jahresabschluss	61	99
Bestätigungsvermerk	71	104
Bericht des Aufsichtsrats	71	104

**Bericht der
Geschäftsführung**

Lagebericht

Jahresabschluss



Geschäftsbericht 2022



Bericht der Geschäftsführung

I. Vorworte

Nach einigen besonders erfolgreichen Jahren fällt die Bewertung des Geschäftsjahres 2022 für die Wohnbau Lörrach differenzierter aus.

Auf der einen Seite wurden trotz herausfordernden Rahmenbedingungen weitere wirtschaftliche Erfolge erzielt, wenn auch die Planziele nicht ganz erreicht wurden. Die großen Bauprojekte haben sich überwiegend gut entwickelt. Auf der anderen Seite mussten erhebliche Nachwirkungen der Corona-Pandemie verkraftet werden, die vom kriegerischen Überfall auf die Ukraine noch verstärkt wurden. Die Folgen waren weitere Lieferkettenunterbrüche, massiv steigende Baupreise, die seit 70 Jahren höchste Inflation, eine Vervielfachung der Kapitalmarktzinsen und eine nicht für möglich gehaltene Energiekrise.

Zu den positiven Entwicklungen des letzten Jahres gehörte – mit der sukzessiven Aufhebung der Coronamaßnahmen – die Rückkehr des nachbarschaftlichen Miteinanders in den Quartieren, auch wenn noch nicht alle Menschen ihre Kontaktscheue wieder ablegen konnten.

Mit dem Umbau des Geschäftssitzes verändern sich die Arbeitsbedingungen für das Team der Wohnbau Lörrach weiter. Die Digitalisierung der Arbeitsabläufe wird vorangetrieben, wodurch verstärktes mobiles Arbeiten gefördert und der Wandel in der Arbeitskultur unterstützt wird. Im Gegensatz zu vielen Unternehmen schafft es die Wohnbau Lörrach weiterhin, alle Stellen mit qualifizierten Kräften zu besetzen.

Die für die Zukunft der Wohnbau Lörrach bedeutendste Entscheidung im Geschäftsjahr betraf das Projekt „Neue Mitte Nordstadt“ in Lörrach. Nach zwei Jahren intensiver Projektentwicklung wurde im Dezember 2022 der Baubeschluss gefasst. Dadurch kann in der Nordstadt erstmals eine Stadtteilmitte entstehen und eine große Zahl besonders zukunftsfähiger Wohnungen, die auf den Wohnungsmarkt der ganzen Stadt ausstrahlen werden. Allerdings wird die Wohnbau Lörrach auf Jahre hinaus ihre wirtschaftlichen Ressourcen mobilisieren müssen, weil bei den derzeitigen Rahmenbedingungen keine akzeptable Wirtschaftlichkeit erreicht werden kann. Nicht nur die hohen Baupreise und die massiv gestiegenen Zinsen wirken sich aus, sondern auch deutlich verschlechterte Konditionen für den geförderten Mietwohnungsbau.

In welchem Umfang im Jahr 2023 und den Folgejahren neue Bauprojekte entwickelt werden können, lässt sich derzeit schwer einschätzen. Grundsätzlich hält die Wohnbau Lörrach jedoch an ihrer offensiven Unternehmensstrategie fest und strebt ein Engagement in den großen Wandelarealen der Städte Lörrach und Schopfheim an.

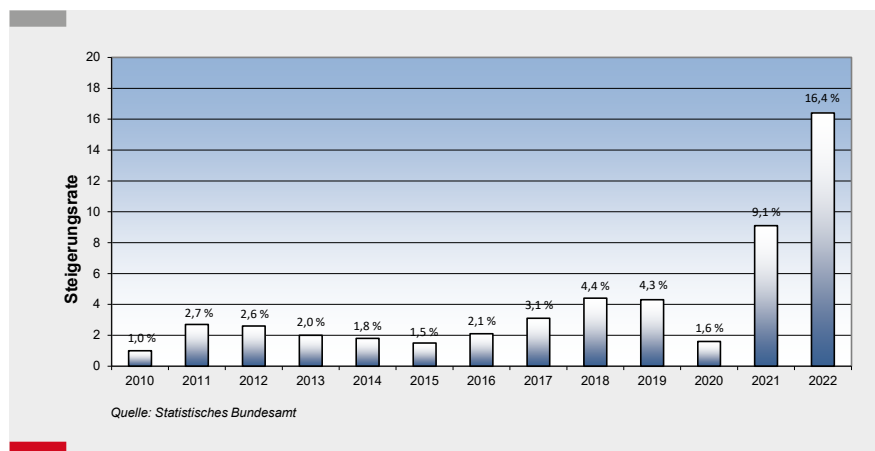
II. Rahmenbedingungen

Die Baukonjunktur wurde aufgrund von Preissteigerungen bei Baumaterialien und Baupreisen, die durch den anhaltenden Krieg in der Ukraine noch deutlich verstärkt wurden, sowie durch steigende Zinsen und verschlechterte Finanzierungsbedingungen bei weiter anhaltendem Fachkräftemangel auf Abwärtskurs geschickt. 2022 sanken die Bauinvestitionen erstmals seit sechs Jahren, und zwar um 1,6 %.

Im Wohnungsbau hat die Bundesregierung nach mehreren abrupten Förderstopps mit anschließenden deutlichen Verschärfungen der Förderbedingungen die Förderanforderungen im Laufe des Jahres erheblich verschlechtert und zudem das Vertrauen in die Verlässlichkeit der Wohnungsbauförderung untergraben. Dies dürfte im Zusammenspiel mit dem deutlich ungünstigeren Finanzierungsumfeld und den hohen Preisen maßgeblich zu den hohen Stornierungsraten im Wohnungsbau beigetragen haben, die seit der zweiten Jahreshälfte 2022 zu beobachten waren.

Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen 2022 mit 2 % sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt.

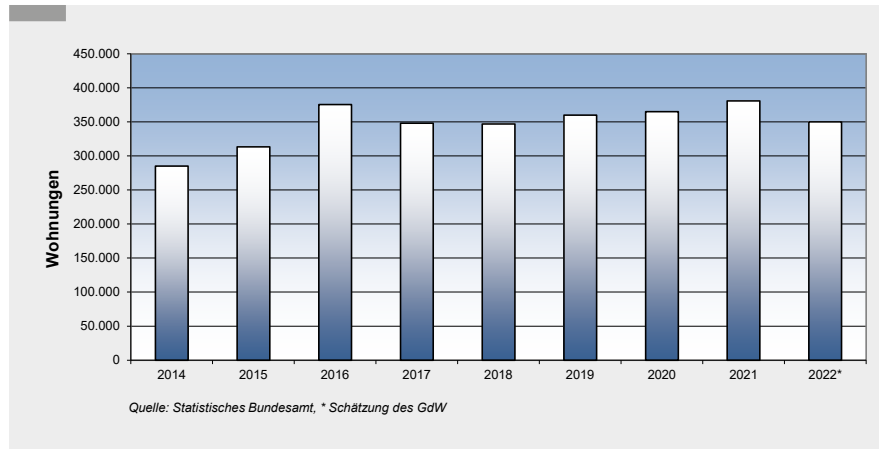
Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden sind 2022 im Jahresmittel um 16,4 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Das ist der höchste Anstieg der Baupreise seit Beginn der Zeitreihe 1950.



Wohnungsbaupreise in Deutschland

Im Jahr 2022 dürften nach Schätzungen die Genehmigungen für rund 350.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 8,1 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor.

Baugenehmigungen in Deutschland



Im Jahr 2022 wurden voraussichtlich 280.000 Wohnungen fertiggestellt. Damit setzte sich der Abwärtstrend fort (- 4,6 % gegenüber Vorjahr). Für die Jahre 2023 und 2024 sind noch stärkere Rückgänge zu erwarten, auf nur noch 242.000 Wohnungen (2023) und 214.000 Wohnungen (2024).

Die Entwicklung der Wohnungsfertigstellungen entfernt sich damit immer deutlicher vom Ziel der Bundesregierung, rund 400.000 Wohnungen jährlich neu zu schaffen. Jüngst äußerte die Bundesbauministerin, dass sogar 500.000 bis 600.000 Wohnungen jährlich nötig seien, um auch die hinzugekommenen Flüchtlinge aus der Ukraine wohnversorgen zu können.

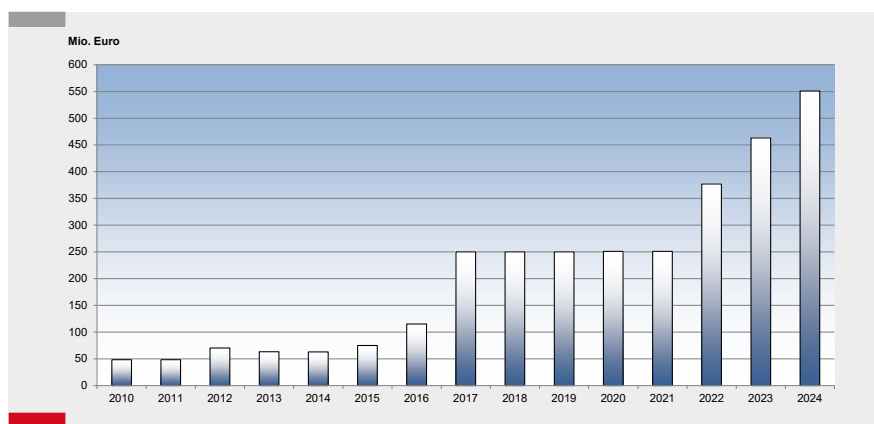
Wohnungsbau in Baden-Württemberg

Nach der deutschen Wiedervereinigung und der dadurch ausgelösten Zuwanderungswelle aus osteuropäischen Staaten wurden in Baden-Württemberg Anfang/Mitte der 1990er-Jahre teilweise über 100.000 Wohnungen jährlich fertiggestellt. Danach kam es zu einem Rückgang der Wohnungsbautätigkeit um fast 80 % bis zum Jahr 2010 auf 24.400 Wohnungen. Danach konnte die Wohnungsbauproduktion bis zum Jahr 2020 auf 41.500 Wohnungen gesteigert werden, geht jedoch seither – wie auf Bundesebene – wieder zurück.

Fertiggestellte Wohnungen* in Baden-Württemberg 2010 bis 2022



Das bis zum Jahr 2021 für den Wohnungsbau zuständige Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg stützte sein Handeln auf eine von der L-Bank in Auftrag gegebene und im Herbst 2017 veröffentlichte Prognos-Studie zum Wohnungsbedarf. Danach bestand bis zum Jahr 2020 ein jährlicher Wohnungsneubaubedarf von 54.000 Wohnungen. Zugleich galt es, das aufgelaufene Wohnungsdefizit von 88.000 Wohnungen schrittweise zu reduzieren. Daraus habe sich ein jährlicher Baubedarf von 65.000 Wohnungen ergeben. 2021 bis 2025 müssten der Studie zufolge dann jährlich 43.000 zusätzliche Wohnungen gebaut werden. Die Bautätigkeit der letzten Jahre entspricht also deutlich nicht dieser Bedarfsprognose, die die starken Zuwanderungsgewinne aus dem Jahr 2022 noch nicht berücksichtigen konnte.



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 sollen bis zum Jahr 2024 auf 551 Millionen Euro gesteigert werden.

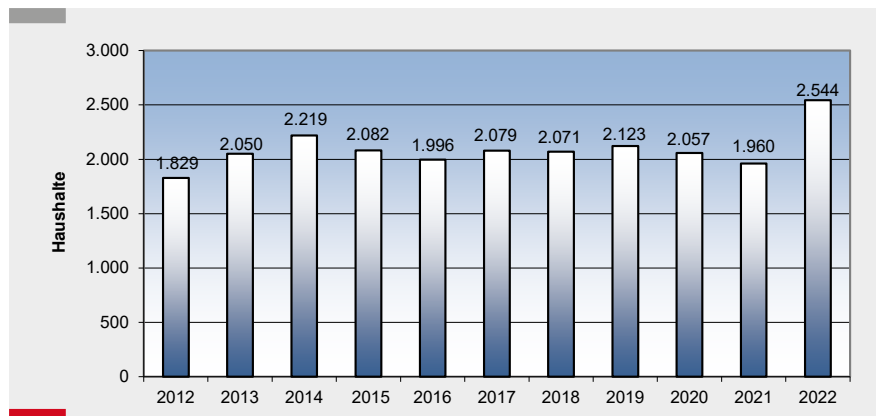
III. Miethausbewirtschaftung

Wohnungsnachfrage

Seit etlichen Jahren beträgt die Zahl der bei der Wohnbau Lörrach vorgemerkten Mietinteressenten (Haushalte) etwa 2.000. Der sprunghafte Anstieg im Berichtsjahr beruhte wahrscheinlich vor allem auf einer Prozessumstellung. Das bisherige analoge Verfahren wurde auf eine nutzerfreundliche digitale Anmeldemöglichkeit umgestellt, die auch mit mobilen Endgeräten einfach durchführbar ist. Unabhängig davon kann weiterhin eine sehr hohe Mietwohnungsnachfrage in Lörrach festgestellt werden.

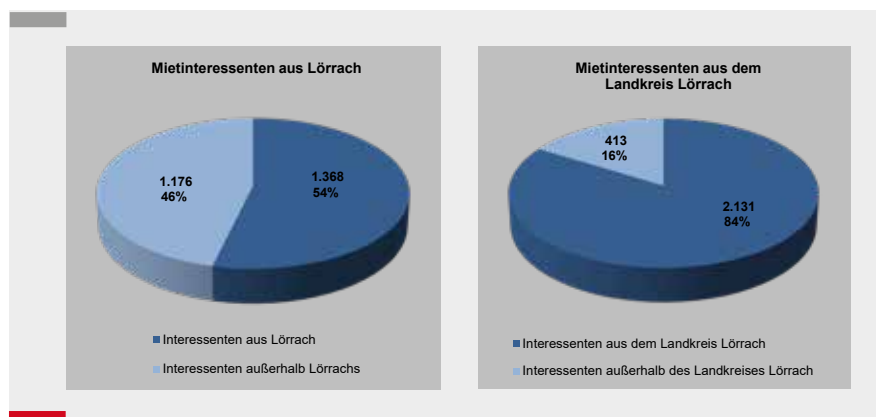
Die Mietwohnungsnachfrage bleibt in Lörrach sehr hoch, auch wenn aus der Zahl vorgemerkter Interessenten nur bedingt Rückschlüsse zum Wohnungsbedarf möglich sind. Die Mehrzahl der Interessenten verfügt über eine Wohnung und hat lediglich einen Veränderungswunsch.

Wohnungsnachfrage in Lörrach



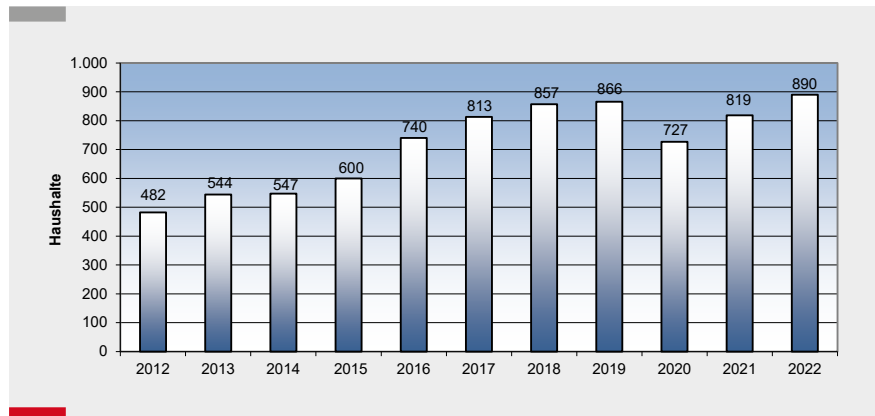
Von den 2.544 Interessenten wohnen bereits 2.131 im Landkreis Lörrach und davon 1.368 in Lörrach.

Wohnort der Mietinteressenten

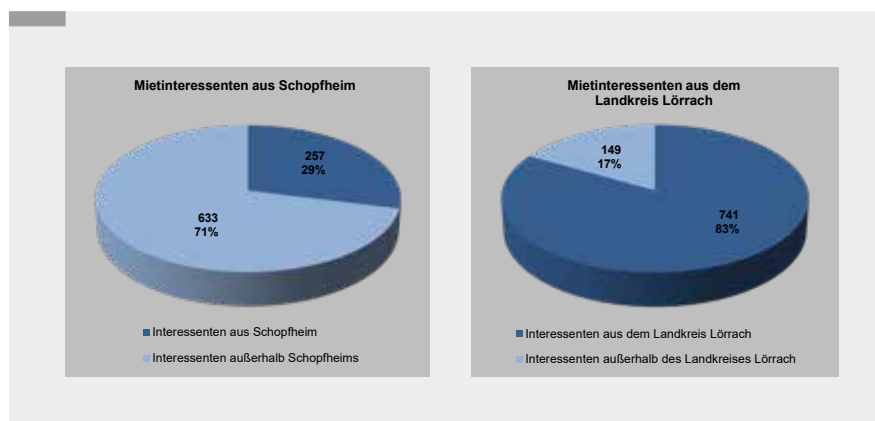


46 % der Mietinteressenten wohnen nicht in Lörrach, jedoch nur 16 % außerhalb des Landkreises. Das heißt, 30 % aller Mietinteressenten wohnen bereits in der Region und möchten ihren Wohnsitz nach Lörrach verlegen. Diese Zahlen belegen die regionale Attraktivität Lörrachs als Wohnstandort.

Auch in Schopfheim hat die Zahl der Mietinteressenten zugenommen, vermutlich weitgehend wegen der einfachen digitalen Anmelde­möglichkeit. Nach wie vor besteht eine hohe Mietwohnungs­nachfrage.



**Wohnungsnachfrage
in Schopfheim**



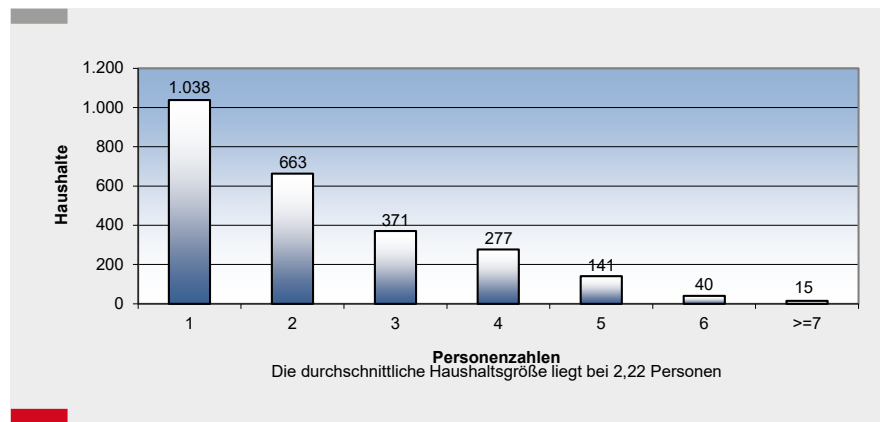
**Wohnort der
Mietinteressenten**

71 % der Mietinteressenten wohnen nicht in Schopfheim, jedoch nur 17 % außerhalb des Landkreises. Das heißt, 54 % 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.

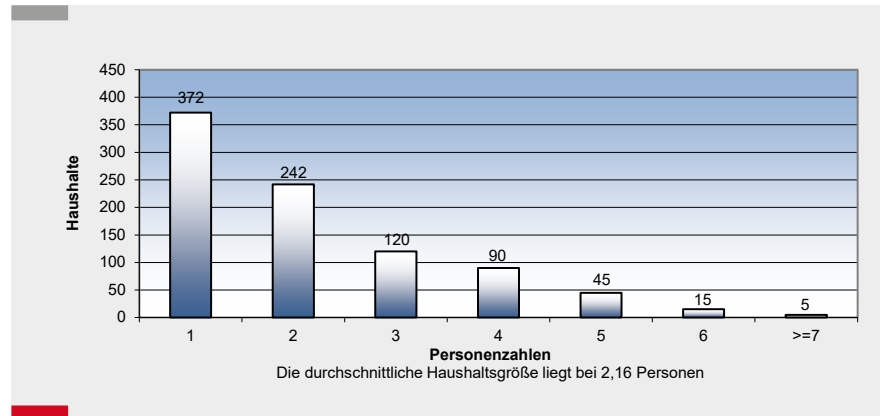
Aufgeschlüsselt nach Haushaltsgrößen ergeben sich folgende Daten:

	in Lörrach		in Schopfheim	
1-Personen-Haushalte	1.038	40,8 %	372	41,8 %
2-Personen-Haushalte	663	26,1 %	242	27,2 %
3-Personen-Haushalte	371	14,6 %	120	13,5 %
4-Personen-Haushalte	277	10,9 %	90	10,1 %
5-Personen-Haushalte	141	5,5 %	45	5,1 %
6-Personen-Haushalte	40	1,6 %	15	1,7 %
7-Personen-Haushalte und größer	15	0,6 %	5	0,6 %

Haushaltsgrößen der Wohnungsinteressenten in Lörrach



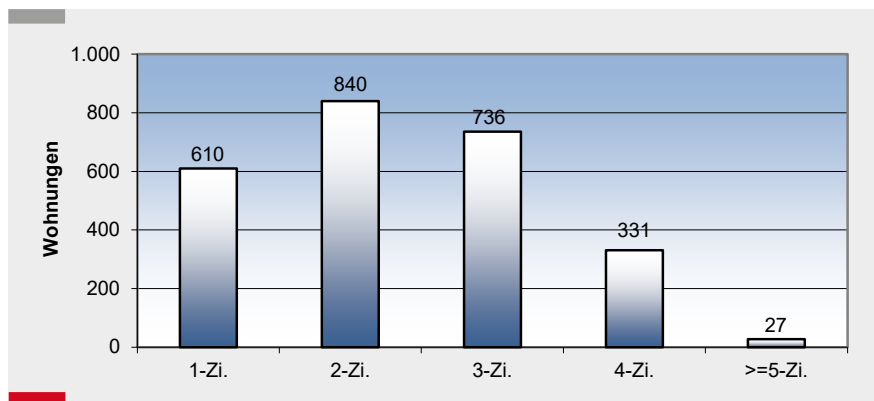
Haushaltsgrößen der Wohnungsinteressenten in Schopfheim



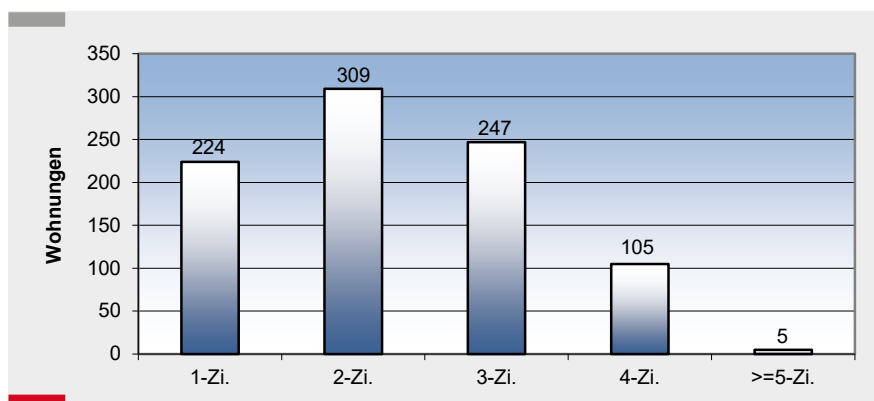
In Lörrach sind etwa 67 % und in Schopfheim etwa 69 % aller Interessenten Ein- und Zweipersonenhaushalte. Der Anteil kinderreicher Haushalte an den Mietinteressenten ging im letzten Jahr geringfügig zurück und beträgt jetzt etwa 7,5 %.

Aufgeschlüsselt nach den gewünschten Wohnungsgrößen ergeben sich folgende Daten:

	in Lörrach		in Schopfheim	
Einzimmerwohnungen	610	24,0 %	224	25,2 %
Zweizimmerwohnungen	840	33,0 %	309	34,7 %
Dreizimmerwohnungen	736	28,9 %	247	27,8 %
Vierzimmerwohnungen	331	13,0 %	105	11,8 %
Fünfstimmer- und größere Wohnungen	27	1,1 %	5	0,6 %



Gesuchte Wohnungen in Lörrach



Gesuchte Wohnungen in Schopfheim

Die Nachfrage nach Einzimmerwohnungen hat sich in den beiden letzten Jahren signifikant erhöht, möglicherweise eine Folge der angespannten Wohnungsmarktsituation und gestiegener Mieten. Lediglich noch 40 % (Schopfheim) bzw. 41 % (Lörrach) aller Einpersonenhaushalte fragen nach Wohnungen mit mindestens zwei Zimmern nach.

Aussichten am regionalen Wohnungsmarkt

Die Dynamik der Bevölkerungsentwicklung hatte nach Jahren erheblicher Wandlungsgewinne zwischenzeitlich deutlich nachgelassen. So stieg die Einwohnerzahl im Landkreis Lörrach zwischen dem 31. Dezember 2015 und dem 31. Dezember 2021 lediglich um rund 2.700 Personen auf etwa 229.400. Hauptsächlich wegen der durch den Krieg in der Ukraine ausgelösten Fluchtbewegungen hat sich das Bild jedoch vollständig verändert. Allein in den ersten drei Quartalen des Jahres 2022 hat die Bevölkerung um etwa 3.500 Personen zugenommen und liegt jetzt bei 232.900 Einwohnern. Damit wurde die aktuelle Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes von 229.300 Einwohnern deutlich übertroffen.

Bevölkerungsentwicklung in Lörrach

In Lörrach stagnierte die Bevölkerungszahl von Ende 2015 bis Ende 2021. Es wurde lediglich ein Einwohnerzuwachs um 15 Personen auf 49.318 Einwohner realisiert. In den ersten drei Quartalen des Jahres 2022 nahm die Bevölkerung dann allerdings deutlich um 600 Personen auf 49.918 zu, so dass die 50.000-Einwohnerschwelle mittlerweile überschritten sein sollte.

Bevölkerungsentwicklung in Schopfheim

Dahingegen verzeichnete Schopfheim in den Jahren 2016 bis 2021 ein kontinuierliches Wachstum von rund 800 Einwohnern. Hinzu kamen 300 weitere Einwohner in den ersten drei Quartalen des Jahres 2022, womit die 20.000-Einwohnerschwelle klar übertroffen wurde (20.222 Einwohner zum 30. September 2022).

Die bisherigen Vorausschätzungen des Landes zur Entwicklung der Einwohnerzahlen sind nach den jüngsten Ereignissen (Krieg in der Ukraine und verstärkte Fluchtbewegungen auch aus anderen Weltregionen) nur noch bedingt belastbar. Selbst wenn die globalen Krisenherde eine gewisse Befriedung erfahren sollten, kann nicht von einer Rückkehr (fast) aller Menschen in ihre Herkunftsländer ausgegangen werden. Insofern kann/muss – wie bisher – von steigenden Einwohnerzahlen ausgegangen werden. Außerdem werden die Haushaltszahlen voraussichtlich stärker steigen, auch über das Jahr 2035 hinaus. Die Gründe liegen in der gesellschaftlichen und demographischen Entwicklung. In Lörrach ging die durchschnittliche Haushaltsgröße in den letzten 50 Jahren von 2,7 auf 1,9 zurück, in Schopfheim von 3,0 auf 2,1, und die Tendenz zu durchschnittlich kleineren Haushalten besteht weiter.

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

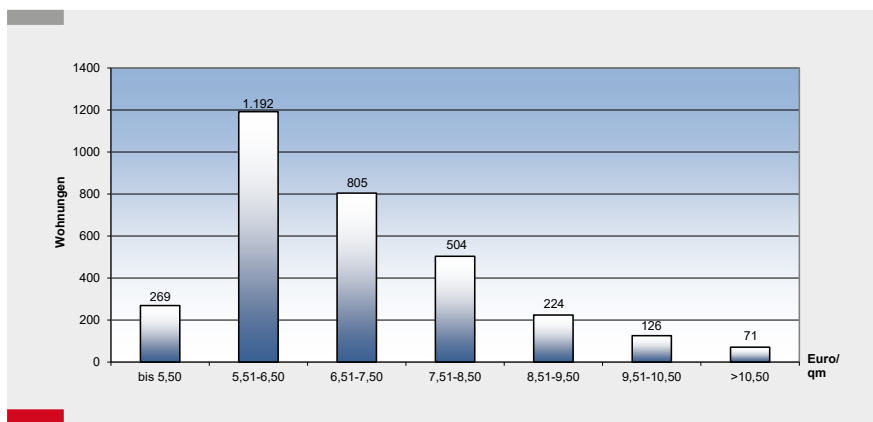
Insgesamt scheint bei den heute erkennbaren Rahmenbedingungen ein Überangebot an Wohnraum im Geschäftsgebiet unwahrscheinlich.

Mieten

Die Sollmieten der Wohnbau Lörrach konnten im Jahr 2022 um 535.000 Euro gesteigert werden. Der Anstieg ergab sich durch

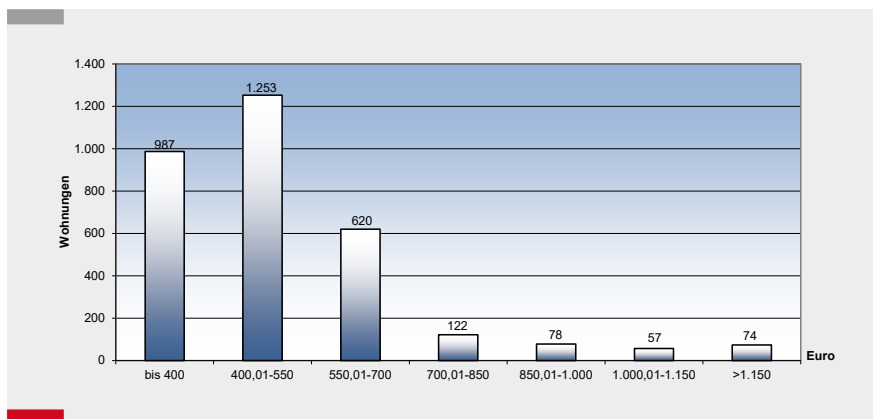
Neubau, Erwerb, Anmietung neuer Mieteinheiten um	692.000 Euro,
Mieterhöhungen im Bestand um	200.000 Euro,
und Minderungen durch Verkäufe und Beendigung von Anmietungsverträgen um	357.000 Euro.

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



Kaltmieten pro Quadratmeter

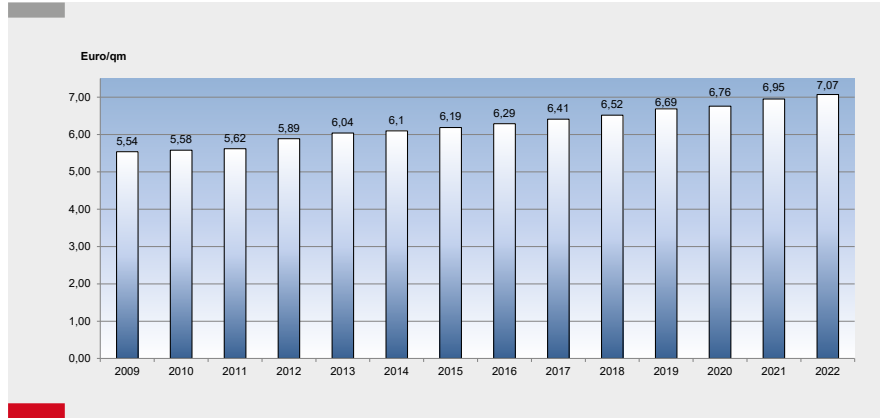
70 % der Wohnungen der Wohnbau Lörrach weisen Mieten von unter 550 Euro auf.



Grundmieten in Euro

Die Durchschnittsmiete im Mietwohnungsbestand der Wohnbau Lörrach beträgt 7,07 €/qm Wohnfläche/Monat. Rund 93 % der Mietwohnungen der Wohnbau Lörrach können von Grundsicherungsbeziehern oder Empfängern von Arbeitslosengeld 2 gemietet werden.

14 **Entwicklung der Durchschnittsmiete**



Trotz deutlich verbesserter Qualität des Wohnungsbestands durch Neubau, Sanierung und Zukäufe sind die Mieten der Wohnbau Lörrach seit dem Jahr 2009 lediglich um 27,6 % gestiegen, also weniger als die Verbraucherpreise im gleichen Zeitraum (+ 31,5 %).

Mietausfälle

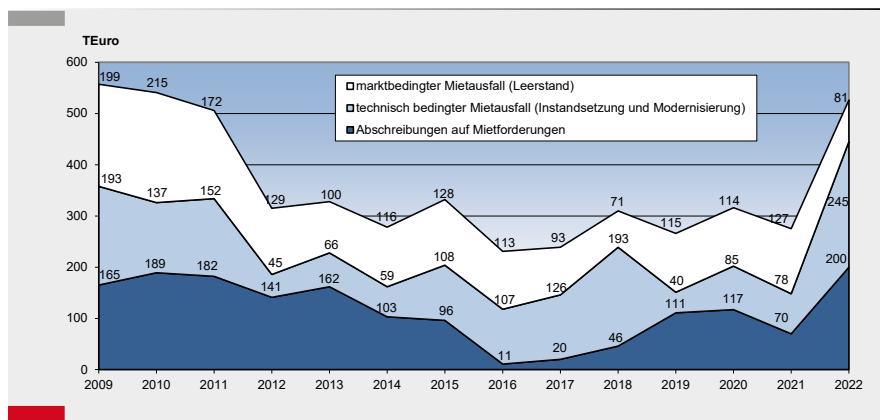
Die Mietausfälle sind im Jahr 2022 deutlich angestiegen.

Marktbedingte Mietausfälle entstanden, weil etwa 20 Tiefgaragenstellplätze sowie rund 70 offene Stellplätze nicht vermietet werden konnten. Außerdem entstehen bei Mieterwechseln vermehrt kurze Leerstandsphasen. Nachfragebedingt gab es keine Wohnungsleerstände.

Im Jahr 2022 führten mehrere Großsanierungsmaßnahmen und etliche Wohnungsmodernisierungen zu deutlich höheren Mietausfällen.

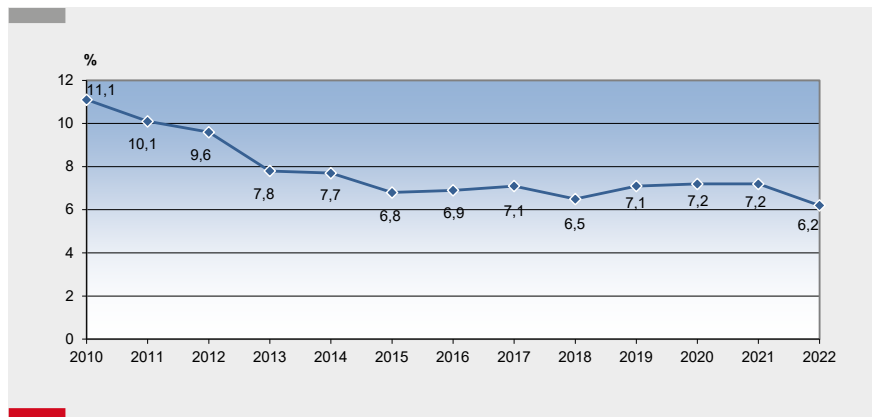
Ebenfalls deutlich angestiegen sind die Forderungsabschreibungen. Nach einer günstigen Entwicklung in den letzten Jahren liegt die Abschreibungsquote wieder im Bereich der Jahre bis 2013.

Mietausfälle in den Jahren 2009 bis 2022



Fluktuation

Die Mieterfluktuation hat mit 6,2 % den tiefsten Stand seit Jahrzehnten erreicht, ein deutliches Indiz für eine angespannte Wohnungsmarktsituation.



Fluktuationsrate in den Jahren 2010 bis 2022

Neubau und Bestandspflege

Die Bauprogramme in der Übersicht:

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

2. Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen (umfassende)
 - a) Wölblinstraße 1 bis 15
 - b) Schillerstraße 4
 - c) Ortstattstraße 7 bis 17
 - d) Neumattquartier (Außenanlagen)
 - e) Austraße 3 bis 7, Käppelstraße 5 und 7, Neumattstraße 2
 - f) Lusweg/Blauenstraße
 - g) Roggenbachstraße 23 und 25 (Außenanlagen)
 - h) Wehrer/Schlierbach-/Schwarzwaldstraße (Außenanlagen)

I. Mietwohnungsneubau

a) Austraße 4d/e



Mietergärten

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 reichte 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 der hochausgelasteten Bauwirtschaft konnte der Baubetrieb erst im Herbst 2020 wieder aufgenommen werden. Da die Auftragsvergabe für mehrere Gewerke nur nach zeitaufwendiger Auftragnehmersuche möglich war, konnten die Wohnungen erst im Juni 2022 bezogen werden.

Das Investitionsvolumen beträgt 4,7 Millionen Euro.

b) Areal Weberei Conrad



Weberei Conrad ca. 1900
Archiv Dreiländermuseum

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 wurde 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.



Luftbild

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 entstanden 113 Wohnungen und eine Tiefgarage mit 113 Stellplätzen. Außerdem wurden 24 Wohnplätze in zwei Seniorenwohngemeinschaften, ein Gästeappartement, ein Gemeinschaftsraum, ein Mehrzweckraum sowie ein Café mit Backwarenverkauf und Freisitz am neu entstandenen Platz integriert.



Innenhof

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 Wohnungen und die Gewerbeeinheiten wurden in mehreren Abschnitten zwischen August 2022 und März 2023 bezogen.

Auch hier wurde ein besonders anspruchsvolles Energetikkonzept realisiert. Die Gebäude erfüllen die Anforderungen für KfW-Energieeffizienzhäuser 55. 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 47,8 Millionen Euro.

c) Ortmattstraße/Schlichtergasse

In den 1990er-Jahren hat die Wohnbau Lörrach in den Ortsteilen Brombach und Hauingen mehrere Wohnanlagen erworben, darunter auch ein kleines Quartier zwischen Ortmattstraße und Schlichtergasse.

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

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

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

Die 18 Wohnungen des im Herbst 2020 abgebrochenen Gebäudes konnten problemlos geräumt werden. Die Bewohner zeigten großes Verständnis für die Situation und konnten ihre Wohnsituation durch den Umzug verbessern.

Mit dem Bau wurde im Mai 2021 begonnen. Die Wohnungen werden ab Frühjahr 2023 sukzessive bezogen.

Nachdem die Förderangebote zwischenzeitlich deutlich ausgeweitet waren, erreicht die Wohnanlage – entgegen der ursprünglichen Planung – den höchsten Energetikstandard „KfW – Effizienzhaus 40 Plus“. Auch hier ermöglichen die Dächer mit Photovoltaikanlagen ein Mieterstrommodell.

Das Investitionsvolumen beträgt 14,6 Millionen Euro.



Café im Areal Weberei Conrad



Noch Baustelle, Luftbild



Laubengänge



Innenhof



Heithemstraße, frühere Situation



Abbrucharbeiten



Die beiden Baufelder
Luftbild: Meyer



Entwurf K9 Architekten



Entwurf Thoma.Lay.Buchler.
Architekten

d) Neue Mitte Nordstadt

Die Wohnbau Lörrach ist Eigentümerin von vier Grundstücken nördlich der Heithemstraße. Darauf standen vier Hauszeilen mit insgesamt 126 Wohnungen aus der unmittelbaren Nachkriegszeit. Die sehr einfache Bauweise erfüllte schon seit langem nicht mehr heutige Wohnansprüche. Wärme- und Schallschutz waren mangelhaft, die Elektro- und Sanitärinstallationen veraltet. Sämtliche Wohnungen waren nicht barrierefrei erreichbar und damit für eine älter werdende Gesellschaft nur bedingt geeignet. Zudem waren nach heutigen Maßstäben die Grundstücke unzureichend genutzt.

Deshalb wurden die Gebäude im ersten Quartal 2023 abgebrochen, so dass die freiwerdenden Flächen besser genutzt werden können. Bei den Mieterinnen und Mietern der abgebrochenen Gebäude bestand großes Verständnis für die Entwicklung. Anfängliche Ängste und Sorgen wegen der nötigen Umzüge konnten durch Hilfsangebote und eine sehr intensive Kommunikation genommen werden. Die Wohnbau Lörrach konnte die Umsiedlungen bis zum Herbst 2022 erfolgreich abschließen.

Die Grundstücke der Wohnbau Lörrach wurden außerdem durch bisherige Straßenflächen und zwei benachbarte Restgrundstücke arrondiert.

Auf den beiden so entstandenen Baufeldern können bei angemessener Dichte (GFZ ca. 1,5) 17.400 qm Wohnflächen statt bisher 6.000 qm entstehen. Diese Flächen ermöglichen 224 Wohnungen und 24 Wohnplätze in zwei Seniorenwohngemeinschaften. Um das Bauprojekt zu bereichern, sollen darüber hinaus folgende Nutzungen integriert werden:

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

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

Im Februar 2021 wurde europaweit ein Realisierungswettbewerb ausgeschrieben, der im Juli 2021 entschieden wurde. Das nötige Bebauungsplanverfahren wurde im März 2023 abgeschlossen. Mit dem Bau soll im Spätsommer 2023 begonnen werden. Erste Bezüge sind bis zum Jahresende 2025 angestrebt.

Bei der „Neuen Mitte Nordstadt“ wird ein sehr anspruchsvolles Energiekonzept verfolgt. Die Gebäude sollen die Anforderungen für KfW-Effizienzhäuser 40NH erfüllen und werden an den Wärmeverbund Nordstadt angeschlossen. Sämtliche Dachflächen sollen für die Stromversorgung mit Photovoltaik genutzt und ein weiteres Mieterstrommodell aufgelegt werden. Das Carsharingangebot und ein Fahrradladen runden das Konzept ab.

Das Investitionsvolumen beträgt 97 Millionen Euro.

e) Lusweg/Blauenstraße

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

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

Nachdem sich das Baugenehmigungsverfahren relativ lange hingezogen hat, wurde im Juli 2022 mit dem Bau begonnen.

Das Investitionsvolumen beträgt 1,7 Millionen Euro.



Quartier von oben



Vorderansicht Blauenstraße

Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen



Wölblinanlage beim Bau 1980



Wölblinstraße nach der Sanierung



Geschäftsgebäude mit neuem Vorplatz



Neu gestalteter Empfang



Besprechungsraum

2. Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen (umfassende)

a) Wölblinstraße I bis 15

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

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

Im Jahr 2019 wurde mit der Erneuerung der Elektroinstallationen begonnen. Im Jahr 2020 wurden sämtliche Einbauküchen ersetzt. Außerdem wurden unter anderem die Fassade erneuert, die Fenster ausgetauscht, die Flachdächer saniert und gedämmt sowie Betonsanierungsarbeiten in der Tiefgarage durchgeführt. Die Fassadenarbeiten wurden Ende 2022 abgeschlossen.

Die Kosten betragen 5,5 Millionen Euro.

b) Schillerstraße 4

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

Es entstand ein barrierefreier Zugang für Kunden. Der vorhandene Personenaufzug wurde erneuert, damit zukünftig Rollstuhlfahrerinnen und Rollstuhlfahrer beschäftigt werden können. Ein Sanitärbereich wurde rollstuhlgerecht umgebaut. Die Außenanlagen werden umgestaltet, um abschließbare Abstellmöglichkeiten für die Geschäftsfahrräder sowie Aufenthaltsflächen zu schaffen; die frühere Vorplatzinszenierung sowie die Außentreppe sind für die Zugangsrampe gewichen. Die IT-Verkabelung war veraltet und die dazugehörige Infrastruktur (Kabelverteiler und Serverräume) lag an ungünstigen Stellen und verursachte dadurch wachsende Probleme (Geräusch- und Wärmeemissionen), so dass eine vollständige Erneuerung geboten war. Ein bisher fehlender Sozialraum wurde geschaffen. Außerdem entstand Platz für weitere Mitarbeiterkapazitäten, was in der alten Struktur des Hauses (überwiegend Büros mit ein oder zwei Arbeitsplätzen in Zellenstruktur) nicht möglich gewesen wäre.

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

Im Jahr 2020 konnte lediglich die Erneuerung des Personenlifts durchgeführt werden. Mit den weiteren Arbeiten konnte wegen der hohen Auslastung der Bauwirtschaft erst im Jahr 2021 begonnen werden. Um den Bürobetrieb aufrecht zu erhalten, wurde Etage für Etage saniert und die betroffenen Mitarbeitenden in Bürocontainern untergebracht. Die Sanierungsarbeiten am Bürogebäude zogen sich deshalb bis zum Frühjahr 2023 hin.

Die Kosten betragen 3,3 Millionen Euro.

c) Ortmattstraße 7 bis 17

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

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

Elektroinstallationen und alle Badezimmer werden erneuert, die Balkone thermisch entkoppelt und vergrößert sowie Zugänge zu Gartenanteilen für die Hochparterrewohnungen errichtet. Auch der Hauszugang und die Treppenhäuser werden an heutige Ansprüche angepasst. Abschließend erfolgt die komplette Umgestaltung der Außenanlagen, die neue Unterstellmöglichkeiten für Fahrräder und Müllgefäße umfasst sowie die Autostellplätze neu und verträglicher organisiert. Zusätzlich werden Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten für die Bewohner geschaffen, die bisher gänzlich fehlten. Die Arbeiten wurden im Jahr 2021 vorbereitet und konnten verzögert erst im Sommer 2022 begonnen werden. Die Insolvenz eines Auftragnehmers, die zusätzliche zweite Ausschreibung eines Gewerks und eine unerwartete Asbestbelastung führen dazu, dass sich die Arbeiten bis voraussichtlich Sommer 2024 hinziehen werden.

Das Investitionsvolumen beträgt 8,4 Millionen Euro.



Ortmattstraße vor der Sanierung



Mit neuen Balkonen



„Mieter machen mit“



Neuer Außenbereich
Neumatt



Zustand vor der Sanierung



Luftbild



Lusweg/Blauenstraße Luftbild



Innenhof Lusweg/
Blauenstraße

d) Neumattquartier (Außenanlagen)

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

Um eine möglichst optimale Gestaltung zu erreichen, wurde mit Unterstützung des SAK Lörrach im Sommer 2021 erneut eine „Mieter-machen-mit-Aktion“ durchgeführt. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse flossen in die Planung ein. Die bauliche Realisierung findet von Sommer 2022 bis voraussichtlich Herbst 2023 statt.

Das Investitionsvolumen beträgt 1,1 Millionen Euro.

e) Austraße 3 bis 7, Käppelstraße 5 und 7, Neumattstraße 2

Die Gebäude aus den 1980er-Jahren wurden vor einigen Jahren mit Zentralheizungen ausgestattet, nachdem die zuvor vorhandenen Etagenheizungen zunehmende technische Probleme verursachten und auch keine zeitgemäße Beheizung mehr darstellten.

Nun stand eine Gebäudehüllensanierung an, begleitet von Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz. Dazu gehörten der Einbau dreifach verglaster Fenster und die Dämmung der Kellergeschossdecke. Außerdem wurden die Hauseingangstüren einschließlich der Briefkastenanlagen sowie der Sicht- und Sonnenschutz erneuert. Mit den Arbeiten wurde im Frühjahr 2022 begonnen; sie werden voraussichtlich im Sommer 2023 abgeschlossen.

Die Kosten betragen 1,7 Millionen Euro.

f) Lusweg/Blauenstraße

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

Nachdem sich das Baugenehmigungsverfahren relativ lange hingezogen hat, wurde im Sommer 2022 mit dem Bau begonnen. Die einzelnen Bauabschnitte werden voraussichtlich zwischen Sommer 2023 und Herbst 2026 abgeschlossen.

Die Kosten betragen 4,5 Millionen Euro.

g) Roggenbachstraße 23 und 25 (Außenanlagen)

Das Gebäude aus dem Jahr 1958 wurde 2017/2018 grundlegend saniert.

Jetzt steht noch die Umgestaltung der Außenanlagen an. Dabei soll auch die Parkierungssituation neu gestaltet und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und Müllgefäße geschaffen werden. Im Geschäftsjahr wurde die Planung erarbeitet, die zwischen Frühjahr und Herbst 2023 baulich realisiert werden soll.

Die Kosten betragen 0,4 Millionen Euro.



Vor der Sanierung



Plan Außenanlagen Roggenbachstraße

h) Wehrer- /Schlierbach-/Schwarzwaldstraße (Außenanlagen)

In den letzten Jahren wurden die Gebäude umfassend saniert.

Die zwischen den Gebäuden liegenden Freiflächen wurden im Laufe von Jahrzehnten planlos genutzt und bepflanzt, so dass sich zunehmend Probleme, auch Sicherheitsrisiken ergaben. Außerdem war ein großer Teil der Fläche für einen unattraktiven Garagenhof versiegelt; die dazugehörigen Garagen waren mittlerweile baulich desolat geworden.

Gemeinsam mit den Bewohnern wurden Pläne für eine attraktive Nutzung der Freiflächen entwickelt. Dadurch entstehen kommunikationsförderliche Gemeinschaftsbereiche und individuell nutzbare Mietergartenparzellen. Die Flächen für das Parkieren der Autos wurden deutlich reduziert und dabei auf Garagen verzichtet. Die beiden historischen und gestalterisch hochwertigen Schuppen wurden hergerichtet und bieten den Mietern attraktive Abstellbereiche sowie einen Unterstand für Aktivitäten der Hausgemeinschaften.

Mit den Arbeiten wurde im Sommer 2022 begonnen, sie sollen im Sommer 2023 abgeschlossen werden.

Die Kosten betragen 0,7 Millionen Euro.



Garagenhof früher



Zeichnung (BüroGrüngewebt)



Neue Außenanlagen mit Holzschöpfen und Hochbeeten

Gebäudeunterhaltung

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

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

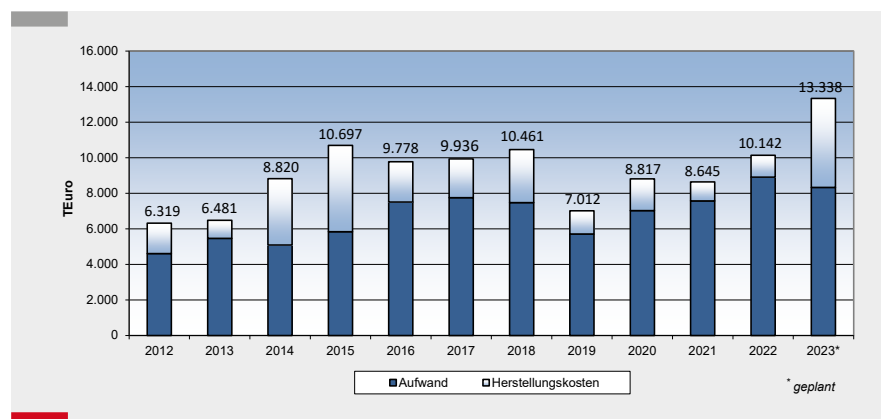
Um die Zukunftsfähigkeit des Hausbesitzes als Wirtschafts- und Sozialgut langfristig zu erhalten und zu verbessern, wird der Entwicklung des Bestands weiter hohe Priorität eingeräumt. Besonders drei Themen verlangen zunehmend nach Beachtung und erfordern kostenintensive bauliche Interventionen:

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

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

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

Übersicht über die Bestandserhaltung und -verbesserung (in TEuro)



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.

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.



Ufhabiweg 2 bis 8



Stadtquartier „LÖ“, Innenhof,
die Wohnbau Lörrach
verwaltet die Anlage

Bewirtschaftung des Immobilienbesitzes

Zum Jahresende 2022 verwaltete die Wohnbau Lörrach

Wohnungen

- 2.956 eigene Mietwohnungen,
- 235 von Dritten gemietete Wohnungen,
- 100 verwaltete Mietwohnungen für Dritte,
- 915 Eigentumswohnungen für 46 Wohnungseigentümergeinschaften,
- 4.006 Wohnungen,**
(200 Wohnungen sind doppelt aufgeführt und zwar als eigene oder verwaltete Mietwohnungen und als Eigentumswohnungen; die Summe wurde entsprechend korrigiert)

Pkw-Stellplätze

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

Sonstige Einheiten

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

also insgesamt

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

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

CO₂ Monitoring Wohnbau Lörrach

CO₂-Monitoring Wohnbau Lörrach

27

Um das Weltklima zu stabilisieren, müssen die Treibhausgasemissionen global drastisch gemindert werden. In Deutschland haben die Wohnhaushalte einen wesentlichen Anteil am bundesweiten Energieverbrauch. Somit sind auch im Wohngebäudektor umfangreiche Anstrengungen notwendig. Innerhalb eines vergleichsweise kurzen Zeitraums muss der Wärmebedarf in den Wohnhaushalten deutlich gesenkt und gleichzeitig der Anteil regenerativer Energieträger erheblich gesteigert werden.

Bereits seit Mitte der Neunzigerjahre führt die Wohnbau Lörrach umfangreiche energetische Sanierungen am eigenen Gebäudebestand durch. Im selben Zeitraum wurden auch zahlreiche Neubauten und Quartiere erstellt, in denen die jeweils geltenden gesetzlichen energetischen Mindestvorgaben oft sogar übererfüllt wurden.

Auch auf der kommunalpolitischen Agenda hat das Thema Energie schon seit geraumer Zeit große Bedeutung. Bereits 2002 ist die Stadt Lörrach als erste deutsche Kommune mit dem Schweizer Label Energiestadt ausgezeichnet worden, seit 2010 führt sie das Label European Energy Award Gold. 2014 hat die Stadt Lörrach einen umfassenden Klimaschutzbericht vorgelegt und befindet sich seither auf dem Weg zur klimaneutralen Kommune.

Auf nationaler Ebene wurde 2019 von der Bundesregierung vor dem Hintergrund des European Green Deal das Deutsche Klimaschutzgesetz verabschiedet, das seit Mai 2021 in der novellierten Fassung das Ziel Treibhausgasneutralität bis 2045 anstrebt und 2030 einen verbindlichen Klimafahrplan ergänzen soll.

Vor diesem Hintergrund hat die Wohnbau Lörrach bereits 2020 entschieden, für den Gebäudegesamtbestand die Energieverbräuche systematisch zu erfassen, gegenüberzustellen und zu analysieren, um auf dieser Basis ein CO₂ - Monitoring zu etablieren und regelmäßig darüber zu berichten.

Methoden

Priorisiertes Ziel des CO₂ - Monitorings ist die Standortbestimmung im bundesweiten Vergleich zu anderen Wohnungswirtschaftsunternehmen. Es geht nicht darum, den ganzheitlichen CO₂-Fußabdruck des Wohnbaubestandes abzubilden. Hierzu müsste über die Energieverbräuche und die Energieerzeugung hinaus auch die Graue Energie Berücksichtigung finden, die innerhalb eines Gebäudelebenszyklus anfällt: Herstellung, Abbruch, Recycling. Diese cradle to cradle Betrachtung wäre zwar interessant, jedoch für eine Gesamtbetrachtung sehr aufwändig zu ermitteln. Und wichtiger noch: Ein Benchmarking wäre aufgrund fehlender Vergleichszahlen nicht möglich. Es geht also darum, den Standort innerhalb des wohnungswirtschaftlichen und politischen Rahmens zu bestimmen.

Methodisch basiert das Monitoring auf den Vorgaben der GdW Arbeitshilfe 85 – CO₂ - Monitoring des wohnungswirtschaftlichen Bundesverbands. Abgebildet werden die Energieverbräuche aus der Wärmeerzeugung (Heizung und Warmwasserbereitung) ohne den Allgemeinstrom.

Darstellung

Um möglichst viele Erkenntnisse ableiten zu können, erfolgt die Darstellung der Ergebnisse typologisch gegliedert nach Energieepoche (Baujahrgruppierung der Gebäude), dem Sanierungszustand (energetisch saniert oder nicht) und Angaben zum Energieträger für die Wärmeerzeugung.

Die Energieepochen sind so gewählt, dass baujahresspezifische Konventionen hinsichtlich Bauweise und Energiestandards als Gruppe abgebildet werden können. So sind z.B. in der Gruppe xx - 49 alle Häuser bis Baujahr 1949 zusammengefasst. Die Gruppe 50 - 76 bildet sog. Nachkriegsbauten ab, bei deren Herstellung Kosten- und Flächeneffizienz im Vordergrund standen und der Energiestandard eine untergeordnete Rolle spielte. In der Gruppe 77 - 01 sind diejenigen Häuser versammelt, die unter den Rahmenbedingungen der ersten bis dritten Wärmeschutzverordnung entstanden sind. Und schließlich gruppieren sich um die Bezeichnung 02 - xx all jene Gebäude, die im Rahmen der EnEV (Energieeinsparverordnung) entstanden sind und durch die Energiestandards der jeweils gültigen Novelle geprägt wurden. Das Ende 2020 in Kraft getretene GEG (Gebäudeenergiegesetz) führt die zum Zeitpunkt der Einführung gegebenen EnEV-Standards ohne wesentliche Verschärfung weiter. Insofern wird im Rahmen dieses Berichts nicht die Notwendigkeit gesehen, eine neue Energieepoche zu etablieren.

Sofern die der Gebäudegruppe zugeordneten Häuser bereits einer umfassenden energetischen Sanierung unterlagen, ist dies in der Typenbezeichnung mit der Kennzeichnung „san“ versehen (z. B. 50 - 76 san).

Am Ende der Typenbezeichnung werden die Gebäudegruppen zusätzlich nach den Energieträgern für die Wärmeerzeugung unterschieden. (H) steht für überwiegend holzbefeuerte Anlagen, (G) für überwiegend gasbetriebene Wärmeerzeugung (auch BHKW). Bei der Gruppierung nach Energieträgern wird nicht unterschieden, ob die Wärme über eine eigene Heizzentrale oder über einen Wärmeliefervertrag (z. B. Fernwärme) versorgt wird. Ölbefeuerte Heizungsanlagen spielen im Bestand der Wohnbau Lörrach bereits längere Zeit keine Rolle mehr, insofern bedarf es hierzu keiner gesonderten Kennzeichnung.

Ergebnisse

Im Rahmen einer Aufsichtsratssitzung wurde im Juli 2021 initial über das CO₂ - Monitoring im Auswertungsjahr 2019 berichtet. Nach jahrzehntelanger Investition in die energetische Sanierung des Hausbestandes konnte im Ergebnis festgestellt werden, dass die Wohnbau Lörrach 2019 für die Wärmeerzeugung (Heizung und Warmwasser) im Gesamtdurchschnitt 22 % weniger CO₂ als der GdW-Bundesdurchschnitt freigesetzt hat.

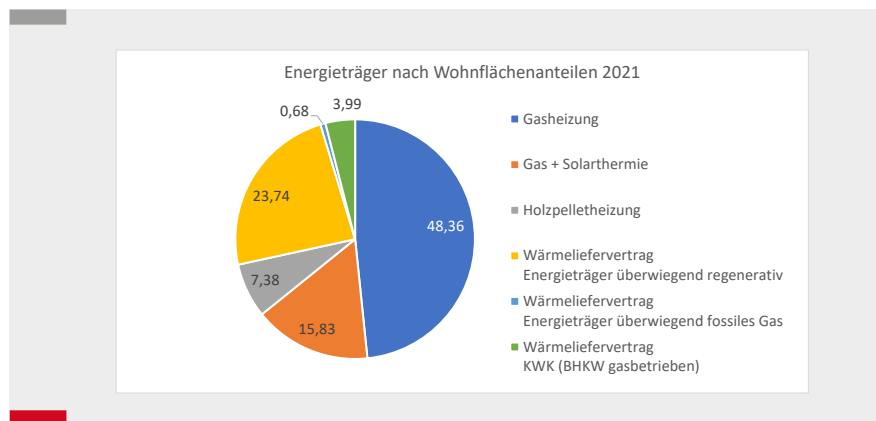
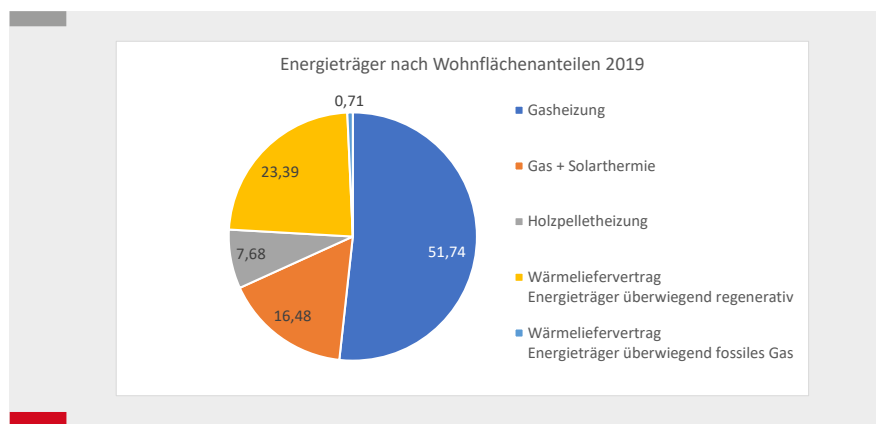
Mit diesem Bericht werden nun die aktuellen Zahlen aus dem Auswertungsjahr 2021 vorgestellt und mit den Zahlen aus 2019 verglichen. Vorangestellt sei, dass sich die Ergebnisse im Vergleich der relativen CO₂ - Emissionen nur wenig unterscheiden. Zwar wurde der Gebäudebestand der Wohnbau Lörrach zwischenzeitlich stark mit Neubau- und Sanierungsmaßnahmen weiterentwickelt. Auf die aktuellen Ergebnisse schlagen diese Maßnahmen jedoch (noch) nicht vollständig durch, da im Bericht ausschließlich Liegenschaften aufgenommen werden, die im jeweiligen Betrachtungsjahr ganzjährig bewohnt wurden und somit ganzjährige Verbrauchsdaten vorliegen. Eine verfrühte Aufnahme der Liegenschaften würde die Ergebnisse, aufgrund der unvollständigen Verbrauchsdatenlage, zu positiv und somit falsch darstellen.

Gegenüber dem Betrachtungsjahr 2019 schlugen folgende bauliche Änderungen im Gesamtbestand zu Buche:

- Fertigstellung Wohnüberbauung Mühlestraße 2/ Freiburger Straße 314 und 316 (vollständig bewohnt seit 2020)
- Fertigstellung Wohnüberbauung Eisweiher (vollständig bewohnt seit 2021)
- Anschluss Wohnüberbauung Luisenstraße 5 an das Nahwärmenetz (BHKW Eisweiher)

Energieträger (in % bezogen auf die Gesamtwohnfläche der Wohnbau Lörrach)

Energieträger



Die Wärmeerzeugung für Heizung und Warmwasser findet zu knapp drei Vierteln in eigenen Heizzentralen statt, der Rest erfolgt über Wärmelieferverträge (Fernwärme, Nahwärme, KWK).

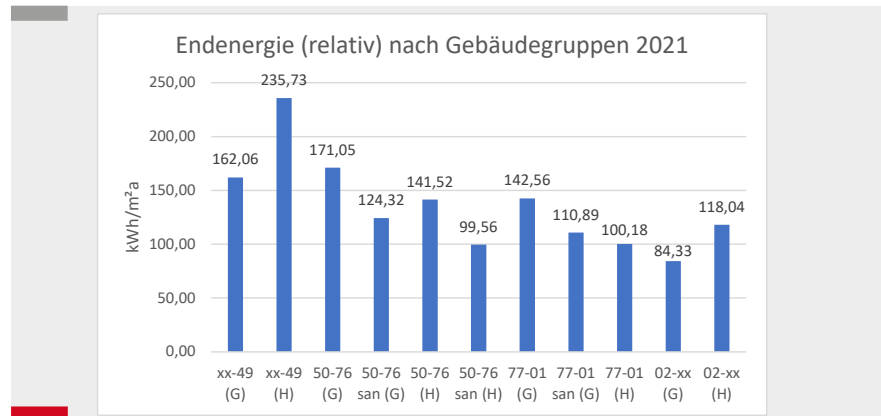
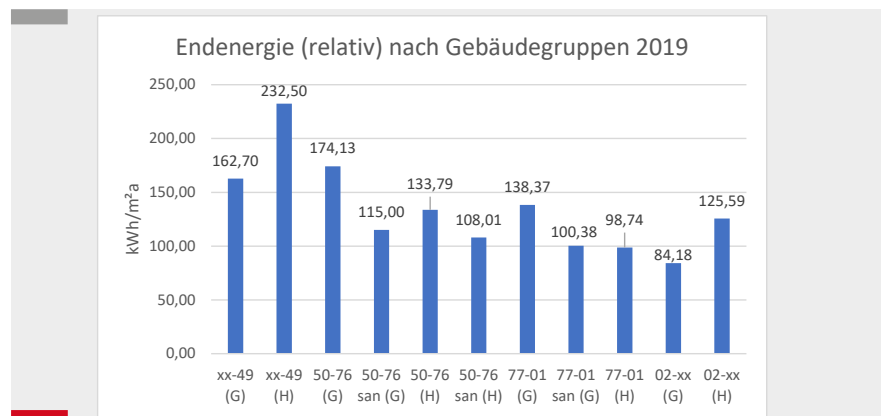
Bei den selbst betriebenen Heizzentralen nehmen im Auswertungsjahr 2021 die Gasheizungen mit insgesamt 64,19 % den größten Anteil ein. Gegenüber 2019 konnte der Anteil rein gasbetriebener Wärmeerzeugung von 51,74 % auf 48,36 % gesenkt werden. Gasheizungen, die bei der Wärmeerzeugung bereits über den vorgeschriebenen Regenerativanteil (i. d. R. Solarthermie) verfügen, nehmen einen Anteil von 15,83 % ein.

Die restlichen Heizungsanlagen im Besitz der Wohnbau Lörrach werden bereits heute mit regenerativen Energieträgern betrieben (Holzpellettheizungen) und haben einen Anteil von 7,38 %.

Von besonderem strategischem Interesse sind die eigenen Heizzentralen. Während die Fern- und NahwärmeverSORger den Dekarbonisierungsprozess eigenverantwortlich vorantreiben werden, sieht sich die Wohnbau Lörrach hier selbst in der Pflicht, dem energiepolitischen Pfad zu folgen. In den kommenden Jahren/Jahrzehnten wird eine Doppelstrategie notwendig werden, welche konsequent den Umbau der Heizzentralen zu Anlagen mit hohem Regenerativanteil oder den Anschluss an ein Fern- oder Nahwärmenetz vorantreibt.

Energieverbräuche relativ

Energieverbräuche relativ (in kWh pro m² Wohnfläche und Jahr)

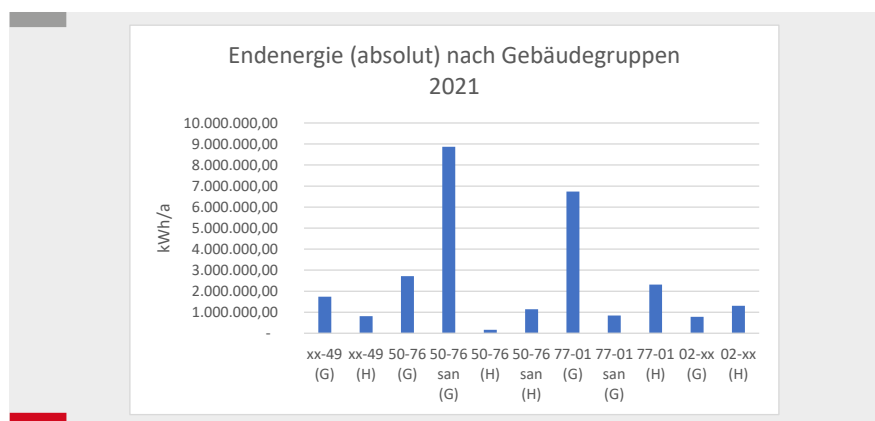
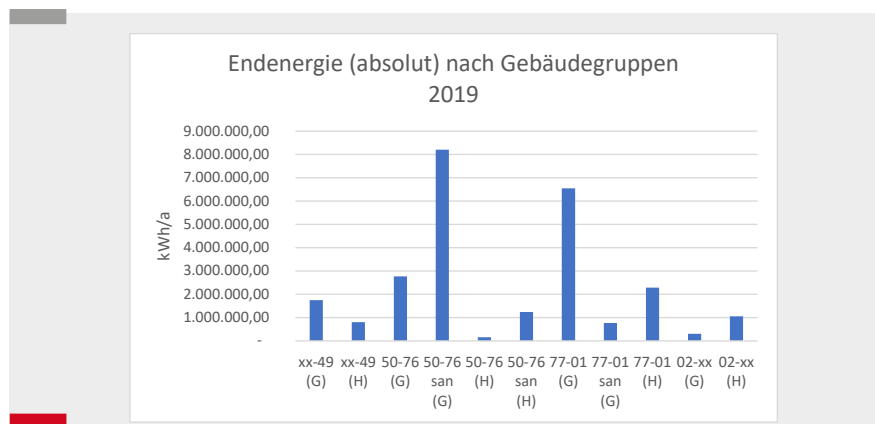


Die größten relativen Energieverbräuche werden ohne Überraschung in den energetisch unsanierten Gebäudegruppen xx - 49 (G) bzw. xx - 49 (H) und 50 - 76 (G) festgestellt. Aufgrund der weit fortgeschrittenen Sanierungsquote nehmen die drei Gruppen zusammen jedoch nur einen Wohnflächenanteil von 14 % ein, so dass die absoluten Energieverbräuche weniger bedeutend ins Gewicht fallen.

Vergleicht man die relativen Energieverbräuche aus dem Auswertungsjahr 2021 mit den Verbräuchen aus 2019, stellt man fest, dass diese mehrheitlich übereinstimmen und nur kleinere Abweichungen aufweisen, die aus dem Heizverhalten der Mieter oder aus der statistischen Temperaturbereinigung resultieren (die statistische Temperaturbereinigung dient der bundesweiten Vergleichbarkeit von Verbrauchszahlen, ist aber nicht immer deckungsgleich mit den regional gemessenen Temperaturen). Lediglich in den Gebäudegruppen 50 - 76 san (G), 50 - 76 (H), 50 - 76 san (H) und 77 - 01 san (G) werden größere Abweichungen von bis zu 10 % festgestellt, die ggf. nicht ausschließlich mit Nutzerverhalten und Temperaturbereinigung erklärt werden können. Entsprechende Nachforschungen wurden eingeleitet. In der Gebäudegruppe 02 - xx (H) zeichnen sich mit -6 % nennenswerte Energieeinsparungen gegenüber 2019 ab. Diese sind sicherlich zu großen Teilen auf die Inbetriebnahme des Wohnquartiers Mühlestraße 2/ Freiburger Straße 314 und 316 im Jahr 2020 zurückzuführen.

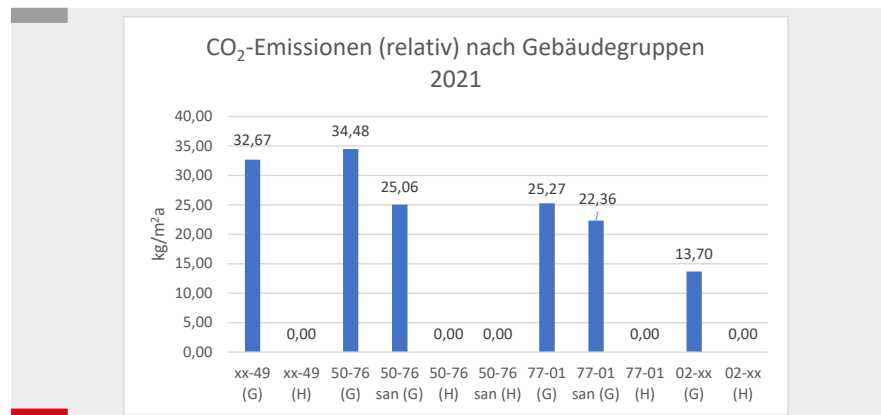
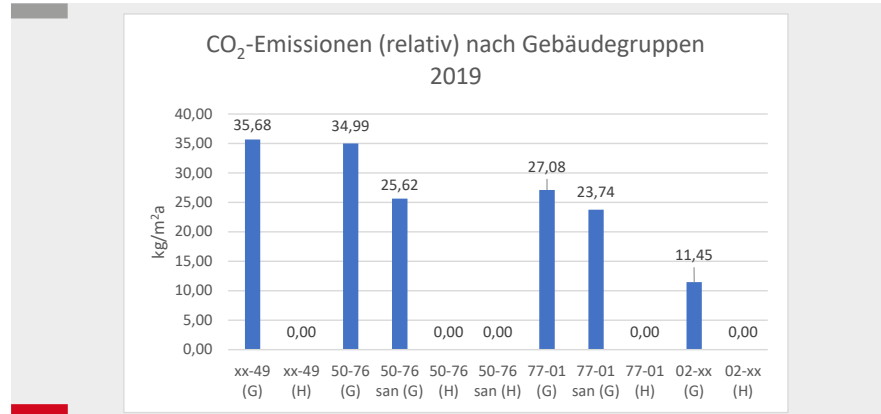
Energieverbräuche absolut (in kWh pro Jahr)

Energieverbräuche absolut



Die höchsten absoluten Energieverbräuche weisen die beiden Gebäudegruppen 50 - 76 san (G) und 77 - 01 (G) auf, die gemeinsam 56 % Gesamtwohnflächenanteil ausmachen. Die diesen Gruppen zugehörigen Häuser haben, aufgrund der gebauten bzw. sanierten Gebäudesubstanz, bereits eine gute Energieeffizienz, so dass im Rahmen zukünftiger Sanierungsintervalle der Focus bereits auf die Umstellung auf regenerative Energieträger gerichtet werden kann.

CO₂ - Emissionen Wohnbau Lörrach (relativ in kg pro m² Wohnfläche und Jahr; absolut in Tonnen pro Jahr)

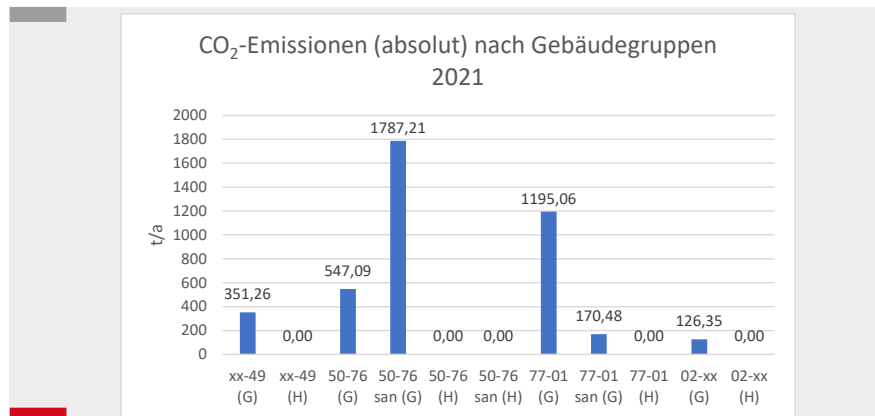
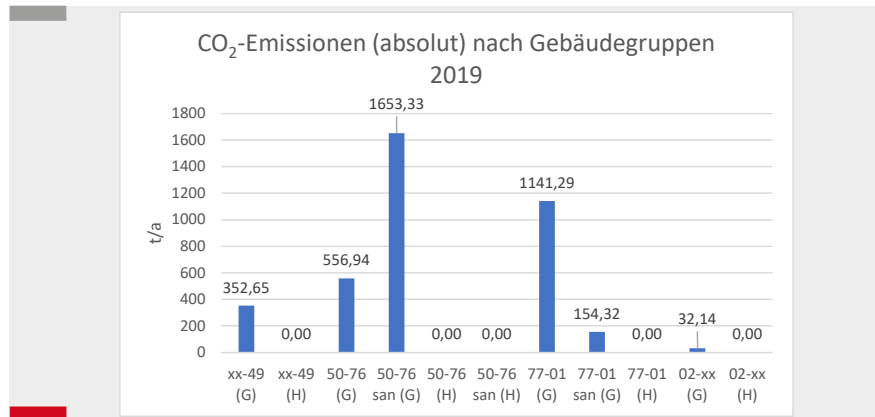


Die Menge an CO₂ - Emissionen korreliert zu den relativen bzw. den absoluten Energieverbräuchen der jeweiligen Gebäudegruppe. Alle mit regenerativen Energieträgern wärmeversorgten Gebäudegruppen werden in der Auswertung, analog der oben beschriebenen Methodik, ohne CO₂ - Emissionen erfasst. Emissionen, die im Rahmen der Produktion und für den Transport anfallen, bleiben hier im Sinne einer praktikablen Handhabung und der Vergleichbarkeit unberücksichtigt.

Besonders die Darstellung der absoluten CO₂ - Emissionen macht deutlich, dass das strategische Potential im Dekarbonisierungsprozess im Bereich der gasbeheizten Häuser der Gebäudegenerationen 50 - 76 und 77 - 01 liegt. Beide Gebäudegruppen zusammen nehmen im Auswertungsjahr 2021 bezogen auf den Gebäudegesamtbestand einen Wohnflächenanteil von 56 % ein (vergleiche Absatz Energieverbräuche absolut).

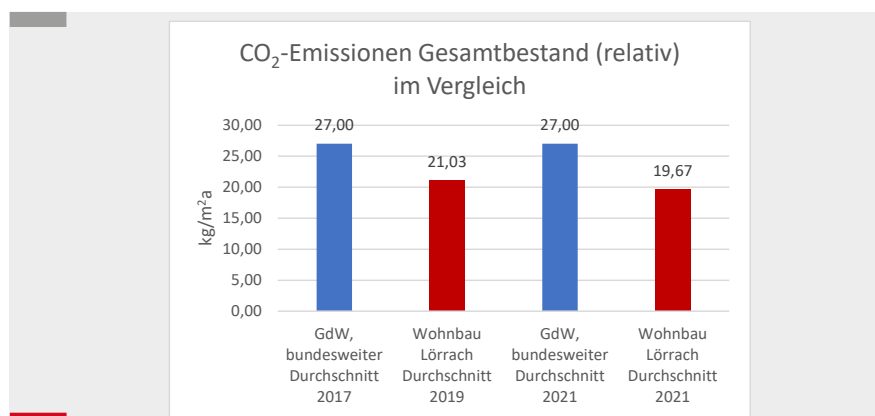
CO₂ - Emissionen (absolut) nach Gebäudegruppen

CO₂ - Emissionen



CO₂ - Emissionen im bundesweiten Vergleich (relativ in kg pro m² Wohnfläche und Jahr)

CO₂ - Emissionen im bundesweiten Vergleich



Erkenntnisse und Fazit

Im Betrachtungsjahr 2021 hat die Wohnbau Lörrach mit der Wärmeerzeugung (Heizung und Warmwasser) mit einem Wert von 19,67 kg/m²a gegenüber dem Gesamtdurchschnitt von 27 % weniger CO₂ als der GdW-Bundesdurchschnitt freigesetzt und konnte sich damit gegenüber 2019 (22 % weniger CO₂ als der GdW-Bundesdurchschnitt) leicht verbessern. Insofern befindet sich der Gebäudebestand der Wohnbau Lörrach im bundesweiten Vergleich weiterhin auf gutem Kurs. Gleichzeitig legt der Vergleich der aktuellen Zahlen mit den Zahlen aus dem Auswertungsjahr 2019 nahe, dass der Abbau der CO₂ - Emissionen nicht von heute auf morgen zu bewältigen ist und weitere große Anstrengungen notwendig werden. Dies belegen auch die aktuellen Zahlen, die das Umwelt Bundesamt im März 2023 veröffentlicht hat. Im Rahmen einer Pressemitteilung wurde bekanntgegeben, dass im Jahr 2021 deutschlandweit rund 762 Millionen Tonnen Treibhausgase freigesetzt wurden. Das sind gut 4,5 % mehr als 2020. Im Gebäudebereich kam es 2021 zu einer Emissionsminderung von knapp 4 Mio. Tonnen CO₂-Äquivalenten (-3,3 %) auf rund 115 Mio. Tonnen CO₂ - Äquivalenten. Trotz dieser Emissionsminderung überschreitet der Gebäudesektor, wie bereits im Vorjahr, die erlaubte Jahresemissionsmenge gemäß Bundes-Klimaschutzgesetz, die bei 113 Mio. Tonnen CO₂-Äquivalenten liegt.

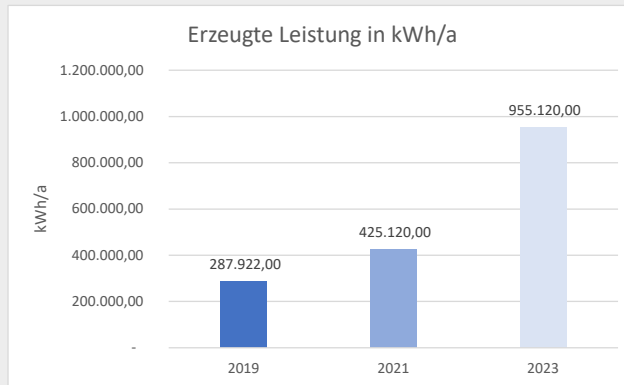
Der problematische Gebäudebestand aus der Nachkriegszeit (Baujahre 1950 bis 1976) ist bei der Wohnbau Lörrach annähernd durchsaniiert. Der Focus der kommenden Jahre wird darauf liegen, die Wärmeerzeugung hinsichtlich CO₂ - Emissionen weiter zu optimieren und sich dem politischen Ziel einer Netto-Null-Bilanz bis 2045 weiter kontinuierlich anzunähern.

Um dieses Ziel mittel- bis langfristig erreichen zu können, wird die Energieerzeugung im Rahmen bevorstehender Sanierungszyklen weiter auf regenerative Energieträger umgerüstet werden müssen. Als Beispiel seien hier Holzverbrennungsanlagen, PV-betriebene Wärmepumpen mit Spitzenlastdeckung (Biogas oder Holz) und Fernwärme aus regenerativen Energieträgern genannt.

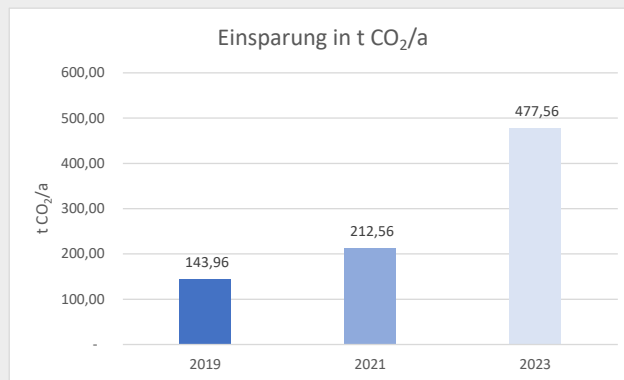
Ein weiteres strategisches Feld wird der Ausbau von großflächigen PV-Anlagen auf geeigneten Dachflächen sein. Eine entsprechende Potential-Analyse ist in Arbeit und wird voraussichtlich im Rahmen der nächstjährigen Berichterstattung vorgestellt werden können.

Mit der für 2023 geplanten Fertigstellung der PV-Anlagen Weberei Conrad, Soziales Wohnen Schlichtergasse und Ortmattstraße 7 bis 17 können bei der Wohnbau Lörrach jährlich bis zu 955.120 kWh klimaneutraler Strom erzeugt werden, was einer jährlichen Einsparung von 478 Tonnen CO₂ entspricht.

Erzeugte Leistung in kWh/a



Einsparungen in t CO₂/a



Ausblick

Damit aktuelle und zukünftige Sanierungsmaßnahmen weiterhin zielgerichtet geplant und ausgeführt werden können, wird das CO₂ - Monitoring bei der Wohnbau Lörrach fest etabliert. Die Berichterstattung erfolgt jährlich im Rahmen des Geschäftsberichts.

Verkauf von Wohnhausbesitz



Wohnanlage Leibnizweg I
Foto: Dirk Altenkirch



Hangstraße 52-58



Großmannstraße 9c bis e



Stadtquartier Niederfeldplatz



Karlsbader Straße 18 bis 20

IV. Verkauf von Wohnhausbesitz (Wohnungsprivatisierung)

Seit 1991 veräußert die Wohnbau Lörrach Teile des Miethausbesitzes, um

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

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

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

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

Bisher wurden 595 Wohnungen veräußert.

Nachhaltigkeit wird auch dadurch erreicht, dass die Verkaufsabgänge durch Neubauten und durch Käufe bestehender Anlagen deutlich überkompensiert werden. Seit Beginn der Verkäufe aus dem Anlagevermögen wurden 978 Mietwohnungen neu erstellt und 394 Wohnungen erworben.

Der beständige Erfolg beim Verkauf von Wohnhausbesitz wird wieder zunehmend wichtig, um Großsanierungsmaßnahmen gleichzeitig mit einem umfangreichen Mietwohnungsneubauprogramm zu realisieren. Zwischenzeitlich hing die Realisierung der Bauprogramme deutlich weniger von den Verkaufserträgen ab. Hauptgrund für diese Entwicklung waren die extrem tiefen Kapitalmarktzinsen, von denen stark verschuldete Unternehmen wie die Wohnbau Lörrach in besonderem Maße profitierten. Da die Zinsen zuletzt sehr deutlich gestiegen sind, wird in den nächsten Jahren der Verkauf von etwa 15 bis 20 Wohnungen p.a. angestrebt, der aus den Verkaufsrestanten möglich sein sollte. Weitere Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen 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 2023

Städtische Wohnbau-
gesellschaft Lörrach mbH

Nostadt Neuhöfer-Avdić

Betreuungstätigkeit

37



Die Wohnbau Lörrach betreut die Pavillons am Postplatz

Dank





Lagebericht 2022



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 liegenden Jahrzehnt rückte – zusätzlich zu der intensiven Bestandsweiterentwicklung – der Mietwohnungsneubau wieder in den Vordergrund. Es wurden etwa 200 Mietwohnungen neu errichtet.

Angesichts des anhaltend hohen regionalen Siedlungsdrucks sollen im laufenden Jahrzehnt alle sinnvollen Optionen zur Ausweitung des Mietwohnungsbestands konsequent genutzt werden. Bisher wurden sieben Neubauprojekte mit insgesamt etwa 500 Wohnungen identifiziert; davon wurden die ersten Bauten bereits fertig gestellt oder befinden sich im Bau. Weitere Bauideen bestehen, allerdings kann deren Umsetzung angesichts deutlich veränderter Rahmenbedingungen (starker Anstieg der Baupreise und der Kapitalmarktzinsen, unzureichende staatliche Förderung) derzeit nicht vorangetrieben werden.

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 perspektivischen Anstiegs der Kapitalkosten durch die stark angestiegenen Zinsen, nimmt die Bedeutung der Erträge aus der Wohnungsprivatisierung wieder zu. Die nötigen Verkäufe können in den nächsten Jahren aus den vorhandenen Restanten dargestellt werden.

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

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

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

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

B. Wirtschaftsbericht

I. Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 vor allem geprägt von den Folgen des Kriegs in der Ukraine, zu denen extreme Energiepreiserhöhungen zählten. Hinzu kamen dadurch verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise für weitere Güter wie beispielweise Nahrungsmittel und Baustoffe sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende Corona-Pandemie. Trotz dieser nach wie vor schwierigen Bedingungen konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 insgesamt gut behaupten. Im Jahresmittel 2022 war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % höher als im Vorjahr.

Wirtschaftsbericht

Rahmenbedingungen

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2022 rund 10 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ähnlich wie im Vorjahr um 1 % zulegen, lediglich im ersten Coronajahr war sie leicht um 0,5 % gesunken.

Trotz des schwierigen Umfelds zeigte sich der Arbeitsmarkt bislang von den wirtschaftlichen Herausforderungen und der hohen Inflation relativ unbeeindruckt.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2022 von durchschnittlich 45,6 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das waren 1,3 % oder 589.000 Personen mehr als im Vorjahr und so viele wie noch nie in Deutschland. Die Arbeitslosenquote betrug 5,3 %. Im Jahr 2021 hatte sie noch 5,7 % erreicht.

Sowohl die allgemeinen Lebenshaltungskosten als auch die Baupreise haben im Jahr 2022 hohe Steigerungsraten verzeichnet. Die Inflationsrate erreichte im Oktober 2022 mit 10,4 % einen historischen Höchststand im wiedervereinigten Deutschland. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden sind im November 2022 um 16,9 % gegenüber dem Vorjahresmonat angestiegen. Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise seit Beginn der Zeitreihe 1950.

Die Kapitalmarktzinsen haben sich im Jahr 2022 in einem bisher nicht gesehenen Tempo vervielfacht. Waren Anfang des Jahres noch langfristige Finanzierungen mit einem Zinssatz von unter 1 % möglich, waren am Jahresende bereits 4 % fällig. Im Zusammenspiel mit den stark gestiegenen Baupreisen und mehreren abrupten Förderstopps der Bundesregierung und anschließend deutlichen Verschärfungen der Förderbedingungen ergaben sich dadurch extrem herausfordernde Investitionsbedingungen für den Wohnungsbau.

Die derzeitige konjunkturelle Entwicklung ist mit hohen Risiken behaftet: Im Krieg in der Ukraine gibt es keine Anzeichen für eine schnelle Lösung. Die Bemühungen, die wirtschaftlichen Beziehungen zwischen der Europäischen Union (EU) und der Russischen Föderation zu trennen, dauern an. Dies belastet sowohl die russische Wirtschaft als auch die aller EU-Mitgliedstaaten. Weiterhin besteht das Risiko, dass die inflationären Tendenzen noch länger anhalten. Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate des Bruttoinlandsprodukt für das Jahr 2023 bewegen sich in einer Spannweite von -0,8 % bis 0,3 %.

In Lörrach und Schopfheim bestehen trotz der Wirtschaftskrise weiterhin deutliche Nachfrageüberhänge am Wohnungsmarkt; diese betreffen vor allem den Mietmarkt. Zum Jahresende hat die Wohnbau Lörrach in Schopfheim rund 900 Mietinteressenten vorgemerkt und in Lörrach rund 2.500. 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 deutlich, besonders in Lörrach, wo sich mehr als 80 % der gesellschaftseigenen Wohnungen befinden. Durch kriegsbedingte Zuwanderung aus Osteuropa und Zuwanderung aus anderen Weltregionen dürfte sich die Wohnraumnachfrage noch erhöhen.

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 2022 befinden sich im Eigentum der Wohnbau Lörrach:

- 2.956 Wohnungen mit Wohnflächen von 208.349 qm
- 44 gewerbliche Einheiten mit Nutzflächen von 8.182 qm, davon 1.799 qm eigengenutzt als Büro und Gemeinschaftszentren
- 2.445 Pkw-Stellplätze

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

- 1.050 Wohnungen
- 81 gewerbliche Einheiten
- 844 Pkw-Stellplätze

Mietwohnungsneubau

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

Im Herbst 2019 erfolgte der Baubeginn auf dem Areal „Weberei Conrad“. Realisiert werden 113 Wohnungen, Räume für zwei Wohngemeinschaften und eine Tagespflegeeinrichtung, ein Gästeapartment, ein Gemeinschaftsraum sowie eine Bäckerei/Café. Die Rohbauten wurden im Jahre 2021 fertig gestellt. Im Sommer 2022 wurde der erste Bauabschnitt an der Brombacher Straße bezogen. Bis zum März 2023 wurden alle anderen Wohnungen und Bäckerei/Café an die Mieter übergeben. Die Wohngemeinschaften und die Tagespflegeeinrichtung folgen im Frühjahr 2023.

An der Ortmattstraße/Schlichtergasse wird eine Nachverdichtungsmaßnahme realisiert. Durch den Abriss eines Gebäudes mit 18 Wohnungen können 57 neue Wohnungen entstehen. Im Jahr 2019 wurde ein Architektenwettbewerb durchgeführt. Mit dem Bau wurde im Frühjahr 2021 begonnen. Die Wohnungen werden in mehreren Abschnitten ab April 2023 den Nutzern übergeben.

Durch den Abbruch von vier Hauszeilen mit 126 Einfachstwohnungen aus der Nachkriegszeit entstehen in Lörrachs Nordstadt zwei große Baufelder. Dort sollen neben 224 Wohnungen und 24 Wohnplätzen in zwei Seniorenwohngemeinschaften, ein Einkaufsmarkt und diverse Gewerbeeinheiten entstehen, so dass der Stadtteil eine neue Mitte erhält. Im Jahr 2021 wurde ein Realisierungswettbewerb durchgeführt. Bis zum Jahresende 2022 konnten alle abzubrechenden Gebäude vollständig geräumt und danach mit dem Abbruch begonnen werden. Das nötige Bebauungsplanverfahren wurde im März 2023 erfolgreich abgeschlossen. Mit dem Bau soll im Spätsommer 2023 begonnen werden.

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

Bestandspflege

Für die Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung des Hausbesitzes wurden im Berichtsjahr 10,1 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 2022 wurden 8 Wohnungen veräußert. Wegen des zwischenzeitlichen Einbruchs am Immobilienmarkt wurden die Verkaufsziele nicht erreicht.

Betreuungstätigkeit

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

Betriebswirtschaftliche Kennzahlen

	2022	2021
Eigenkapitalquote: $\frac{\text{Eigenkapital} \times 100}{\text{Gesamtkapital (Bilanzsumme)}}$	18,7 %	18,9 %
Eigenkapitalrentabilität: $\frac{\text{Jahresüberschuss} \times 100}{\text{Eigenkapital}}$	3,4 %	7,4 %
Zinsdeckung: $\frac{(\text{Zinsen für Bereich HBW} + \text{Erbbauzinsen}) \times 100}{\text{Mieteinnahmen}}$	10,8 %	11,8 %
Instandhaltungsquote: $\frac{(\text{Instandh.aufwand} + \text{anteiliger Personal-/Sachaufw.}) \times 100}{\text{Sollmieten (ohne Betriebskosten)}}$	48,3 %	41,1 %
Mieterfluktuationsquote: $\frac{\text{Mieterwechsel}}{\text{Wohnungsanzahl}}$	6,2 %	7,2 %

Der starke Anstieg der Bilanzsumme führt zu einer leicht verringerten Eigenkapitalquote.

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

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

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

Die Mieterfluktuationsquote ging zurück und betrug für die Wohnbau Lörrach sehr tiefe 6,2 %. Hierdurch wird eine angespannte Wohnungsmarktsituation indiziert.

Gesamtbewertung des Geschäftsverlaufs

Unter schwierigen Rahmenbedingungen verlief das abgelaufene Geschäftsjahr für die Wohnbau Lörrach zufriedenstellend. Die gesteckten Gewinnziele wurden nicht erreicht.

Ertragslage

Bautätigkeit

Miethausbewirtschaftung

Betreuungstätigkeit

III. Lage

I. Ertragslage

	Jahr 2022 Euro	Jahr 2021 Euro	Veränderungen Euro
I. Bautätigkeit			
Aktiviert Eigenleistungen	843.000	738.000	+ 105.000
Gemeinkosten	843.000	738.000	+ 105.000
Ergebnis der Bautätigkeit	0	0	0
2. Miethausbewirtschaftung			
Erträge			
Mieten	20.721.000	20.308.000	+ 413.000
Umlagen	5.794.000	5.594.000	+ 200.000
Sonstige Entgelte	548.000	600.000	- 52.000
Summen	27.063.000	26.502.000	+ 561.000
Aufwendungen			
Betriebskosten	5.521.000	5.459.000	+ 62.000
Grundsteuern	699.000	671.000	+ 28.000
Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungskosten	8.912.000	7.570.000	+ 1.342.000
Kapitalkosten	1.963.000	2.085.000	- 122.000
Abschreibungen	5.386.000	5.216.000	+ 170.000
Mieten	1.895.000	1.544.000	+ 351.000
Erbbauszinsen	30.000	29.000	+ 1.000
Abschreibungen auf Mietforderungen	200.000	70.000	+ 130.000
Verwaltungskosten des Hausbesitzes	1.948.000	1.743.000	+ 205.000
Sonstiges	672.000	671.000	+ 1.000
Summen	27.226.000	25.058.000	+ 2.168.000
Ergebnis der Miethausbewirtschaftung	-163.000	+1.444.000	- 1.607.000
3. Betreuungstätigkeit			
Erträge	454.000	455.000	- 1.000
Aufwendungen (davon Gemeinkosten 515.000 Euro, Vorjahr 502.000 Euro)	517.000	504.000	+ 13.000
Ergebnis der Betreuungstätigkeit	-63.000	-49.000	- 14.000

	Jahr 2022	Jahr 2021	Veränderungen	
	Euro	Euro	Euro	
4. Verkaufstätigkeit (Wohnungsprivatisierung)				
Erträge	3.498.000	3.879.000	-	381.000
Aufwendungen (davon Gemeinkosten 21.000 Euro, Vorjahr 19.000 Euro)	1.595.000	1.834.000	-	239.000
Ergebnis der Verkaufstätigkeit	+1.903.000	+2.045.000	-	142.000
5. Kapitalwirtschaft				
Erträge	2.000	0	+	2.000
Aufwendungen	25.000	88.000	-	63.000
Ergebnis der Kapitalwirtschaft	-23.000	-88.000	+	65.000
6. Sonstige ordentliche Wirtschaft				
Erträge	27.000	143.000	-	116.000
Aufwendungen	114.000	216.000	-	102.000
Ergebnis der sonstigen ordentlichen Wirtschaft	-87.000	-73.000	-	14.000
7. Gewinnabführung der Lörracher Stadtbau-GmbH	+1.000	+91.000	-	90.000
Jahresergebnis	+1.568.000	+3.370.000	-	1.802.000
Zuweisung zur gesellschaftsvertraglichen Rücklage	157.000	337.000	-	180.000
Bilanzgewinn	+1.411.000	+3.033.000	-	1.622.000

Verkaufstätigkeit

Kapitalwirtschaft

**Sonstige ordentliche
Wirtschaft**

**Gewinnabführung/
Verlustausgleich der
Stadtbau Lörrach**

Bilanzgewinn

Nach dem durch positive Sondereinflüsse geprägten Vorjahr (unterplanmäßiger Instandhaltungsaufwand, nicht in Anspruch genommene Pandemierisikovorsorge u. a.) sank der Jahresüberschuss deutlich von 3,4 Millionen Euro auf 1,6 Millionen Euro. Damit wurde das Wirtschaftsplanziel um 0,9 Millionen Euro verfehlt. Die wesentlichen Gründe waren die Verbuchung von geplanten Sanierungskosten (Fenstererneuerung im Neumattgebiet) als Aufwand und der zwischenzeitliche Einbruch am Immobilienmarkt.

Die Umsatzerlöse nahmen von 29,9 Millionen Euro auf 30,5 Millionen Euro zu.

Der Personalaufwand stieg um 0,2 Millionen Euro auf 4,2 Millionen Euro. Die planmäßigen Abschreibungen nahmen von 5,2 auf 5,4 Millionen Euro zu. Trotz höherer Bankverbindlichkeiten ist der Zinsaufwand (wegen noch tiefer Kapitalmarktzinsen) erneut gesunken und betrug 2,0 Millionen Euro.

Im Geschäftsjahr 2022 kann die Ertragslage als zufriedenstellend bezeichnet werden.

2. Vermögenslage

	31. Dezember 2022		31. Dezember 2021		Veränderungen Euro
	Euro	v.H.	Euro	v.H.	
Vermögen					
Anlagevermögen	234.565.000	95,9	213.232.000	91,3	+ 21.333.000
Unfertige Leistungen	5.927.000	2,4	5.808.000	2,5	+ 119.000
Vorräte	45.000	0,0	13.000	0,0	+ 32.000
Forderungen	762.000	0,3	1.106.000	0,5	- 344.000
Liquide Mittel	3.356.000	1,4	13.305.000	5,7	- 9.949.000
Rechnungsabgrenzungsposten	18.000	0,0	11.000	0,0	+ 7.000
	244.673.000	100,0	233.475.000	100,0	+11.198.000
Schulden					
Rückstellungen	172.000	0,1	178.000	0,1	- 6.000
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	184.497.000	75,4	175.468.000	75,2	+ 9.029.000
Erhaltene Anzahlungen	7.347.000	3,0	7.215.000	3,1	+ 132.000
Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.354.000	1,8	4.237.000	1,8	+ 117.000
aus Lieferungen und Leistungen	2.460.000	1,0	2.197.000	0,9	+ 263.000
Sonstige Verbindlichkeiten	115.000	0,0	21.000	0,0	+ 94.000
	198.945.000	81,3	189.316.000	81,1	+ 9.629.000
Eigenkapital und zwar:					
Stammkapital	10.464.000	4,3	10.464.000	4,5	0
Rücklagen	33.853.000	13,8	30.663.000	13,1	+ 3.190.000
Gewinn	1.411.000	0,6	3.032.000	1,3	- 1.621.000
	45.728.000	18,7	44.159.000	18,9	+ 1.569.000
Bilanzsumme	244.673.000	100,0	233.475.000	100,0	+11.198.000

Vermögenslage

49

Vermögen

Schulden

Eigenkapital

Bilanzsumme

Dem Anlagevermögen sind 29,3 Millionen Euro zugegangen (durch Grundstücks-käufe 2,0 Millionen Euro, durch Neubau 24,6 Millionen Euro, durch Sanierungen 1,2 Millionen Euro und durch bewegliches Vermögen 1,5 Millionen Euro); abge-gangen sind 8,0 Millionen Euro (durch nutzungsbedingte und außerordentliche Abschreibungen 5,5 Millionen Euro, durch Verkäufe 1,6 Millionen Euro und durch herstellungskostenmindernde Zuschüsse 0,9 Millionen Euro). Daraus resultiert ein Anstieg des Anlagevermögens um 21,3 Millionen Euro auf 234,6 Millionen Euro.

Das Umlaufvermögen hat sich von 20,2 Millionen Euro auf 10,1 Millionen Euro halbiert. Diese Verringerung beruht fast ausschließlich auf dem Rückgang liquider Mittel; diese betragen zum Bilanzstichtag noch 3,4 Millionen Euro. Zuvor war die Liquidität überdurchschnittlich hoch, weil zur Vermeidung von Bereitstellungszinsen die damals noch gegebene Möglichkeit genutzt wurde, Förderdarlehen vor dem Entstehen von Baukosten abzurufen.

Die Bankverbindlichkeiten haben sich als Folge der umfangreichen Mietwohnungs-bautätigkeit um 9,0 Millionen Euro auf 184,5 Millionen Euro erhöht; gleichzeitig nahm die Liquidität um 10,0 Millionen Euro ab.

Die Bilanzsumme stieg von 233,5 Millionen Euro auf 244,7 Millionen Euro an. Die Eigenkapitalquote ging geringfügig von 18,9 % auf 18,7 % zurück, weil der Jahres-überschuss mit 1,6 Millionen Euro geringer als geplant ausfällt.

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

3. Finanzlage

Kapitalflussrechnung

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

	Jahr 2022	Jahr 2021
	Euro	Euro
Jahresüberschüsse	1.568.000	3.369.000
+ Abschreibungen auf Anlagevermögen	5.492.000	5.329.000
- aktivierte Eigenleistungen	-843.000	-738.000
+ Abschreibungen auf Mietforderungen	200.000	70.000
+ Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	3.000	2.000
- zahlungsunwirksame Aufwendungszuschüsse	0	-90.000
+ Zunahme/- Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	-6.000	-24.000
- Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-1.937.000	-2.066.000
- Zunahme/ + Abnahme der kurzfristigen Aktiva	-106.000	-770.000
+ Zunahme/ - Abnahme der kurzfristigen Passiva	668.000	-1.772.000
+ Saldo der zahlungswirksamen Zinsaufwendungen/-erträge	1.903.000	2.020.000
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	6.942.000	8.874.000
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0	-28.000
+ Einzahlungen für Abgänge des Sachanlagevermögens	3.520.000	3.922.000
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-28.485.000	-19.013.000
+ Gewinnabführung/ - Verlustübernahme	91.000	28.000
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-24.874.000	-15.091.000
+ Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	16.242.000	22.949.000
- planmäßige Tilgungen	-5.779.000	-5.696.000
- außerordentliche Tilgungen	-1.497.000	-3.081.000
- gezahlte Zinsen	-1.903.000	-2.020.000
+ Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	920.000	0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	7.983.000	12.152.000
zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-9.949.000	5.935.000
+ Finanzmittelfond zum 1. Januar 2022/2021	13.305.000	7.370.000
Finanzmittelfond zum 31. Dezember 2022/2021	3.356.000	13.305.000

Finanzlage

51

Kapitalflussrechnung

Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit

Cashflow aus Investitionstätigkeit

Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit

zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds

Finanzmittelfond

Die Liquiditätssituation der Wohnbau Lörrach stellt sich positiv dar. Auch nach der mittelfristigen Finanzplanung sind keine Engpässe bei den liquiden Mitteln zu erwarten. Mit mehreren Geschäftsbanken sind Kreditlinien vereinbart (insgesamt 1,3 Millionen Euro), die in den letzten Jahren nicht beansprucht werden mussten.

Die Finanzierung der Mietwohnungsneubauten und der Großsanierungsmaßnahmen im Jahr 2023 ist gesichert.

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

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 Jahresüberschüsse (2 bis 3 Millionen Euro p. a.) realisiert werden, um bei wachsenden Bilanzsummen die Eigenkapitalquote im Wesentlichen stabil zu halten. Unterstützt werden diese Bemühungen von noch stabilen Kapitalkosten, da sich Zinsdegressionen durch laufende Tilgungen auswirken; im Ergebnis wird die Zinsdeckung bei steigenden Umsätzen aus der Hausbewirtschaftung zunächst noch sinken. Für die Jahre 2023/2024 werden Zinsaufwendungen von 2,1/2,3 Millionen Euro erwartet.

Die Verkaufstätigkeit aus dem bisherigen Anlagevermögen (Wohnungsprivatisierung) soll auch im Jahr 2023 wesentliche Ergebnis- und Finanzierungsbeiträge liefern. Die dafür nötigen Verkaufsobjekte stehen in ausreichendem Umfang zur Verfügung. Wegen der vergleichsweise guten regionalen Nachfragesituation, der starken Marktstellung der Wohnbau Lörrach und der hohen Qualität der Verkaufsobjekte sind die nötigen Verkaufserfolge realistisch.

Bauträgerprojekte sind derzeit nicht geplant.

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

Die Jahre 2020 und 2021 waren weltweit von der Coronapandemie geprägt. Auch in Deutschland hat die Pandemie zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Das Jahr 2022 war durch den Krieg in der Ukraine geprägt. Mit Ausbruch des Krieges am 24. Februar haben sich die pandemiebedingten wirtschaftlichen Probleme und Risiken noch verstärkt (Lieferkettenunterbrüche, hohe Inflation, Energiekrise, starke Zuwanderung). Für Deutschland resultieren daraus wachsende gesellschaftliche Herausforderungen und wirtschaftliche Einschränkungen, die in ihren Auswirkungen auf die unternehmerischen Ziele der Wohnbau Lörrach kaum quantifizierbar sind.

	Ergebnis 2022	Plan 2023
	TEuro	TEuro
Miethausbewirtschaftung		
Erträge	27.063	29.819
Aufwendungen	27.226	29.088
Ergebnis	- 163	+ 731
Betreuungstätigkeit		
Erträge	454	473
Aufwendungen	517	468
Ergebnis	- 63	+ 5
Verkaufstätigkeit (Wohnungsprivatisierung)		
Erträge	3.498	4.562
Aufwendungen	1.595	2.062
Ergebnis	+ 1.903	+ 2.500
Kapitalwirtschaft		
Erträge	2	30
Aufwendungen	25	100
Ergebnis	- 23	- 70
Sonstige ordentliche Wirtschaft		
Erträge	27	349
Aufwendungen	114	1.020
Ergebnis	- 87	- 671
Gewinnabführung der Stadtbau Lörrach	+ 1	+ 5
Ertragssteuern	0	0
Jahresüberschuss	+ 1.568	+ 2.500

II. Risikobericht

I. Risikomanagementsystem

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

2. Risiken

Die Wohnungsmarktsituation in Lörrach und Schopfheim ist bisher von einem Nachfrageüberhang sowie steigenden Mieten und stabilen 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 Investitionen überwiegend fremdfinanziert werden und die Gesamtverschuldung dadurch steigt, sind die Kapitalkosten noch stabil, weil die über die Jahre anhaltende Tiefzinsphase im Darlehensportfolio noch nachwirkt. Allerdings werden die veränderten Bedingungen am Kapitalmarkt mittelfristig voraussichtlich zu deutlich steigenden Kapitalkosten führen. Deshalb und angesichts des hohen Fremdkapitaleinsatzes widmet sich die Geschäftsführung intensiv dem Zins- und Sicherheitenmanagement. Auch bei deutlich höheren Kapitalmarktzinsen sind die 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 2032 wurde simuliert. Die resultierenden Mehrbelastungen bei den Kapitalkosten von rund 7 Millionen Euro im Jahr 2032 könnten durch einen Verzicht auf Gewinne und die deutliche Reduzierung der Bestandspflege weitgehend aufgefangen werden. Außerdem wäre ein solches Zinsszenario mit einem inflationären Umfeld verbunden, das Ertragssteigerungspotenziale beinhalten dürfte.

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Seit Oktober 2021 sind die Energiepreise drastisch angestiegen, noch verstärkt durch den Ausbruch des Krieges in der Ukraine und das folgende Öl- und Gasembargo gegen Russland. Daraus resultieren zwei Risiken. Zum einen könnten der Gesellschaft wegen der Vorleistungen an die Energieversorger Liquiditätsprobleme entstehen. Zum anderen besteht das Risiko, dass nicht wenige – besonders einkommensschwache – Mieter mit der Zahlung der gestiegenen Betriebskosten überfordert sein könnten und daraus Ertragsausfälle entstehen. Durch die von der Bundesregierung beschlossenen Gas- und Strompreisbremse sowie diverse staatlichen Unterstützungen konnten diese Risiken deutlich eingegrenzt werden. Außerdem passt die Wohnbau Lörrach zeitnah und mit großer Kundenakzeptanz die Vorauszahlungen auf die Betriebskosten im nötigen Umfang an. Risikobegrenzend wirkt auch die deutlich überdurchschnittliche energetische Qualität des Wohnungsbestands.

Durch das vorgesehene neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) soll die Dekarbonisierung des Gebäudebestands mit großem Nachdruck vorangetrieben werden. Auch für die Wohnbau Lörrach entstehen dadurch erhebliche finanzielle und personelle Belastungen, deren Umfang zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht quantifizierbar sind.

Die regionalen Kapazitäten von Bauwirtschaft und Handwerk waren in den letzten Jahren hoch ausgelastet. Deshalb haben sich die Baupreise massiv erhöht. Wegen der stark rückläufigen Baukonjunktur hat sich die Situation deutlich beruhigt, wenn auch bei einzelnen Gewerken (z. B. Elektro und Heizung/Sanitär) immer noch übervolle Auftragsbücher zu beobachten sind. Außerdem bleibt die geopolitische Situation fragil, so dass auch zukünftig mit Lieferkettenunterbrüchen und starken Preissteigerungen gerechnet werden muss. Damit bestehen die Risiken für die Abwicklung von bestehenden und geplanten Bauprojekten weiter. Verzögerungen und Kostenerhöhungen sind zu befürchten.

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

Chancenbericht

III. Chancenbericht

Das Geschäftsgebiet der Wohnbau Lörrach ist von einer vergleichsweise guten Beschäftigungssituation, Zuwanderungsgewinnen und entsprechend hoher Wohnungsnachfrage bestimmt. Die Mieten von Immobilien steigen deshalb seit Jahren erheblich, die Kaufpreise sind stabil. 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 2023

Städtische Wohnbau-
gesellschaft Lörrach mbH

Nostadt

Neuhöfer-Avdic



Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022



**Bilanz zum
31. Dezember 2022**

Anlagevermögen

Umlaufvermögen

**Rechnungs-
abgrenzungsposten**

Bilanzsumme

Aktivseite

	Geschäftsjahr 2022		Geschäftsjahr 2021	
	Euro	Euro	Euro	Euro
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte u. ä. Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		28.798,00		45.382,00
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	189.919.715,74		176.925.898,63	
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.927.553,49		1.762.144,47	
3. Technische Anlagen und Maschinen	422.998,00		481.856,00	
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.967.223,18		1.985.016,21	
5. Anlagen im Bau	37.632.270,29		31.862.175,66	
6. Bauvorbereitungskosten	1.625.006,80	234.494.767,50	128.040,08	213.145.131,05
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	41.005,61		41.005,61	
2. Andere Finanzanlagen	250,00	41.255,61	250,00	41.255,61
Anlagevermögen insgesamt		234.564.821,11		213.231.768,66
B. Umlaufvermögen				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Unfertige Leistungen	5.926.859,33		5.807.621,40	
2. Andere Vorräte	45.185,19	5.972.044,52	13.689,91	5.821.311,31
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	124.605,88		79.197,45	
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.670,62		117,46	
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	72.069,44		141.909,28	
4. Sonstige Vermögensgegenstände	563.694,73	762.040,67	885.167,00	1.106.391,19
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben				
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		3.356.385,19		13.304.948,11
Umlaufvermögen insgesamt		10.090.470,38		20.232.650,61
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
1. Geldbeschaffungskosten	0,00		2.730,90	
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	17.712,50	17.712,50	8.339,17	11.070,07
Bilanzsumme		244.673.003,99		233.475.489,34

Passivseite

	Geschäftsjahr 2022		Geschäftsjahr 2021	
	Euro	Euro	Euro	Euro
A. Eigenkapital				
I. Gezeichnetes Kapital		10.463.750,00		10.463.750,00
II. Kapitalrücklagen		4.172.018,96		4.172.018,96
III. Gewinnrücklagen				
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage, davon aus Jahresüberschuss Geschäfts- jahr 156.833,37 Euro (Vorjahr 336.901,39 Euro)	5.320.740,36		5.163.906,99	
2. Bauerneuerungsrücklage	1.439.742,49		1.439.742,49	
3. Andere Gewinnrücklagen, davon aus Bilanzgewinn des Vor- jahres 3.032.112,50 Euro (Vorjahr 4.779.931,76 Euro)	22.919.866,39	29.680.349,24	19.887.753,89	26.491.403,37
IV. Bilanzgewinn				
1. Jahresüberschuss	1.568.333,70		3.369.013,89	
2. Einstellungen in die gesellschafts- vertraglichen Rücklagen	156.833,37	1.411.500,33	336.901,39	3.032.112,50
Eigenkapital insgesamt		45.727.618,53		44.159.284,83
B. Rückstellungen				
1. Sonstige Rückstellungen		172.277,16		178.291,46
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	184.465.154,18		175.434.490,67	
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	31.751,18		33.796,35	
3. Erhaltene Anzahlungen	7.347.368,66		7.214.462,40	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.329.616,66		4.200.147,32	
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.460.106,37		2.196.770,59	
6. Sonstige Verbindlichkeiten, (davon aus Steuern 105.957,29 Euro, Vorjahr 12.026,65 Euro)	114.925,17		21.244,53	
Verbindlichkeiten insgesamt		198.748.922,22		189.100.911,86
D. Rechnungsabgrenzungsposten		24.186,08		37.001,19
Bilanzsumme		244.673.003,99		233.475.489,34

**Bilanz zum
31. Dezember 2022**

Eigenkapital

Rückstellungen

Verbindlichkeiten

**Rechnungs-
abgrenzungsposten**

Bilanzsumme

**Gewinn- und
Verlustrechnung**

Gewinn- und Verlustrechnung

	Geschäftsjahr 2022		Geschäftsjahr 2021	
	Euro	Euro	Euro	Euro
I. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	26.423.598,53		25.471.010,43	
b) aus Verkauf von Grundstücken	3.498.424,00		3.878.970,00	
c) aus Betreuungstätigkeit	399.353,63		396.487,10	
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	141.416,60	30.462.792,76	114.077,25	29.860.544,78
2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		119.237,93		439.524,85
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		843.283,66		737.817,22
4. Sonstige betriebliche Erträge		390.027,75		591.288,50
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	14.839.245,46		13.261.881,77	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.573.648,66		1.814.920,76	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	17.728,52	16.430.622,64	15.534,62	15.092.337,15
Rohergebnis		15.384.719,46		16.536.838,20
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	3.264.540,70		3.068.866,75	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung 295.394,19 Euro, Vorjahr 283.655,51 Euro)	957.875,97	4.222.416,67	906.259,34	3.975.126,09
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		5.492.251,97		5.329.296,64
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.439.415,62		1.196.832,32
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzvermögens		1.924,67		8,00
10. Erträge aus Gewinnabführung		707,50		90.700,76
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.963.669,15		2.084.442,24
Ergebnis nach Steuern		2.269.598,22		4.041.849,67
12. Sonstige Steuern		701.264,52		672.835,78
Jahresüberschuss		1.568.333,70		3.369.013,89
13. Einstellung in die gesellschaftsvertragliche Rücklage		156.833,37		336.901,39
Bilanzgewinn		1.411.500,33		3.032.112,50

Rohergebnis

Ergebnis nach Steuern

Jahresüberschuss

Bilanzgewinn

Anhang

A. Allgemeine Angaben

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

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

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

B. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

Einzelne Posten sind wie folgt bewertet:

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

Anhang

Allgemeine Angaben

Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

1. Bei dem Bilanzposten **Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten** wurde 1991 die Restnutzungsdauer der Wohnungen auf längstens 75 Jahre festgelegt. Die Zugänge in den Jahren 1992 und 1993 sowie der im Jahr 1994 fertiggestellte 4. Bauabschnitt der Wohnanlage „Stadion“ werden degressiv über 50 Jahre abgeschrieben. Die übrigen Gebäude werden mit 2 bzw. 4 v. H. abgeschrieben. Bei Gebäuden, bei denen nachträgliche Baukosten aktiviert wurden, liegt die Restnutzungsdauer zwischen 25 und 50 Jahren.
2. Die **Geschäftsbauten** und **Bauten auf fremden Grundstücken** wurden mit 2 bis 4 v. H. abgeschrieben.
3. Die Anschaffungskosten der **Technischen Anlagen** und **Maschinen** (maschinelle Einrichtungen der Zentralwaschanlagen) werden mit 5 v.H. und 20 v.H. abgeschrieben.
4. Die Anschaffungskosten der **Betriebs- und Geschäftsausstattung** wurden wie bisher (entsprechend der voraussichtlichen Zeit der Verwertbarkeit der Gegenstände) mit Sätzen zwischen 10 und 33 v. H. abgeschrieben. **Vermögenswerte bis zu 250,00 Euro Anschaffungskosten** werden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe als Aufwand gebucht. Für **Vermögenswerte mit Anschaffungskosten zwischen 250,00 Euro und 1.000,00 Euro** wurde bis zum Jahr 2019 ein Sammelposten gebildet. Der Sammelposten wird über fünf Jahre linear abgeschrieben. Ab dem Jahr 2020 wurden die **Vermögenswerte** sofort abgeschrieben.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Aktive Steuerlatenzen:

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

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

C. Erläuterungen zur Bilanz

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

Die Wohnbau Lörrach besitzt 80 v.H. der Anteile am gezeichneten Kapital der Stadtbau Lörrach; mit dieser Gesellschaft wurde zum 1. Januar 1991 ein Ergebnisabführungsvertrag abgeschlossen. Der Jahresabschluss der Stadtbau Lörrach weist zum 31. Dezember 2022 ein gezeichnetes Kapital von 51.129,19 Euro aus. Die Stadtbau Lörrach erzielte im Geschäftsjahr 2022 einen Jahresüberschuss von 707,50 Euro (Vorjahr 90.700,76 Euro). Die Wohnbau Lörrach erhielt Erträge aus Gewinnabführung verbundener Unternehmen in Höhe von 707,50 Euro (Vorjahr 90.770,76 Euro).

Unter den Unfertigen Leistungen sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten von 5.926.859,33 Euro (Vorjahr 5.807.621,40 Euro). Von den Sonstigen Vermögensgegenständen entfallen an einen Gesellschafter (Stadt Lörrach) 7.198,35 Euro (Vorjahr 7.912,84 Euro).

Der Posten Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten enthält Guthaben bei der Sparkasse Lörrach-Rheinfelden (Gesellschafter) von 488.737,84 Euro (Vorjahr 7.248.452,05 Euro).

Die **Sonstigen Rückstellungen** wurden gebildet für:

Prüfungskosten	33.000,00 Euro
Urlaubsansprüche	57.022,40 Euro
Archivierung	18.742,50 Euro
Gewährleistungen	63.512,26 Euro

Summe **172.277,16 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:

	2022 Euro	2021 Euro
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	42.166.889,01	43.824.274,18
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	20.451,63	22.496,80
	42.187.340,64	43.846.770,98

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

In den **Sonstigen betrieblichen Erträgen** sind u. a. Erträge aus Versicherungsentschädigungen 330.843,30 Euro (Vorjahr 418.356,45 Euro).

Die **Sonstigen betrieblichen Aufwendungen** enthalten u. a. Aufwendungen für Abschreibungen auf Mietforderungen von 199.755,05 Euro (Vorjahr 70.022,01 Euro).

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

E. Sonstige Angaben

Im Geschäftsjahr wurden durchschnittlich beschäftigt:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeitende	22	4
Technische Mitarbeitende	14	4
Mitarbeiter im Regiebetrieb/Hausmeister	15	0
Geringfügig Beschäftigte	0	8
Auszubildende	4	0
Summe	55	16

Sonstige Angaben

Die Angabe der Vergütung der Geschäftsführung unterbleibt gemäß § 286 Abs. 4 HGB. Die Aufwendungen für den Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2022 betragen 6.900,00 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 2022 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 2,7 v. H. durch den Arbeitgeber zu entrichten. Die Summe der umlagepflichtigen Löhne und Gehälter lag im Jahr 2022 bei 3.121.157,86 Euro.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Über den 31. Dezember 2022 hinaus bestehen finanzielle Verpflichtungen aus Verträgen für Leasing, Wartung, Versorgung von 3.823.000 Euro, für Anmietungsverträge 1.959.000 Euro und für derzeit im Bau befindliche Neubau- und Sanierungsmaßnahmen von ca. 23.815.000 Euro.

Gesamthonorar des Abschlussprüfers

Für die Abschlussprüfung im Sinne von § 318 HGB entstanden im Geschäftsjahr 2022 Honorare in Höhe von 33.279,62 Euro. Für sonstige Leistungen wurden 4.035,99 Euro aufgewendet.

Aufsichtsratsmitglieder

Aufsichtsratsmitglieder

Oberbürgermeister Jörg Lutz, Vorsitzender,

Bürgermeister Dirk Harscher, stellvertretender Vorsitzender,

Stadtrat Stephan Berg, Lehrer,

Stadtrat Thomas Denzer, Bauingenieur,

Stadträtin Petra Höfler, Marktmeisterin i. R.,

Peter Kleinmagd, Stadtkämmerer,

Stadträtin Margarete Kurfeß, Lehrerin i. R.,

Rainer Liebenow, Sparkassendirektor,

Stadtrat Günter Schlecht, Betriebsratsvorsitzender. i. R.

Geschäftsführer

Geschäftsführer

Thomas Nostadt,

Bürgermeisterin Monika Neuhöfer-Avdic.

Ergebnisverwendung:

Der Gesellschafterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn in Höhe von 1.411.500,33 Euro den freien Rücklagen zuzuführen.

Lörrach, 31. März 2023

Städtische Wohnbau-
gesellschaft Lörrach mbH

Nostadt Neuhöfer-Avdic

Anlage I:

Entwicklung des Anlagevermögens Teil I

Bezeichnung	Stand zum 1.1.2022 Euro	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Stand zum 31.12.2022 Euro
		Zugänge Euro	Abgänge Euro	Zugänge Euro	Abgänge Euro	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte u. ä. Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	107.900,74	0,00	0,00	0,00	0,00	107.900,74
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	283.315.618,67	6.143.545,24	1.951.678,93	13.215.250,06	0,00	300.722.735,04
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten und anderen Bauten	5.119.491,16	305.367,37	0,00	0,00	0,00	5.424.858,53
3. Bauten auf fremden Grundstücken	24.166,60	0,00	0,00	0,00	0,00	24.166,60
4. Technische Anlagen und Maschinen	1.169.935,87	0,00	0,00	0,00	0,00	1.169.935,87
5. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.908.240,75	1.476.735,14	270.373,79	0,00	0,00	6.114.602,10
6. Anlagen im Bau	31.862.175,66	18.694.422,34	0,00	20.922,35	13.215.250,06	37.632.270,29
7. Bauvorbereitungskosten	128.040,08	1.517.889,07	0,00	0,00	20.922,35	1.625.006,80
	326.527.668,79	28.407.959,16	2.222.052,72	13.236.172,41	12.236.172,41	352.713.575,23
III. Finanzanlagen						
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	41.005,61	0,00	0,00	0,00	0,00	41.005,61
2. Andere Finanzanlagen	250,00	0,00	0,00	0,00	0,00	250,00
	41.255,61	0,00	0,00	0,00	0,00	41.255,61
	326.676.825,14	28.407.959,16	2.222.052,72	13.236.172,41	13.236.172,41	352.862.731,58

* Von den Zugängen sind Tilgungszuschüsse in Höhe von 919,710 Euro abgesetzt.

Bezeichnung	Kumulierte Abschreibungen				Buchwert		
	Stand zum I. I. 2022	Abschrei- bungen des Geschäftsjahres	Abgänge	Umbuchungen Zugänge	Abgänge	Stand zum 31.12.2022	am 31.12.2021
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
I. Immaterielle Vermögensgegenstände							
I. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte u. ä. Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	62.518,74	16.584,00	0,00	0,00	0,00	79.102,74	28.798,00
II. Sachanlagen							
I. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	106.389.720,04	4.804.964,36	391.665,10	0,00	0,00	110.803.019,30	189.919.715,74
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten und anderen Bauten	3.357.346,69	139.958,35	0,00	0,00	0,00	3.497.305,04	1.927.553,49
3. Bauten auf fremden Grundstücken	24.166,60	0,00	0,00	0,00	0,00	24.166,60	0,00
4. Technische Anlagen und Maschinen	688.079,87	58.858,00	0,00	0,00	0,00	746.937,87	422.998,00
5. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.923.224,54	471.887,26	247.732,88	0,00	0,00	3.147.378,92	2.967.223,18
6. Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	37.632.270,29
7. Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.625.006,80
	113.382.537,74	5.475.667,97	639.397,98	0,00	0,00	118.218.807,73	234.494.767,50
							213.145.131,05
III. Finanzanlagen							
I. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	41.005,61
2. Andere Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	250,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	41.255,61
	113.445.056,48	5.492.251,97	639.397,98	0,00	0,00	118.297.910,47	234.564.821,11
							213.231.768,66

Anlage I:

Entwicklung des Anlagevermögens Teil 2

Anlage 2:

Verbindlichkeitspiegel

Verbindlichkeiten	Gesamtbeträge () Zahlen des Vorjahres Euro	R e s t l a u f z e i t e n			Gesichert	
		unter 1 Jahr Euro	größer als 1 Jahr Euro	davon über 5 Jahre Euro	Euro	Euro
gegenüber Kreditinstituten	184.465.154,18 (175.434.490,67)	7.192.932,76 (7.906.536,79)	177.272.221,42 (167.527.953,88)	148.352.867,51 (143.369.984,62)	164.122.870,91	GPR 20.156.834,32 BÜ
gegenüber anderen Kreditgebern	31.751,18 (33.796,35)	13.344,72 (13.344,72)	18.406,46 (20.451,63)	10.225,78 (12.270,95)	0,00 (0,00)	
aus erhaltenen Anzahlungen	7.347.368,66 (7.214.462,40)	7.347.368,66 (7.214.462,40)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
aus Vermietung	4.329.616,66 (4.200.147,32)	4.329.616,66 (4.200.147,32)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
aus Lieferungen und Leistungen	2.460.106,37 (2.196.770,59)	2.460.106,37 (2.196.770,59)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	114.925,17 (21.244,53)	114.925,17 (21.244,53)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Summe	198.748.922,22 (189.100.911,86)	21.458.294,34 (21.552.506,35)	177.290.627,88 (167.548.405,51)	148.363.093,29 (143.382.255,57)	164.122.870,91	GPR 20.156.834,32 BÜ

GPR = Grundpfandrechte BÜ = Bürgschaft

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Der vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. hat dem Jahresabschluss am 21. Juni 2023 einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Bericht des Aufsichtsrats

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

Der Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart, hat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 geprüft und auftragsgemäß auch die Prüfung nach den Vorschriften des § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz vorgenommen. Der Buchführung, dem Jahresabschluss und dem Lagebericht wurden am 21. Juni 2023 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 2022 festzustellen sowie den Bilanzgewinn den freien Rücklagen zuzuführen.

Der Aufsichtsrat schlägt vor, die Geschäftsführung für das Jahr 2022 zu entlasten. Er dankt den Geschäftsführern sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die erfolgreiche Arbeit.

Lörrach, 17. Juli 2023

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats

Lutz

Oberbürgermeister

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Bericht des Aufsichtsrats



WOHNBAU LÖRRACH



Geschäftsbericht 2022



Bericht der Geschäftsführung

Geschäftstätigkeit

Geschäftstätigkeit

Die Stadtbau Lörrach befasste sich auch im Geschäftsjahr 2022 mit der Vorbereitung und Entwicklung innerörtlicher Projekte, Aufgaben der Bauleitplanung und anderen städtebaulichen Leistungen.

Projektentwicklung

Projektentwicklung

Binzen

Konzeptvergabe Kandergrund



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

Aufgrund der Kostenentwicklung im Baugewerbe wurden einige Baufelder neu vergeben. Die Bauarbeiten sollen im Spätsommer 2023 beginnen.

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

Schopfheim

Markus-Pflüger-Areal



Der Eigenbetrieb Heime des Landkreises Lörrach dezentralisiert seit einigen Jahren seine Pflegeeinrichtungen, um den Anforderungen der Landesheimbauverordnung entsprechen zu können. In der Konsequenz wird das Markus-Pflüger-Zentrum in Schopfheim-Wiechs aufgelöst werden. An diesem Standort soll lediglich eine Fachpflegeeinrichtung mit 90 Plätzen neu errichtet werden, in der psychisch- oder suchterkrankte Menschen u.a. gerontopsychiatrisch betreut werden.

Das so freiwerdende, rund fünf Hektar große Areal soll umstrukturiert werden. Neben der deutlich verkleinerten Pflegeeinrichtung soll am Standort vor allem Wohnbebauung entwickelt werden.

In Zusammenarbeit mit dem Büro Rapp Regioplan hat die Stadtbau Lörrach einen Rahmenplan für die künftige Haupteinschließung, den Standort für die geplante neue Fachpflegeeinrichtung und die Realisierung in drei, bzw. vier Bauabschnitten erarbeitet. Der Betriebsausschuss Heime und der Kreistag haben zugestimmt, das Konzept der weiteren Arealentwicklung zugrunde zu legen.

Es folgen die Entwicklung eines ersten Bauabschnitts und ein Realisierungswettbewerb für die neue Fachpflegeeinrichtung „Neues Haus Entegast“. Da der Realisierungswettbewerb Teil eines öffentlichen Vergabeverfahrens gemäß VgV ist, wurde zunächst eine Projektsteuerung für die Koordination der Planung und Errichtung des neuen Hauses vergeben. Das öffentliche Vergabeverfahren wurde durch die Stadtbau Lörrach intensiv begleitet.

Umsiedlung Hof Dinkelberg

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

Wettbewerbe

Landkreis Lörrach, Eigenbetrieb Heime

Der Eigenbetrieb Heime des Landkreises Lörrach hat die Stadtbau Lörrach damit beauftragt, den nicht-offenen Realisierungswettbewerb „Neues Haus Entegast“ als Bestandteil eines öffentlichen Vergabeverfahrens zu organisieren. Im Jahr 2022 erfolgte hierfür die Ausarbeitung des Auslobungstextes sowie das Auswahlverfahren der 18 teilnehmenden Architekturbüros. Das Preisgericht fand Ende März 2023 statt.

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.

Der Planungswettbewerb „Albert-Schweitzer-Quartett“ in der Stadt Stockach hat im Dezember 2022 mit der Bearbeitungsphase der fünf beauftragten Architekturbüros begonnen. Insgesamt sollen vier baugleiche Wohngebäude mit je 11 Drei- und Vierzimmerwohnungen geplant werden. Die Siegerentwürfe wurden im März 2023 durch das Preisgericht gekürt.

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

Wettbewerbe



Verbandsgemeinde Wörrstadt – Online-Handbuch für Kommunen in Rheinland-Pfalz: Klimaschutz, Energie und Klimawandelanpassung in Bebauungsplänen

Gemeinsam mit der Freiburger Kanzlei W2K hat sich die Stadtbau Lörrach für die Erstellung eines Online-Handbuchs für Bebauungspläne mit dem Fokus auf Klimaschutz, Energie und Klimawandelanpassung beworben. Das Projekt ging von der Verbandsgemeinde Wörrstadt aus und wird durch das Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität Rheinland-Pfalz unterstützt.

Um möglichst praxisnahe Festsetzungen zu erarbeiten, wurden zwei Workshops mit Planungsbüros und rheinland-pfälzischen Kommunen durchgeführt. Das Handbuch soll im ersten Halbjahr 2023 fertiggestellt werden.

Bauleitplanung

Bauleitplanung

Die Stadtbau Lörrach bearbeitet im Auftrag zahlreicher Umlandgemeinden Bebauungsplanverfahren sowie Verfahren zur Anpassung, Änderung oder Neuaufstellung von Flächennutzungsplänen. Insgesamt werden derzeit über 50 Verfahren für rund 20 verschiedene Städte und Gemeinden vorwiegend in den Landkreisen Lörrach und Waldshut betreut. Rund 20 Verfahren wurden im Geschäftsjahr 2022 abgeschlossen. Größere Projekte werden nachfolgend etwas ausführlicher beschrieben:

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Kandern/Malsburg-Marzell

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Kandern/Malsburg-Marzell

Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Nach einer ganzen Reihe von Änderungen und Anpassungen muss der im Jahr 2006 wirksam gewordene Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Kandern/Malsburg-Marzell fortgeschrieben werden. Die Stadtbau Lörrach wurde damit beauftragt. Im Juni 2022 wurde vom Gemeinsamen Ausschuss der beiden Kommunen die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden beschlossen und die Unterlagen bis Mitte Oktober öffentlich ausgelegt.

Die eingegangenen Stellungnahmen werden derzeit abgewogen und weitere Planungsschritte in die Wege geleitet. Die Offenlage ist für Herbst 2023 geplant.

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.

Stadt Bad Krozingen

Die Erarbeitung des Bebauungsplans „Verkehrsohr Biengener Allee“ konzentriert sich auf die Erweiterung städtischer Gewerbeflächen in einem für Geräuschemissionen sensiblen Umfeld. Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans „Mittlerer Stollen - Nord“ nach § 13a BauGB wird das Ziel verfolgt, in einem Sondergebiet einen bestehenden großflächigen Lebensmittelmarkt zu erweitern und um einen Drogeriemarkt zu ergänzen. Für das Verfahren wurde im Frühling 2022 eine freiwillige frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Die Stellungnahmen befinden sich derzeit in der Abwägung.

Stadt Bad Krozingen



Gemeinde Bernau

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

Gemeinde Bernau

Gemeinde Binzen

Bebauungsplan „Frohnberg / Schallbacher Weg“

Der zunehmende Nachverdichtungsdruck veranlasste die Gemeinde Binzen, im September 2022 einen Aufstellungsbeschluss sowie eine Veränderungssperre für das Plangebiet zu beschließen. Die Stadtbau Lörrach ist beauftragt zu ermitteln, wie eine ortsverträgliche Nachverdichtung in diesem Teil von Binzen aussehen soll. Die Gemeinde plant hierzu auch eine Beteiligung der Bürger über das gesetzliche Maß hinaus.

Gemeinde Binzen

Gemeinde Dachsberg

Ergänzungssatzung „Rainle“

Im Ortsteil Wolpadingen der Gemeinde Dachsberg soll das Siedlungsgebiet erweitert werden. Um in diesem Bereich die Ansiedlung von Wohnen und ortstypischem Gewerbe zu ermöglichen, erarbeitete die Stadtbau Lörrach die Ergänzungssatzung „Rainle“ gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB, die im Sommer 2023 vom Gemeinderat beschlossen werden soll.

Gemeinde Dachsberg

Gemeinde Dogern



Gemeinde Dogern

Bebauungsplan „Obere Hatteläcker II“

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

Das städtebauliche Konzept wurde Anfang 2022 vom Gemeinderat gebilligt. Die Offenlage wurde bis Mitte Dezember 2022 durchgeführt. Das beschleunigte Verfahren wurde im I. Quartal 2023 abgeschlossen.

Gemeinde Eimeldingen

Gemeinde Eimeldingen

Bebauungsplan „Beim Märkter Steg - Bruckacker 4. Änderung“

Die Bedarfsplanung für Kindertageseinrichtungen der Gemeinde Eimeldingen sieht die Notwendigkeit der Bereitstellung weiterer Kapazitäten vor. Daher beabsichtigt die Gemeinde den bereits bestehenden Kindergarten an der Jurastraße durch einen größeren Neubau zu ersetzen. Eine Sanierung der bereits bestehenden Gebäude wurde geprüft, ist aber wirtschaftlich nicht darstellbar.

Die Gemeinde hat sich deshalb entschieden, angrenzend an den bestehenden Kindergarten einen Neubau zu errichten, um bei wachsendem Bedarf dem gesetzlichen Rechtsanspruch auf einen Betreuungsplatz gerecht werden zu können. Während der Bauzeit kann der Betrieb im Altbau uneingeschränkt fortgeführt werden. Der sich im Gebiet des Neubaus befindliche Spielplatz soll nach Bezug auf der Fläche des Altbaus wieder errichtet werden.

Die Stadt Bau Lörrach hat dafür den Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt. Der Bebauungsplan wurde im Dezember 2022 als Satzung beschlossen.

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 der rechtskräftige Bebauungsplan geändert und an die angestrebte städtebauliche Entwicklung angepasst werden. Auch diese Aufgabe wurde der Stadt Bau Lörrach übertragen.

Im Jahr 2022 führte die Gemeinde ein Investoren-Auswahlverfahren durch, bei dem die Stadtbau Lörrach stadtgestalterisch und planungsrechtlich beratend tätig war. Anfang 2023 wurde die Offenlage des Bebauungsplans beschlossen; das Planverfahren soll bis zum Sommer 2023 abgeschlossen werden.

Bebauungsplan „Buttenhalden, 3. Änderung“

Ein älteres Ehepaar plant den barrierefreien Umbau ihres Wohnhauses aus den 1980er Jahren. Hierzu soll die bestehende Einliegerwohnung im Souterrain in den Garten ausgebaut werden. Der Entwurf des Architekten Würkert schafft eine attraktive und barrierefreie Wohnung, sodass die Besitzer in ihrem angestammten Umfeld wohnen bleiben können.



Das Vorhaben überschreitet die Baugrenzen des bestehenden Bebauungsplans, weshalb eine punktuelle Änderung des Bebauungsplans nötig wurde. Das Änderungsverfahren rief verschiedene Behörden auf den Plan, die ihre Belange im Bauleitplanverfahren berücksichtigt sehen wollten. Nach der Einholung mehrerer Fachgutachten wird die Offenlage des Bebauungsplans im März 2023 beschlossen. Das Verfahren soll bis zum Sommer abgeschlossen werden.

Bebauungsplan „Kreisverkehr Gmeiniweg“

Die in Realisierung befindliche Ortsumfahrung B 34-neu wird im Osten des Ortsteils Grenzach zu wechselnden Verkehrsflüssen führen. Hier war ursprünglich vorgesehen, die Einmündung mehrmals umzubauen und mit einer Lichtsignalanlage auszustatten. Da die Alternative – der Bau eines Kreisverkehrs – nur geringe Mehrkosten aufwies, kamen Gemeinde und Regierungspräsidium überein, stattdessen den Kreisverkehr zu realisieren und den Ortsteil so mit einer besseren Eingangssituation auszustatten. Die Stadtbau Lörrach hat hierzu im Auftrag der Gemeinde die erforderliche Erstellung eines Bebauungsplans im Vollverfahren übernommen. Der Kreisverkehr ist seit Mitte 2022 in Betrieb.

Gemeinde Ibach

Gemeinde Ibach

Bebauungsplan „Ibacher Säge II“

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

Der Bebauungsplan für den ersten Bauabschnitt wurde im März 2021 rechtskräftig. Um den Entwicklungen des Betriebes zu entsprechen, wurde ein Änderungsverfahren des Bebauungsplans angestoßen. Die Änderung wurde am 22. Juni 2022 als Satzung beschlossen.



Stadt Rheinfelden

Stadt Rheinfelden

Bebauungsplan „Grendelmatt 2.1“

Die Stadt Rheinfelden weist im Gebiet der Kernstadt eine große Potentialfläche zur Innenentwicklung auf. Hierfür ist die Aufstellung mehrerer Bebauungspläne nötig. Die Stadtbau Lörrach ist mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans „Grendelmatt 2.1“ beauftragt. In enger Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung sowie einem weiteren Stadtplanungsbüro soll so eine angemessene Neuansiedlung von Wohnen und Gewerbe in einem von Störfallthematik und Lärm betroffenen Gebiet ermöglicht werden. Eine erneute Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit findet im Sommer 2023 statt.

Gemeinde Kleines Wiesental

Gemeinde Kleines Wiesental

Bebauungsplan „Raich, I. Änderung“



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

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

Bebauungsplan „Sallneck Auf dem Buck“



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

Die Stadtbau Lörrach wurde beauftragt, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB zu entwickeln. Im Jahr 2021 fanden Grundlagenermittlungen statt und das Verfahren wurde vorbereitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde zur Sicherung der Verfahrensart nach § 13b BauGB im Dezember 2022 beschlossen. Das Verfahren soll im Frühjahr 2023 weitergeführt werden.

Bebauungsplan „Moosmattweg“

Als weiteres Gebiet plant die Gemeinde Kleines Wiesental eine Arrondierung im Ortsteil Tegernau-Niedertegernau. Die Stadtbau Lörrach war bereits mit der ersten Änderung des Bebauungsplans „Moosmatt-Obstgarten“ beauftragt, welcher im September 2019 rechtskräftig wurde. Das Gebiet soll nun durch eine weitere Ergänzung um vier Bauplätze arrondiert werden. Für das Gebiet wurden ökologische Untersuchungen durchgeführt. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt. Der Aufstellungs- und Offenlagebeschluss erfolgte im November 2022. Das Verfahren soll im Sommer 2023 abgeschlossen werden.

Stadt Kandern

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Sitzenkircher Straße“

Mit diesem Verfahren 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. Um größere Störungen für die Nachbarschaft zu vermeiden, wurden darüber hinaus die Schallemissionen durch ein Fachbüro betrachtet. Die Ergebnisse sind in die Festsetzungen des Bebauungsplans eingeflossen. Das Verfahren wurde mitsamt der im Parallelverfahren durchgeführten Flächennutzungsplan-Änderung Ende 2022 abgeschlossen.

Stadt Kandern



Bebauungsplan „Zum Erzberg“

Es handelt sich bei diesem kleinen Baugebiet mit drei Bauplätzen um eine geringfügige Erweiterung der Ortslage in Tannenkirch. Der Standort liegt direkt angrenzend an den Siedlungsbereich hinter der Feuerwehr. Aufgrund verschiedener Stellungnahmen 2021 wurden die Festsetzungen umfassend überarbeitet. Die erneute Offenlage im Winter 2022 wurde erfolgreich beendet, sodass der Bebauungsplan im März 2023 als Satzung beschlossen werden soll.

Gemeinde Küssaberg

Bebauungsplan „Ettikon III“

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

Zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum beauftragte die Gemeinde Küssaberg die Stadtbau Lörrach mit der Erstellung eines städtebaulichen Entwurfs zur Ergänzung der Siedlung. Das Konzept sieht eine Fortführung der Grundstruktur mit einer ortsangemessenen Verdichtung vor. Ein Teil des Gebiets kann flexibel mit einer Mischung aus Doppel- und Reihenhäusern bebaut werden. Das Konzept wurde im September 2020 der Bürgerschaft vorgestellt. Auf der Grundlage des städtebaulichen Konzepts erstellte die Stadtbau Lörrach auch den Bebauungsplan-Entwurf. Das frühzeitige Verfahren wurde 2021 durchgeführt. Der Bebauungsplan wurde Anfang 2023 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Küssaberg



Stadt Lörrach

Stadt Lörrach

Bebauungsplan „Neue Mitte Nordstadt“



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

Das von der Stadtbau Lörrach durchgeführte Wettbewerbsverfahren konnten K9 Architekten, Freiburg (mit W+P Landschaften, Offenburg) sowie Thoma.Lay.Buchler.Architekten, Todtnau (mit AG Freiraum, Freiburg) für sich entscheiden. In enger Abstimmung wurde 2022 das Bebauungsplanverfahren vorbereitet und eingeleitet. Der Bebauungsplan wird als Verfahren der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Das Verfahren wurde im März 2023 abgeschlossen.

Bebauungsplan „Niederfeld-Rosenfelspark, Änderung I“

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

Schwarzwaldstraße

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

Die Stadtbau Lörrach ist mit der Erarbeitung des Bebauungsplans beauftragt. Die Nutzungsmischung führt zu einer komplexen Situation hinsichtlich des Schallschutzes im Gebiet. Nach einer umfassenden Ermittlung der emissionsschutzrechtlichen Situation wird ein Entwurf des Bebauungsplans erstellt, der das Nebeneinander der Nutzungen auf ein solides planungsrechtliches Fundament stellen soll.



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

Ergänzungssatzung „Kaltenbach 5“

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

Da das Grundstück größtenteils den erforderlichen Waldabstand von 30 Metern unterschreitet, war das Forstamt des Landkreises Lörrach in die Entwicklung der Satzung mit einzubinden. Mithilfe einer Bewirtschaftung als „Niederwald“ soll der angrenzende Waldabschnitt abgesichert und das Vorhaben vorangetrieben werden. Das formelle Planverfahren startete im Frühjahr 2022. Der Satzungsbeschluss erfolgte im September 2022.

Bebauungsplan „Lüttigen“

Der Bebauungsplan „Lüttigen“ im Ortsteil Lütchenbach soll die Nachnutzung einer ehemaligen Hofstelle, die außerhalb des Siedlungsbereiches und somit im Außenbereich liegt, ermöglichen. Der Bebauungsplan wurde im Herbst 2022 als Satzung beschlossen. Der Beschluss über die Wirksamkeit der Flächennutzungsplanänderung folgte einige Wochen später durch den gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Kandern/Malsburg-Marzell.

Bebauungsplan „Seltenacker“

Das Bebauungsplangebiet „Seltenacker“ ist eines der größten neu entstehenden Wohngebiete in der Gemeinde Malsburg-Marzell. Hier sollen auf einer Fläche von rund einem Hektar 12 neue Bauplätze entstehen. Nachdem sich der Gemeinderat für eine Erschließungsvariante ausgesprochen hat, soll Anfang 2023 die Offenlage durchgeführt werden. Das Verfahren wird voraussichtlich im Sommer 2023 abgeschlossen werden.

Gemeinde Malsburg-Marzell



Gemeinde Steinen



Gemeinde Steinen

Bebauungsplan „Steinen-Ost“

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

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

Gemeinde Rümplingen



Gemeinde Rümplingen

Bebauungsplan „Schallbacher Straße/Ortskern“

In zentraler Lage im Ortskern von Rümplingen soll ein Stück sozialer Infrastruktur entstehen. Auf den Grundstücken soll ein nachhaltiges Servicewohnquartier für Senioren sowie ein Mehrgenerationen-Wohnquartier entstehen. Ebenfalls ist eine Tagespflegeeinrichtungen mit entsprechenden Dienstleistungsangeboten Bestandteil des Konzepts.

Die Stadtbau Lörrach wurde beauftragt, das für diese Planung erforderliche Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Die dafür notwendigen Verfahrensschritte wurden im Jahr 2022 durchgeführt und der Bebauungsplan im Frühjahr 2023 durch die Gemeinde verabschiedet.

Stadt Schopfheim

Stadt Schopfheim

Bebauungsplan „Am Rain“

Im Ortsteil Wiechs trat ein privater Eigentümer an die Stadt heran, um das bestehende Baugebiet mit einem Einzelvorhaben zu arrondieren. Für die Realisierung ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Das Verfahren „Östliche Hünerehalden/Am Rain“ wurde im Winter 2022 abgeschlossen.

Stadt Waldshut-Tiengen

Stadt Waldshut-Tiengen

Bebauungsplan „Mandel-Areal“

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

Für das Projektgebiet liegt ein Hochbauentwurf des Büros Binkert vor, welches ein Inverstor realisieren möchte. Die Stadt Bau Lörrach wurde hierzu mit der Erstellung eines Bebauungsplans beauftragt. Derzeit laufen die Vorbereitungen und Abstimmungen mit den Fachplanern sowie der Stadtverwaltung Waldshut-Tiengen. Das formelle Verfahren soll 2023 durchgeführt werden.

Gemeinde Wittlingen

Gemeinde Wittlingen

Bebauungsplan „Breitmatte“

Unmittelbar an die Ortslage angrenzend konnte die Gemeinde an der Mühlenstraße einige bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen erwerben. Die Stadt Bau Lörrach wurde mit der Erstellung eines städtebaulichen Konzepts sowie der Durchführung des Bebauungsplan-Verfahrens beauftragt.

Der Entwurf sieht großteils Reihen- und Doppelhäuser sowie kleine Mehrfamilienhäuser vor. Ein besonderes Augenmerk war auf den verdolten Moosgraben zu richten, der in Teilen offengelegt werden soll. Die Offenlage des Bebauungsplans ist für das Frühjahr 2023 vorgesehen.



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, hat die Gemeinde ein städtebauliches Sanierungsgebiet ausgewiesen. Die Stadt Bau Lörrach hat hierzu die Vorbereitenden Untersuchungen für die städtebauliche Erneuerung der Ortskerne von Steinen und Höllstein erarbeitet. Das Ergebnis der Untersuchungen zeigt umfangreiche Aufwertungspotentiale. Einen zweiten Schwerpunkt bildet die Überwindung der trennenden Elemente: Fluss, Bahn und Straße. In Zusammenarbeit mit Verkehrsplanern entstand der Vorschlag, die Ortskerne von Steinen und Höllstein mit einer ortsbildprägenden Brücke für Fußgänger und Radfahrer zu verbinden.



Das Wirtschaftsministerium und das Regierungspräsidium Freiburg sind der Argumentation der Stadt Bau Lörrach gefolgt und haben die Gemeinde Steinen in das Landes-Sanierungsprogramm aufgenommen. Nach kleineren Anpassungen am Geltungsbereich konnte das Sanierungsgebiet Anfang 2022 formal beschlossen werden. Die ersten Maßnahmen sollen 2023 umgesetzt werden.

Sanierungsgebiet Binzen

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

Sanierungsgebiet Höchenschwand

Bereits seit einigen Jahren berät die Stadtbau Lörrach die Gemeinde Höchenschwand bei der laufenden Sanierungsmaßnahme „Ortskern II“. Um mehrere Maßnahmen fertigzustellen, wurde der Bewilligungszeitraum durch das Regierungspräsidium Freiburg bis November 2023 verlängert.

Planungswerkstatt Schopfheim-West

Die Stadt Schopfheim möchte einen Rahmenplan (bzw. ein Leitbild) für das Areal Schopfheim-West erarbeiten. Dafür ist von der Stadtbau Lörrach eine Planungswerkstatt durchgeführt und moderiert worden, an der Fachplaner*innen, Verwaltungsmitglieder, Eigentümer*innen, Anwohner*innen und auf dem Areal Beschäftigte teilnehmen konnten. Das Beteiligungsverfahren bestand aus drei aufeinander folgenden Workshops: einem Ortsspaziergang, einer Kreativwerkstatt, einem Fachplaner*innen-Workshop und einer Präsentation, in der das zusammengeführte Ergebnis vorgestellt wurde. In einem schriftlichen Teil wird der so entstandene Rahmenplanentwurf um Erläuterungen ergänzt.

Öffentlichkeitsarbeit für die Wohnbau Lörrach

Die Stadtbau Lörrach hat bauliche, städtebauliche und soziale Projekte der Wohnbau Lörrach 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 2022 auch die Beratung der Wohnbau Lörrach sowie rund einem Dutzend Städten und Gemeinden in den Landkreisen Lörrach und Waldshut. Die Beratungs- und Betreuungstätigkeit wird im laufenden Jahr 2023 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 2023

Lörracher Stadtbau-GmbH

Nostadt

Neuhöfer-Avdic

Dank





Lagebericht 2022



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 2022 vor allem geprägt von den Folgen des Kriegs in der Ukraine, zu denen extreme Energiepreiserhöhungen zählten. Hinzu kamen dadurch verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise für weitere Güter wie beispielweise Nahrungsmittel und Baustoffe sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende Corona-Pandemie. Trotz dieser nach wie vor schwierigen Bedingungen konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 insgesamt gut behaupten. Im Jahresmittel 2022 war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % höher als im Vorjahr.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2022 rund 10 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ähnlich wie im Vorjahr um 1 % zulegen, lediglich im ersten Coronajahr war sie leicht um 0,5 % gesunken.

Trotz des schwierigen Umfelds zeigte sich der Arbeitsmarkt bislang von den wirtschaftlichen Herausforderungen und der hohen Inflation relativ unbeeindruckt.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2022 von durchschnittlich 45,6 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das waren 1,3 % oder 589.000 Personen mehr als im Vorjahr und so viel wie noch nie in Deutschland. Die Arbeitslosenquote betrug 5,3 %. Im Jahr 2021 hatte sie noch 5,7 % erreicht.

Sowohl die allgemeinen Lebenshaltungskosten als auch die Baupreise haben im Jahr 2022 hohe Steigerungsraten verzeichnet. Die Inflationsrate erreichte im Oktober 2022 mit 10,4 % einen historischen Höchststand im wiedervereinigten Deutschland. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden sind im November 2022 um 16,9 % gegenüber dem Vorjahresmonat angestiegen. Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise seit Beginn der Zeitreihe 1950.

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

II. Geschäftsverlauf

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

Im abgelaufenen Geschäftsjahr waren die Kapazitäten der Stadtbau Lörrach voll ausgelastet und eine große Zahl von Dienstleistungsaufgaben konnte für die Auftraggeber vorangetrieben oder erfolgreich abgeschlossen werden. Das wirtschaftliche Ergebnis stellt noch zufrieden, ein geringfügiger Jahresüberschuss wurde erzielt.

III. Lage

I. Ertragslage

	Jahr 2022 Euro	Jahr 2021 Euro	Veränderungen Euro
I. Betreuungstätigkeit			
Erträge			
Abgerechnete Betreuungsleistungen und Bestandsveränderungen	432.000	551.000	- 119.000
Summen	432.000	551.000	- 119.000
Aufwendungen			
Auwendungen für			
Betreuungsleistungen	39.000	37.000	+ 2.000
Gemeinkosten	392.000	423.000	- 31.000
Summen	431.000	460.000	- 29.000
Ergebnis der Betreuungstätigkeit	1.000	91.000	- 90.000
Jahresergebnis vor Gewinnabführung	1.000	91.000	- 90.000

Geschäftsverlauf

Lage

Ertragslage

Mit der Betreuungstätigkeit wurde ein ausgeglichenes Ergebnis erzielt.

Die Ertragslage im abgelaufenen Geschäftsjahr war noch zufriedenstellend.

Vermögenslage

2. Vermögenslage

	31. Dezember 2022		31. Dezember 2021		Veränderungen		
	Euro	v.H.	Euro	v.H.		Euro	
Vermögen	Vermögen						
Anlagevermögen	10.000	1,1	7.000	1,0	+	3.000	
Umlaufvermögen							
Unfertige Leistungen	657.000	72,6	507.000	71,6	+	150.000	
Forderungen	194.000	21,4	139.000	19,7	+	55.000	
Liquide Mittel	43.000	4,7	52.000	7,4	-	9.000	
Rechnungsabgrenzung	2.000	0,2	2.000	0,3		0	
	906.000	100,0	707.000	100,0	+	199.000	
Schulden	Schulden						
Rückstellungen	9.000	1,0	10.000	1,4	-	1.000	
Verbindlichkeiten							
aus erhaltenen Anzahlungen	745.000	82,3	474.000	67,0	+	271.000	
aus Lieferungen und Leistungen, Vermietung und Sonstigem gegenüber verbundenen Unternehmen	3.000	0,3	4.000	0,6	-	1.000	
	72.000	7,9	142.000	20,1	-	70.000	
	829.000	91,5	630.000	89,1	+	199.000	
Eigenkapital	Eigenkapital						
und zwar:							
Stammkapital	51.000	5,6	51.000	7,2		0	
Rücklagen/Gewinn/Verlust	26.000	2,9	26.000	3,7		0	
	77.000	8,5	77.000	10,9		0	
	906.000	100,0	707.000	100,0	+	199.000	

Die Bilanzsumme hat sich deutlich erhöht, von 707.000 Euro auf 906.000 Euro. Ursächlich sind vor allem deutlich höhere unfertige Leistungen respektive erhaltene Anzahlungen.

Bei gleichbleibendem Eigenkapital (Ergebnisabführung an die Muttergesellschaft Wohnbau Lörrach) sinkt die Eigenkapitalquote zwangsläufig von 10,9 % auf 8,5 %. Angesichts der Patronierung durch die Wohnbau Lörrach stellt diese geringe Eigenkapitalausstattung jedoch kein Problem dar.

Die Vermögenslage der Stadtbau Lörrach ist geordnet.

3. Finanzlage

Kapitalflussrechnung

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

	Jahr 2022 Euro	Jahr 2021 Euro	Veränderungen Euro
Jahresergebnis vor Gewinnabführung/ Verlustübernahme	1.000	91.000	+ 90.000
+ Abschreibungen auf Anlagevermögen	13.000	3.000	+ 10.000
+ Zunahme/-Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	-1.000	-5.000	+ 4.000
- Zunahme/+Abnahme der kurzfristigen Aktiva	-205.000	149.000	- 354.000
+ Zunahme/-Abnahme der kurzfristigen Passiva	290.000	-169.000	+ 459.000
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	+98.000	+69.000	+ 29.000
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-16.000	-8.000	- 8.000
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-16.000	-8.000	- 8.000
Gewinnabführung/Verlustübernahme	-91.000	-28.000	- 63.000
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-91.000	-28.000	- 63.000
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-9.000	33.000	- 42.000
+ Finanzmittelbestand zum 1. Januar 2022	52.000	19.000	+ 33.000
Finanzmittelbestand am 31. Dezember 2022	+43.000	+52.000	- 9.000

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 den Ersatz sämtlicher ausgeschiedenen Mitarbeitenden an, um die zuvor erhöhten Kapazitäten wieder zu erreichen. Die vorübergehend kleineren Personalressourcen werden im laufenden Geschäftsjahr voraussichtlich hoch ausgelastet sein. Ein moderater Jahresüberschuss wird erwartet.

II. Chancen-/ Risikobericht

Die Jahre 2020 und 2021 waren weltweit von der Corona-Pandemie geprägt, deren Nachwirkungen bis heute wirken. Hinzu kam der am 24. Februar 2022 ausgebrochene Krieg in der Ukraine. Aus beiden Themen resultieren auch für Deutschland wachsende gesellschaftliche Herausforderungen und wirtschaftliche Einschränkungen.

Dadurch kann sich die finanzielle Situation öffentlicher Hände (Hauptauftraggeber der Stadtbau Lörrach) weiter verschlechtern. Auf der anderen Seite entstehen durch Umbrüche und einen beschleunigten Strukturwandel auch potenzielle Aufgabenfelder in Bauleitplanung und Projektentwicklung.

Für die Stadtbau Lörrach als reines Dienstleistungsunternehmen bestehen naturgemäß Auslastungsrisiken, die sich wesentlich auf die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage auswirken können.

Bestandsgefährdende Risiken sind jedoch nicht erkennbar.

Lörrach, 31. März 2023

Lörracher Stadtbau-GmbH

Nostadt Neuhöfer-Avdic



Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022



**Bilanz zum
31. Dezember 2022**

Anlagevermögen

Umlaufvermögen

Rechnungsabgrenzung

Bilanzsumme

Aktivseite

	Geschäftsjahr 2022		Geschäftsjahr 2021	
	Euro	Euro	Euro	Euro
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		0,00		0,00
II. Sachanlagen				
I. Geschäftsausstattung		9.578,00		6.860,00
Anlagevermögen insgesamt		9.578,00		6.860,00
B. Umlaufvermögen				
I. Andere Vorräte				
I. Unfertige Leistungen		656.983,62		506.972,36
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
I. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	193.747,74		139.126,12	
2.. Sonstige Vermögensgegenstände	0,00	193.747,74	0,00	139.126,12
III. Flüssige Mittel				
I. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		43.101,65		51.799,84
Umlaufvermögen insgesamt		893.833,01		697.898,32
C. Rechnungsabgrenzung		2.570,85		2.116,99
Bilanzsumme		905.981,86		706.875,31

Passivseite

	Geschäftsjahr 2022	Geschäftsjahr 2021
	Euro	Euro
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	51.129,19	51.129,19
II. Gewinnrücklagen		
I. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	25.564,59	25.564,59
III. Bilanzgewinn	0,00	0,00
Eigenkapital insgesamt	76.693,78	76.693,78
B. Rückstellungen		
I. Sonstige Rückstellungen	9.142,42	10.180,69
C. Verbindlichkeiten		
I. Erhaltene Anzahlungen	744.654,15	473.679,40
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.422,07	4.412,16
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	72.069,44	141.909,28
Verbindlichkeiten insgesamt	820.145,66	620.000,84
Bilanzsumme	905.981,86	706.875,31

Bilanz zum 31. Dezember 2022

Eigenkapital

Rückstellungen

Verbindlichkeiten

Bilanzsumme

**Gewinn- und
Verlustrechnung**

Rohergebnis

Ergebnis nach Steuern

Jahresergebnis

Gewinn- und Verlustrechnung

	Geschäftsjahr 2022		Geschäftsjahr 2021	
	Euro	Euro	Euro	Euro
I. Umsatzerlöse				
a) aus Betreuungstätigkeit		281.646,44		660.527,45
2. Minderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		150.011,26		-115.153,88
3. Sonstige betriebliche Erträge		84,03		5.309,90
4. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Baubetreuung		39.185,34		36.988,05
Rohergebnis		392.556,39		513.695,42
5. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	210.151,45		245.674,66	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung 18.454,72 Euro, Vorjahr 23.005,73 Euro)	64.664,30	274.815,75	73.419,99	319.094,65
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		13.174,65		3.339,14
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		103.904,91		100.457,13
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		46,70		0,00
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		0,28		103,74
10. Aufwendungen aus Gewinnabführung		707,50		90.700,76
Ergebnis nach Steuern		0,00		0,00
Jahresergebnis		0,00		0,00

Anhang

A. Allgemeine Angaben

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

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

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

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

Einzelne Posten wurden wie folgt bewertet:

Das **Anlagevermögen** weist nur Gegenstände aus, die dazu bestimmt sind, dem Geschäftsbetrieb dauernd zu dienen.

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

Anhang

Allgemeine Angaben

Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Geschäftsausstattung ist bis 33,3 v.H. abgeschrieben worden. Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten zwischen 250 Euro und 800 Euro werden im Jahr der Anschaffung 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.

Die sonstigen Rückstellungen betragen 9.142,42 Euro (Vorjahr 10.180,69 Euro), sie umfassen für Urlaubsrückstellungen 1.412,37 Euro, für Archivierung 3.980,05 Euro sowie für Abschluss- und Prüfungskosten 3.750,00 Euro.

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

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten	Beträge Euro	Restlaufzeiten			davon besichert Euro
		unter 1 Jahr Euro	größer als 1 Jahr Euro	davon über 5 Jahre Euro	
aus erhaltenen Anzahlungen	744.654,15 (473.679,40)	744.654,15 (473.679,40)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
aus Lieferungen und Leistungen	3.422,07 (4.412,16)	3.422,07 (4.412,16)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
gegenüber verbundenen Unternehmen	72.069,44 (141.909,28)	72.069,44 (141.909,28)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Gesamtbetrag	820.145,66 (620.000,84)	820.145,66 (620.000,84)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)

() = Vorjahreswert

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

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse wurden ausschließlich im Inland erzielt.

E. Sonstige Angaben

Im Geschäftsjahr 2022 hat die Stadtbau Lörrach vier technische Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt. Für die Abschlussprüfung im Sinne von § 318 HGB entstanden im Geschäftsjahr 2022 Honorare in Höhe von 3.614,01 Euro. Die Aufwendungen für den Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2022 betrugen 2.070,00 Euro. Für die Bezüge der Geschäftsführung wurde von der Schutzklausel des § 286 Abs. 4 HGB Gebrauch gemacht.

Nach Maßgabe des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages wurden an die Wohnbau Lörrach 707,50 Euro abgeführt (Vorjahr 90.700,76 Euro).

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

Der Umlagesatz betrug im Jahr 2022 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 2,5 v. H. zu entrichten. Die Summe der umlagepflichtigen Gehälter lag im Jahr 2022 bei 206.929,18 Euro.

Erläuterungen zu den
Posten der Gewinn- und
Verlustrechnung

Sonstige Angaben

Aufsichtsratsmitglieder

Aufsichtsratsmitglieder

Oberbürgermeister Jörg Lutz, Vorsitzender,
Stadträtin Margarete Kurfeß, Lehrerin i. R., stellvertretende Vorsitzende,
Stadtrat Stephan Berg, Lehrer,
Stadtrat Thomas Denzer, Bauingenieur,
Stadträtin Petra Höfler, Marktmeisterin i. R.,
Peter Kleinmagd, Stadtkämmerer,
Rainer Liebenow, Sparkassendirektor.
Stadtrat Günter Schlecht, Betriebsratsvorsitzender i. R.

Geschäftsführer

Geschäftsführer

Thomas Nostadt,
Bürgermeisterin Monika Neuhöfer-Avdić.
Lörrach, 31. März 2023
Lörracher Stadtbau-GmbH

Nostadt Neuhöfer-Avdić

Bezeichnung	Anschaffungs- und Herstellungs- kosten zum 1.1.22	Zugänge	Abgänge	Umbu- chungen	Anschaffungs- und Herstellungs- kosten insgesamt	Abschreib- ungen zum 1.1.22	Abschreib- ungen im Geschäfts- jahr	Änderungen d. Abschreibungen Zugänge	Abgänge	Umbu- chungen +/-	Abschrei- bungen insg. zum 31.12.22	Buchwerte	Buchwerte
												am 31.12.21 (Vorjahr)	am 31.12.22
I. Immaterielle Vermögens- gegenstände	18.709,43	0,00	2.094,01	0,00	16.615,42	18.709,43	0,00	0,00	2.094,01	0,00	16.615,42	0,00	0,00
II. Sachanlagen													
I. Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	40.511,37	16.036,65	25.291,22	0,00	31.256,80	33.651,37	13.174,65	0,00	25.147,22	0,00	21.678,80	9.578,00	6.860,00
	40.511,37	16.036,22	25.291,22	0,00	31.256,80	33.651,37	13.174,65	0,00	25.147,22	0,00	21.678,80	9.578,00	6.860,00
	59.220,80	16.036,65	27.385,23	0,00	47.872,22	52.360,80	13.174,65	0,00	27.241,23	0,00	38.294,22	9.578,00	6.860,00

Anlage I:

Entwicklung des Anlagevermögens

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Die HABITAT Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH - Wirtschaftsprüfungsgesellschaft -, Stuttgart, hat dem Jahresabschluss am 21. Juni 2023 einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Bericht des Aufsichtsrats

Bericht des Aufsichtsrats

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

Die HABITAT Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH - Wirtschaftsprüfungsgesellschaft -, Stuttgart, hat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 geprüft und auftragsgemäß auch die Prüfung nach den Vorschriften des § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz vorgenommen. Der Buchführung, dem Jahresabschluss und dem Lagebericht wurden am 21. Juni 2023 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 2022 festzustellen.

Der Aufsichtsrat schlägt vor, die Geschäftsführung für das Jahr 2022 zu entlasten. Er dankt den Geschäftsführern und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die erfolgreiche Arbeit.

Lörrach, 17. Juli 2023

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats

Lutz

Oberbürgermeister



Geschäftsberichte

2022