



WOHNBAU LÖRRACH STADTBAU LÖRRACH

2025

Geschäftsberichte

INHALT

**WOHNBAU LÖRRACH**

3	GESCHÄFTSBERICHT
4	Vorwort
5	Unternehmensleitbild
6	Rahmenbedingungen
8	Miethausbewirtschaftung
13	Neubau & Bestandspflege
20	Gebäudeunterhaltung
21	CO ₂ -Monitoring
22	Generalanmietung
23	Immobilienbewirtschaftung
24	Immobilienwerb
25	Wohnungsprivatisierung
26	Betreuungstätigkeit
27	Dank
29	LAGEBERICHT
30	Grundlagen des Unternehmens
32	Wirtschaftsbericht
42	Prognose-, Risiko- & Chancenbericht
47	JAHRESABSCHLUSS
48	Bilanz & GuV
51	Anhang
59	Bestätigungsvermerk
59	Bericht des Aufsichtsrats

**STADTBAU LÖRRACH**

61	GESCHÄFTSBERICHT
62	Geschäftstätigkeit
64	Stadtentwicklung & Wettbewerbe
66	Bauleitplanung
77	Dank
79	LAGEBERICHT
80	Grundlagen des Unternehmens
81	Wirtschaftsbericht
85	Prognose-, Risiko- & Chancenbericht
47	JAHRESABSCHLUSS
88	Bilanz & GuV
91	Anhang
96	Bestätigungsvermerk
96	Bericht des Aufsichtsrats

VORWORT

Bereits seit drei Jahren tritt die deutsche Wirtschaft auf der Stelle und mit Blick auf die komplexe geopolitische Situation sind die Erwartungen an das laufende Jahr gedämpft. Gleichzeitig wächst die Bevölkerung in beliebten Regionen wie dem Dreiländereck und bräuchte deutlich mehr Wohnraum. Jedoch finden immer weniger Menschen eine angemessene und bezahlbare Wohnung, weil der Wohnungsmarkt regelrecht zementiert scheint. Der sogenannte Lock-in-Effekt wird immer deutlicher: Trotz veränderter Lebensumstände bleiben viele Menschen in ihrer nicht mehr passenden Wohnung, was den Wohnungsmangel noch verschärft.

Die Situation birgt erheblichen gesellschaftlichen und politischen Sprengstoff. Die Wohnungswirtschaft ist mit der Lösung der Probleme überfordert, weil die Rahmenbedingungen den Bau günstiger Wohnungen massiv behindern.

Die Zinsen haben fast wieder den zwischenzeitlichen Höchststand aus dem Herbst 2023 erreicht und die ohnehin sehr hohen Baupreise steigen weiter. Dazu kommen eine unzureichend finanzierte öffentliche Wohnungsbauförderung, überzogene Baustandards und eine ausufernde Regulatorik.

Dennoch hat die Wohnbau Lörrach erneut wichtige Impulse gesetzt und kann mit dem abgelaufenen Geschäftsjahr zufrieden sein.

Auch das Geschäftsjahr 2025 war deutlich vom Projekt „Neue Mitte Nordstadt“ geprägt. Der Bau schreitet planmäßig voran, so dass im Jahr 2026 sämtliche 224 Wohnungen, 24 Plätze in Seniorenwohngemeinschaften und die Gewerbeeinheiten bezogen werden können. Der Bezug dieser hochgefragten Wohnungen wird den regionalen Wohnungsmarkt kurzfristig etwas entlasten.

Die Aufwertung des Miethausbesitzes konnte fortgeführt werden. In Schopfheim steht die letzte Großsanierungsmaßnahme im Quartiersmaßstab vor dem Abschluss. Die Gebäude an Lusweg und Blauenstraße wurden umfassend saniert und in den bisherigen Dachgeschossen entstanden sechs neue Wohnungen. Darüber hinaus wurde eine Vielzahl von Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen umgesetzt, vor allem im Bereich der Wärmeerzeugung.

Die wichtigsten Voraussetzungen für die aktive Geschäftspolitik sind weiterhin der wirtschaftliche Erfolg des Unternehmens sowie ein motiviertes und qualifiziertes Team.

Auch in den nächsten Jahren wird sich die Wohnbau Lörrach für eine gute Wohnraumsituation in Lörrach und Schopfheim einsetzen. Dabei geht es nicht nur um die Bereitstellung von Wohnraum, sondern um die Erhaltung und Schaffung vitaler Quartiere, die den Bürgerinnen und Bürgern vielfältige Mehrwerte bieten.

Neue Mietwohnungsbauprojekte sind in Vorbereitung. Diese gelingen in kleinem Umfang mit unkonventionellen Ansätzen. Große Projekte sind derzeit nur mit Unterstützung der Gesellschafter möglich. Ansonsten kann attraktiver Wohnraum mit günstigen Mieten nicht mit einer auskömmlichen Wirtschaftlichkeit vereinbart werden.

Lörrach, 31. März 2026

UNTERNEHMENSLEITBILD

Die Wohnbau Lörrach ist das größte Immobilien- und Dienstleistungsunternehmen im Landkreis Lörrach. Wir entwickeln, bauen und modernisieren Wohnquartiere, betreuen rund 4.200 Wohnungen sowie 100 Gewerbeeinheiten, agieren als Generalmieter und verwalten Wohnungs- und Teileigentümergeinschaften. Nach dem Wegfall des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) zum 1. Januar 1990 hat die Wohnbau Lörrach konsequent die Chance genutzt und entsprechende Geschäftsmodelle entwickelt. Dabei legen wir großen Wert auf eine hohe Qualität in Architektur und Städtebau und berücksichtigen soziale sowie ökologische Aspekte. Beim Neubau und bei der Modernisierung unseres Mietwohnungsbestands prägen folgende Leitsätze unsere Unternehmensstrategie:

Wirtschaftlich handeln

Wir arbeiten wirtschaftlich und fördern effizientes Arbeiten und einen offenen Kontakt zu unseren Kunden. Wir verkaufen Miethausbesitz, um Eigenmittel für Neubauvorhaben zu gewinnen und die Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsaufgaben im Mietwohnungsbestand zu bewältigen.

Qualität schaffen

Wir suchen für jedes Bauvorhaben die optimale Lösung – sie soll langfristig funktionieren, wirtschaftlich sein, attraktiv und bezahlbar. Dafür loben wir Wettbewerbe aus und haben eine uns eigene Baukultur geschaffen, die bereits mit zahlreichen Preisen gewürdigt wurde.

Wohnen bezahlbar machen

Wir schöpfen öffentliche Wohnungsbauförderung aus und erreichen auch bei frei finanzierten Wohnungen bezahlbare Mieten. Mehr als 90 % unserer Wohnungen können von Menschen gemietet werden, die Grundsicherung beziehen.

Miteinander fördern

Wir bauen und vermieten nicht nur Wohnungen, sondern entwickeln Quartiere als gemeinschaftliche Lebensräume und fördern so Integration und nachbarschaftliches Miteinander in einer vielschichtigen Gesellschaft. Dabei spielen Freiflächen und Gemeinschaftszentren in der Quartiersentwicklung eine große Rolle.

Nachhaltigkeit steigern

Wir wollen die Energieeffizienz weiter erhöhen und gleichzeitig den Einsatz fossiler Energien vermeiden bzw. reduzieren. Dafür haben wir schon Mitte der 1990er Jahre begonnen, unseren Gebäudebestand zu sanieren. Bis zum Jahr 2045 wird unser Miethausbesitz klimaneutral sein.

Zukunftsfähig bleiben

Wir modernisieren, erweitern und ersetzen unseren Wohnungsbestand, um für unsere Mieter attraktiven und zeitgemäßen Wohnraum zu erhalten und zu schaffen. Dabei verringern wir auch bauliche Barrieren, um einer älter werdenden Bevölkerung das selbstbestimmte Wohnen im Alter zu ermöglichen.

Unsere Stadt stärken

Unsere wirtschaftliche Stabilität liegt im Interesse unserer Gesellschafterkommunen Lörrach und Schopfheim. Mit unseren vitalen und stabilen Wohnquartieren reagieren wir auf demographische sowie gesellschaftliche Entwicklungen und erhöhen so die Zukunftschancen für die Bürger. Auch deshalb sind Städte gut beraten, kommunale Wohnungs- und Dienstleistungsunternehmen zu erhalten und zu fördern.

Engagiert arbeiten

Bei uns arbeiten offene und kooperative Menschen. Wir fördern eigenverantwortliches und initiatives Arbeiten, pflegen offene Kommunikation, flache Hierarchien und schnelle Entscheidungswege. Ein respektvolles Miteinander schafft die besten Voraussetzungen für unseren engagierten Einsatz.

RAHMENBEDINGUNGEN

Nach ersten Modellrechnungen des GdW war die Zahl der Baufertigstellungen auch im Jahr 2025 weiter rückläufig. Schätzungsweise 218.000 neue Wohnungen wurden fertiggestellt; das bedeutet ein Minus von 14 % gegenüber dem Vorjahr. Für 2026 wird ein weiterer Rückgang auf rund 200.000 neu errichtete Wohnungen erwartet. Frühestens 2027 könnte auf Basis zuletzt gestiegener Baugenehmigungszahlen eine Trendumkehr zu wieder steigenden Fertigstellungszahlen erreicht werden.

Preise für Bauleistungen steigen auf hohem Niveau weiter

Verglichen mit dem Vorkrisenniveau stiegen die Baupreise innerhalb von sechs Jahren bis Ende 2025 um über 48 %. Einen solchen Preisschock hat es seit den frühen 1970er-Jahren nicht mehr gegeben. Zwar hat sich die Preisentwicklung zuletzt beruhigt, das Preisniveau bleibt aber hoch und steigt schneller als die allgemeine Teuerung. Im vierten Quartal 2024 stiegen die Baupreise im Vorjahresvergleich um 3,2 %, die allgemeine Preissteigerung betrug 2,1 %.

Wegen der hohen Arbeitsintensität stiegen die Preise für Instandhaltungsarbeiten noch schneller, nämlich zuletzt um 4,1 %.

Trotz rückläufiger Nachfrage, durch die die Kapazitätsauslastung im Baugewerbe zuletzt deutlich gesunken war, traten bei den Bauleistungen keine Preisrückgänge ein.

Förderung im Wohnungsbau zu gering

Um bei den aktuellen Rahmenbedingungen (hohe Zinsen, hohe Baupreise, überzogene Baustandards und umfangreiche Regulatorik) günstigen Mietwohnraum bei tragfähiger Wirtschaftlichkeit erstellen zu können, bräuhete es deutlich bessere staatliche Förderangebote. Angesichts der angespannten Haushaltssituationen von Bund und Ländern lassen diese jedoch weiter auf sich warten. In Baden-Württemberg reichen die Haushaltsmittel nicht aus, beantragte Förderungen zeitnah zu bewilligen.

Wohnungsbauinvestitionen rückläufig

Auch im Jahr 2025 nahmen die Wohnungsbauinvestitionen preisbereinigt mit -2,4 % spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt (-0,9 %). Von 2010 bis 2020 war der Wohnungsbau die treibende Kraft der einzelnen Bausparten, mit einem deutlich höheren Wachstum als in den übrigen Baubereichen.

Entwicklung der Baupreise im Wohnungsbau im Vergleich zu Inflation und Mieten

(Neubau/Instandhaltung, Indexwerte (2000=100), bis 4. Quartal 2025)



Quelle: : Statistisches Bundesamt, VPI und Baupreisindex, eigene Berechnung, Umbasierung auf 1. Quartal 2000=100.

Trendumkehr bei den Wohnungsbau-genehmigungen

Nach den letzten Schätzungen wurden im Jahr 2025 für rund 238.500 Wohnungen die Genehmigungen erteilt, 11 % mehr als im Vorjahr. Damit hat sich der dramatische Abwärtstrend der Vorjahre umgekehrt. Noch 2024 war die Zahl der Baugenehmigungen um 17 % gesunken. Seit 2020 ist sogar ein Rückgang der genehmigten Wohnungen von 43 % zu verbuchen. Der jüngste Anstieg kann also den vorherigen Niedergang im Wohnungsbau bei weitem noch nicht ausgleichen.

Wohnraumbedarf steigt weiter, Forderungen an die Politik

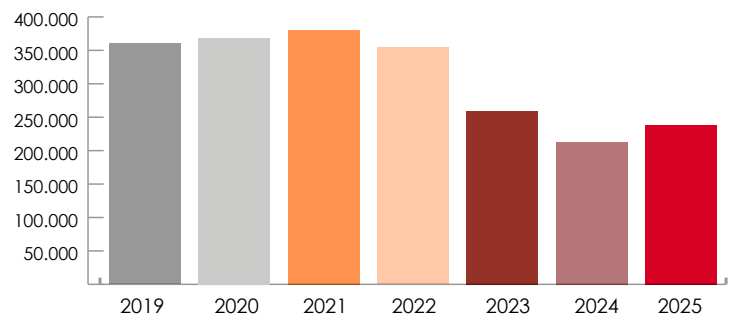
Vor dem Hintergrund des hohen Wohnungsbedarfs und um die Wohnungsbau- und Klimaziele nicht komplett abschreiben zu müssen, sollte die Bundesregierung schnell Maßnahmen für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen. Die entscheidenden Stellschrauben sind: Bauen und Umbauen müssen wieder wirtschaftlich umsetzbar gemacht werden. Statt einseitig immer höheren Anforderungen sollte folgender Grundsatz gelten: Das beste Kosten-Nutzen-Verhältnis anstreben. Dem sozialen und bezahlbaren Wohnungsbau muss dabei in Gebieten mit Wohnungsmangel ein absoluter Vorrang eingeräumt werden.

Regionen mit erhöhten Bedarfen

In Analogie zu einer Wetterkarte wird der Wohnungsmarkt immer heißer. Die „hohen“ Temperaturen auf der dargestellten Karte zeichnen sich durch eine hohe Nachfrage und ein zu geringes Bauvolumen im Vergleich zur Nachfrage aus. Ungedeckte Bedarfe, steigende Mieten und die schwierige Wohnungssuche führen zu Ausweichreaktionen, weshalb die Regionen im Umfeld vieler größerer Städte einen besonders hohen Wohnungsbedarf haben. Besonders deutlich wird diese Entwicklung in Ballungszentren wie München, Berlin, Hamburg oder Frankfurt.

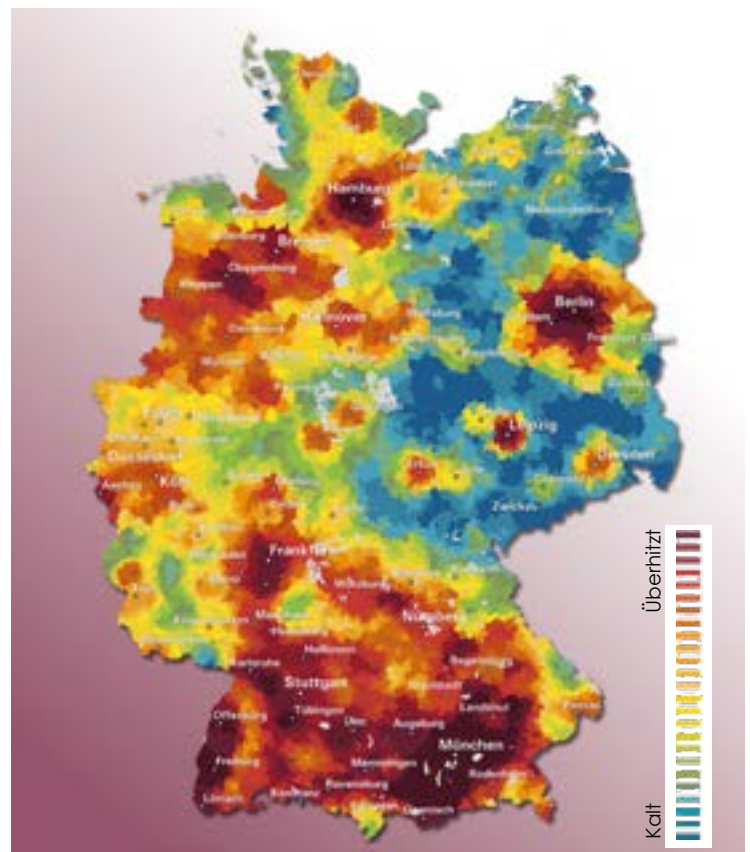
In Baden-Württemberg stellt man diese Entwicklung verstärkt und fast flächendeckend fest. Die Teilmärkte Lörrach und Schopfheim werden dabei deutlich von der Agglomeration Basel geprägt.

Baugenehmigungen im Hochbau Deutschland Wohnungen insgesamt



Quelle: www.destatis.de

Wohnwetterkarte

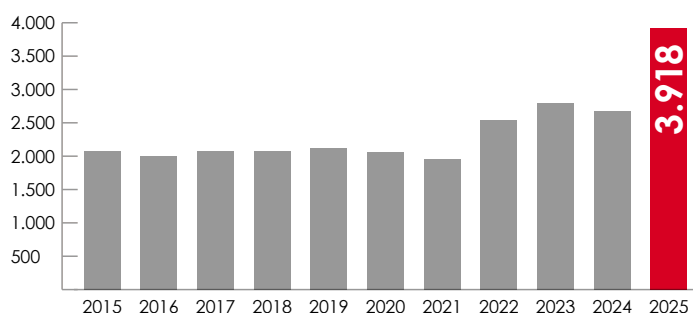


Quelle: www.wohnwetterkarte.de

MIETHAUSBEWIRTSCHAFTUNG

Wohnungsnachfrage

Wohnungsnachfrage in Lörrach
Anzahl Haushalte

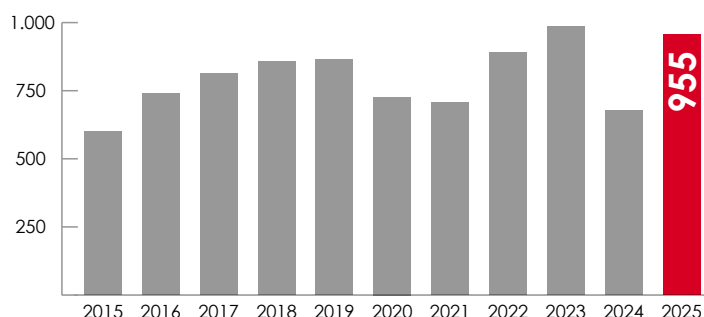


Die Zahl der vorgemerkten Mietinteressenten (Haushalte) bei der Wohnbau Lörrach ist stark angestiegen auf 3.918 Haushalte in Lörrach und auf 955 Haushalte in Schopfheim.

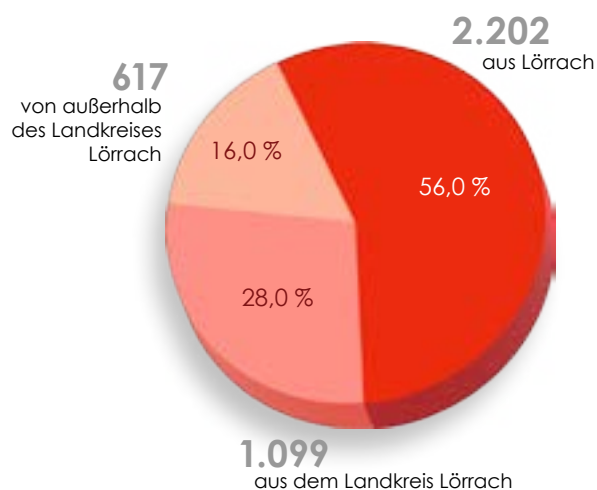
Wohnorte der Mietinteressenten

Die meisten unserer Interessenten wohnen bereits in Lörrach, Schopfheim oder der Umgebung. Doch auch von außerhalb des Landkreises haben wir im vergangenen Jahr mehr Interessenten verzeichnet. 16 % der Interessenten für den Wohnort Lörrach kommen von außerhalb, bei den Wohnungssuchenden für Schopfheim sind es 22 %.

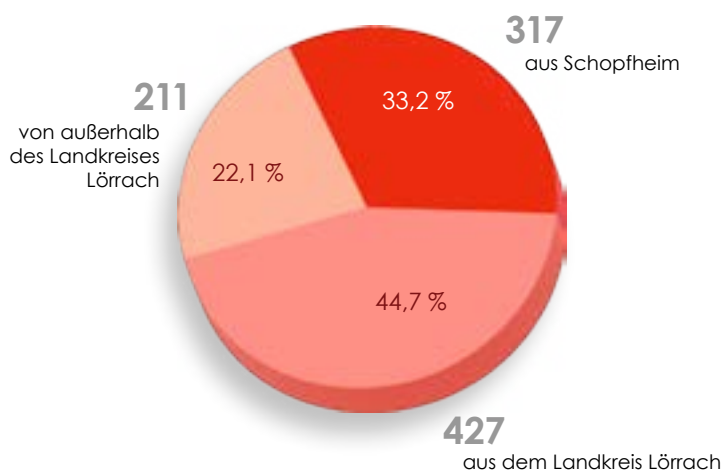
Wohnungsnachfrage in Schopfheim
Anzahl Haushalte



Lörrach
Anzahl Mietinteressenten



Schopfheim
Anzahl Mietinteressenten



Bedarfe Haushaltsgrößen

Die größte Nachfrage kam auch im letzten Jahr von Ein- und Zwei-Personen-Haushalten. In beiden Städten bilden diese kleinen Haushalte rund zwei Drittel der Nachfrage ab.

In der angespannten Wohnungsmarktsituation wurden deutlich mehr Ein- und Zwei-Zimmer-Wohnungen gesucht, die Anfragen nach Drei-Zimmer-Wohnungen gingen zurück. Dabei suchen vorrangig Ein-Personen-Haushalte nach einer Wohnung.

Besonders hoch fällt die **Nachfrage** nach **Zwei-Zimmer-Wohnungen** aus.

	in LÖRRACH		in SCHOPFHEIM	
Nachfrage von Haushalten mit				
1 Person	1.482	37,8 % ↑	407	42,6 % ↑
2 Personen	1.074	27,4 % —	249	26,1 % ↓
3 Personen	609	15,4 % ↓	142	14,9 % ↓
4 Personen	481	12,3 % ↓	92	9,6 % ↓
5 Personen	209	5,3 % —	49	5,1 % ↑
6 Personen	42	1,1 % —	9	0,9 % —
7 und mehr Personen	21	0,5 % —	7	0,7 % —

	in LÖRRACH		in SCHOPFHEIM	
Nachfrage für Wohnungen mit				
1 Zimmer	840	21,4 % ↑	250	26,2 % ↑
2 Zimmer	1.396	35,6 % ↑	349	36,5 % ↓
3 Zimmer	1.186	29,8 % ↓	252	26,4 % —
4 Zimmer	476	12,2 % —	99	10,4 % —
5 Zimmer und mehr	38	1,0 % —	5	0,5 % —

Veränderung
 ↑↓ ≥ 0,5 ↑↓ ≥ 1,0 ↑↓ ≥ 2,0 — < 0,5

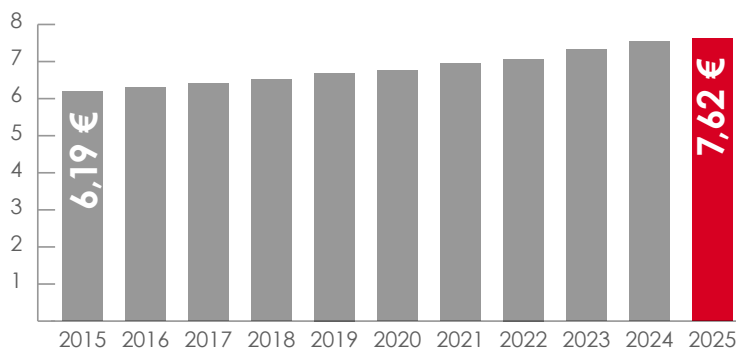
Mietentwicklung

Die Sollmieten der Wohnbau Lörrach konnten im Jahr 2025 um 220.000 € gesteigert werden. Der Anstieg lässt sich zurückführen auf

- 98.000 € durch Neubauten und die Anmietung neuer Mieteinheiten
- 204.500 € durch Mieterhöhungen im Bestand
- -82.500 € durch Minderungen wegen Verkäufen und Beendigung von Anmietungsverhältnissen.

Die monatliche Durchschnittsmiete unserer Mietwohnungen beträgt 7,62 €/m² Wohnfläche. Obwohl die Qualität unseres Bestands durch Neubau und Sanierung deutlich verbessert wurde, sind die Mieten in den letzten zehn Jahren lediglich um 23,1 % gestiegen, also weniger als die Verbraucherpreise mit 29 % Anstieg in der gleichen Zeit.

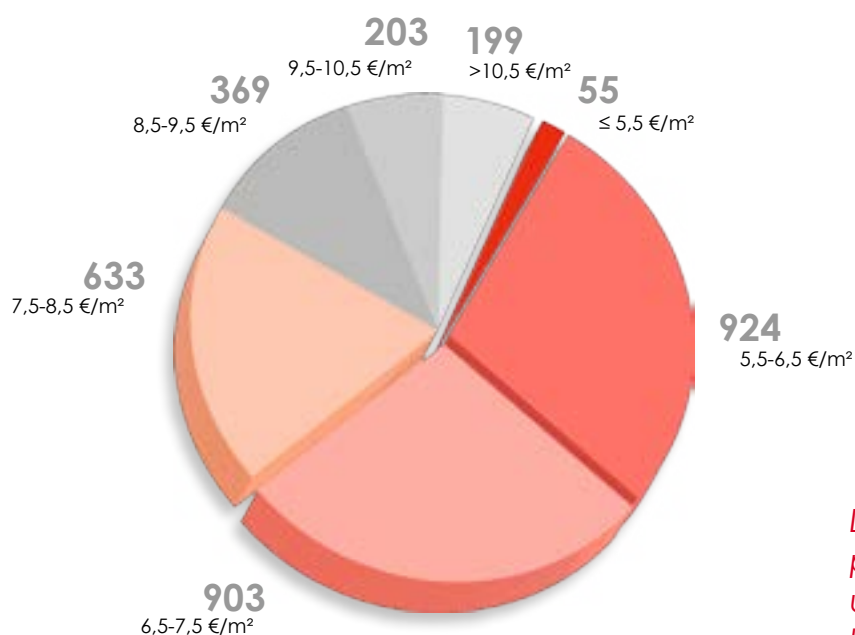
Entwicklung der monatlichen Durchschnittsmiete
je m²



Rund **94 %** unserer Wohnungen können von Grundsicherungsbeziehern gemietet werden.

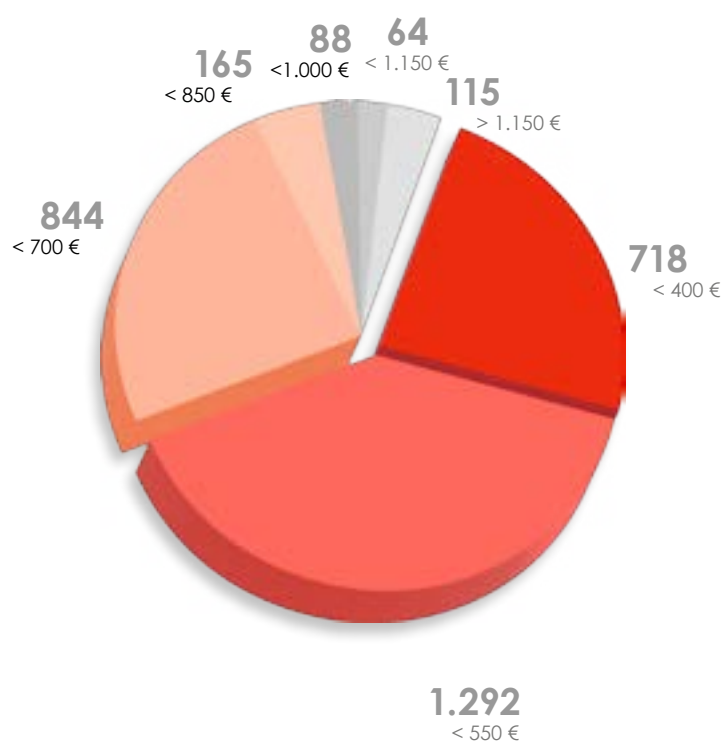
Mieten

Anzahl Wohnungen mit
Kaltmiete je Quadratmeter



Der Quadratmeterpreis von rund **57 %** unserer Wohnungen liegt unter **7,5 €/m²**.

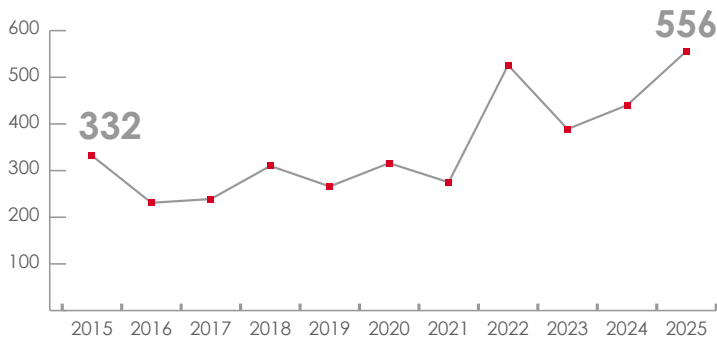
Anzahl Wohnungen mit
Kaltmiete absolut



Die Mieten von rund **61 %** unserer Wohnungen liegen **unter 550 €**.

Mietausfälle

Mietausfälle gesamt
in Tausend €



Die Mietausfälle sind im Jahr 2025 angestiegen, weil die Mietminderungen für eine Großsanierungsmaßnahme abgerechnet wurden.

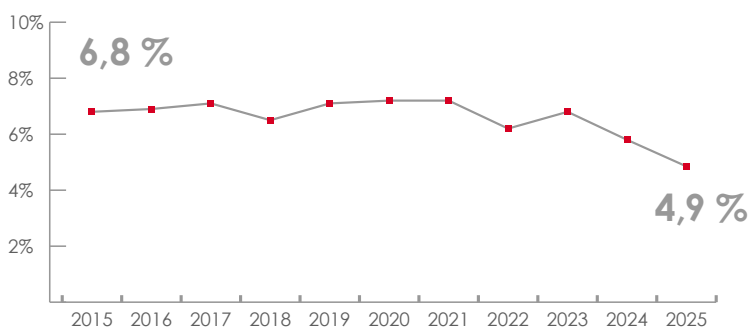
Marktbedingte Mietausfälle entstanden in geringem Umfang, weil etwa 20 Tiefgaragenstellplätze sowie rund 45 offene Stellplätze nicht vermietet werden konnten. Außerdem entstehen bei Mieterwechseln in der Regel kurze Leerstandsphasen.

Die Forderungsabschreibungen haben deutlich zugenommen, liegen mit 177.000 € jedoch auf einem noch akzeptablen Niveau.

In Relation zu stetig steigenden Mieterträgen sind die Mietausfälle stabil.

Fluktuation

Fluktuationsrate



Die Mieterfluktuation hat im vergangenen Jahr erneut einen bemerkenswerten Tiefpunkt erreicht. Dieser Rückgang ist auf die außergewöhnlich angespannten Verhältnisse am Wohnungsmarkt zurückzuführen. Noch im Jahr 2010 lag die Fluktuationsrate bei 11,1 %.

*Die Mieterfluktuation
ist mit **4,9%** auf einem
Rekordtief angelangt!*

NEUBAU & BESTANDSPFLEGE

Übersicht der Bauprogramme

Projekte in Lörrach

■ Neue Mitte Nordstadt	14
■ Wölblinstraße 1-15	16
■ Heizungserneuerungen	17

Projekte in Schopfheim

■ Lusweg 99-101/Blauenstraße 34-38	18
■ Blauenstraße 2-4	19

Mietwohnungsneubau Neue Mitte Nordstadt



Die beiden Baufelder Wintersbuckstraße (hinten) und Haagener Straße (vorne), Stand



Die Attika wird betoniert, Stand 3/25



Die Gipsner verputzen die Wände. Stand 9/25.

Baubeginn: **7/2023**
Investition: **97 Mio. €**
Effizienzhaus: **40NH**
Bezug: **2026**

- 224 Wohnungen
- 2 Senioren-WGs mit insgesamt 24 Wohnplätzen
- 1 Gemeinschaftszentrum
- 1 Gästepartement
- 1 Hausmeisterbüro
- Supermarkt
- Café/Bäckerei
- Allgemeinarzt-Praxis
- Frisörgeschäft
- Car-Sharing
- Mieterstrommodell

Die „Neue Mitte Nordstadt“ ist das größte Bauprojekt in der bald 70-jährigen Geschichte der Wohnbau Lörrach. Vier veraltete Häuser, die heutigen Wohnansprüchen nicht mehr gerecht wurden, konnten nach Umsiedlung der Mieter abgerissen werden. Das Areal wurde um Straßenflächen und zwei angrenzende Restgrundstücke ergänzt. Auch deshalb können die Wohnflächen von bisher 6.000 m² auf 17.400 m² nahezu verdreifacht werden; hinzu kommen Gewerbeflächen.

Anfang des Jahres 2024 wurden zwei Baugruben ausgehoben, in denen das Mammutprojekt der Wohnbau Lörrach am 6. Februar 2024 mit der ersten Grundsteinlegung des Unternehmens feierlich gewürdigt wurde. Nachdem Wassertanks ins Erdreich eingelassen wurden, entstanden die Fundamente der Tiefgaragen und die Obergeschosse nahmen Form an. Zum Jahresende standen bereits drei Häuser im Rohbau.

Während die obersten Geschosse noch nach oben wuchsen, machten sich im ersten Quartal 2025 bereits die Fensterbauer ans Werk, Elektriker, Gipsner und Installateure begannen mit dem Innenausbau, Aufzüge wurden montiert, Dachdecker und Fassadenbauer arbeiteten an der Gebäudehülle. Die zweite Jahreshälfte 2025 war neben den weiteren Fassaden- und Gipsarbeiten geprägt vom Vorschreiten des Innenausbaus der Wohnungen und Läden, der Treppenhäuser, Flure und Tiefgaragen. Zum Ende des Jahres waren Parkettböden verlegt und Einbauküchen montiert. Während die Häuser auf dem Baufeld Wintersbuckstraße einen dezent beigefarbenen Putz erhielten, setzen die Häuser in der Haagener Straße mit ihrem erdig-roten Putz einen Farbakzent im neuen Quartier. Auf den Dächern wurde bereits die Photovoltaik-Anlage montiert, mit welcher rechnerisch etwa drei Viertel des Strombedarfs im Quartier gedeckt werden können.



Sehr zufrieden mit diesem Kratzputz sind Architekt Udo Lay (rechts) und Marco Glockner, Technischer Leiter.



Die Wohnungen erhalten hochwertige Parkettböden. Stand 12/25.



Polier Andreas Brombach (rechts), Firma Schleith, trug den Richtspruch vor.



Hier wird ein großes Solarkraftwerk installiert. Stand 12/25.



Oberbürgermeister Jörg Lutz und Geschäftsführer Thomas Nostadt danken allen Beteiligten des Projekts.

Gewerbe beleben das Stadtviertel

Im Eckhaus Wintersbuckstraße-Heithemstraße wurden große Flächen für den Supermarkt gerichtet, nebenan wird eine Bäckerei-Filiale mit Café eröffnen. Wegen der aktuellen Flaute in der Fahrradbranche konnte trotz erheblicher Bemühungen kein Partner für ein Fahrrad-Geschäft gefunden werden. Jedoch ergänzt ein Frisörgeschäft sinnvoll das Quartier.

Vermietung

Im Februar 2025 wurden alle Mietinteressenten angeschrieben und dazu eingeladen, sich das Online-Exposé anzusehen und Wünsche online anzumelden. Zum Berichtszeitpunkt war die Mehrzahl der Wohnungen bereits vermietet. Bis zur Bezugsfertigkeit werden alle Wohnungen problemlos vermarktet sein, da die Nachfrage das Angebot sehr deutlich übersteigt.

Richtfest

Mit einem großen Richtfest feierte die Wohnbau Lörrach am 5. Mai 2025 einen weiteren Meilenstein des Großprojekts – die Fertigstellung des Rohbaus der acht Häuser auf zwei Baufeldern. Geschäftsführer Thomas Nostadt begrüßte rund 260 geladene Gäste und dankte allen Beteiligten für die gute, zügige und reibungslose Arbeit. Oberbürgermeister Jörg Lutz schloss sich den positiven Worten an und bezeichnete das Bauvorhaben als Musterprojekt, für das die Wohnbau Lörrach Mut bewiesen habe, waren doch die Rahmenbedingungen wie hohe Baukosten und Zinssteigerungen schwierig gewesen. Marc Lösch von K9 Architekten und Udo Lay von Thoma.Lay.Buchler ergänzten die Dankesworte um Details aus Planung und Vision für die beiden Baufelder. Den Richtspruch gaben Andreas Brombach und Jens Eichin von der Firma Schleith sympathisch zu Gehör und besiegelten ihn mit dem Glaswurf. Im Anschluss waren alle zu einem Buffet und Getränken eingeladen – ein gebührendes Fest zum Gelingen des Bauprojekts.

Modernisierung Wölblinstraße 1-15



Auf den Dächern der Wölblin-Anlage sammeln nun Photovoltaik-Module die Sonne ein.

Baubeginn: **2024**
Ende: **2025**
Investition: **6,6 Mio. €**

- Dächer
- Photovoltaik
- Mieterstrom-Modell
- Mietergärten
- Heizungserneuerung



In sechs gut gepflegten Parzellen sind Hobby-Gärtnerinnen und -Gärtner am Werk.

Die Häuser im Wölblin waren bereits saniert und der Innenhof sowie die umgebenen Flächen wurden frisch begrünt. Es gibt mehr Bänke zum Verweilen und auch eine Terrasse beim Gemeinschaftsraum mit fest montierten Tischen und Bänken. Die Mietergärten der Erdgeschosswohnungen sind inzwischen schon mit Leben gefüllt. Neu hinzu kam ein Gemeinschaftsgarten mit sechs angelegten Parzellen über der Tiefgarage inmitten einer angesäten Blumenwiese, umgrenzt von einem Staketenzaun. Dazu gehören eine abschließbare Gerätekiste sowie eine Zapfsäule für Gießwasser.

Auf den Dächern der Wohnanlage wurden im vergangenen Jahr Photovoltaik-Module mit einer Gesamtfläche von 1.300 Quadratmetern installiert. Bei idealen Bedingungen leistet das Wölblin-Kraftwerk 258 Kilowatt/Peak und wird jedes Jahr etwa 285.000 Kilowattstunden Strom erzeugen – mehr als in der Wohnanlage verbraucht wird. Investor und Projektpartner der Wohnbau Lörrach ist das Kölner Unternehmen Einhundert Energie GmbH. Es bietet allen im Wölblin Mieterstrom an, der deutlich mehr als zehn Prozent unter dem Grundversorger-Tarif liegt.

Heizungserneuerungen



Kanderner Straße 14



Fridolin-Engel-Straße 2-24



Die Wölblin-Anlage, Foto © Börje Müller

Das Gebäude **Fridolin-Engel-Straße 2-24** auf dem Salzert mit zwölf Mietwohnungen wurde 1993 gebaut. Für die veraltete Gasheizungsanlage sollte eine alternative und auf das Gebäude zugeschnittene Lösung gefunden werden. Gemeinsam mit Fachplanern ausgetüftelt fiel die Wahl auf eine mit Strom betriebene Wärmepumpe für die Grundlasterzeugung. Zusätzlich wurde ein Gas-Brennwertkessel installiert, um Spitzenlasten an sehr kalten Tagen abzufangen.

Das Besondere an der neuen Wärmeversorgung ist die Kombination aus Wärmepumpe und einer neuen Generation Kollektoren auf dem Dach, entwickelt von Consolar Solare Energiesysteme (Lörrach). Es sind PVT-Kollektoren, die beides zugleich können: Sie gewinnen Strom über Photovoltaik (PV) und Wärme über Solar-Thermie (T). Die Wärme aus den Kollektoren wird über Soleleitungen der Wärmepumpe zugeführt. Eine weitere Besonderheit ist der Wärmetauscher auf der Unterseite der Kollektoren, der die solarthermische Wärmegewinnung um Energie aus der Umgebungsluft ergänzt.

Annähernd 350.000 € hat die Wohnbau Lörrach in Planung und Bau investiert. Der Staat fördert das Projekt mit 53.000 €.

Drei weitere Wohnanlagen oder Häuser sind ins Fernwärmenetz eingeknüpft: das Hochhaus **Kanderner Straße 14**, ein Studentenwohnheim mit Büros im Erdgeschoss, das Haus **Schwarzwaldstraße 1** neben dem Rathaus mit Büros und einer Wohnung und die Wohnanlage **Wölblin** werden nun komplett mit Fernwärme versorgt. Alle Vorarbeiten sind jüngst während der Sanierung des Quartiers erledigt worden. Der Anschluss ans Netz erfolgte in Etappen, die letzte wurde im Januar geschafft.

Alle drei Neuen im Netz sind Teil des Wärmeverbunds Nordstadt. Er wird gespeist aus dem Biomasse-Heizkraftwerk in der Wölblinstraße, das die Stadtenergie Lörrach betreibt. Die Wohnbau Lörrach steuert 2026 einen weiteren, großen Kunden bei: Auch die „Neue Mitte Nordstadt“ wird ins Fernwärmenetz eingebunden.

Mietwohnungsneubau und Modernisierung Lusweg 99-101/Blauenstraße 34-38



Die neu errichteten Dachwohnungen sind an den bronzefarbenen Dachgauben zu erkennen.

Baubeginn: **7/2022**

Investition

Neubau: **1,7 Mio. €**

Sanierung: **4,5 Mio. €**

Bezug Dach: **10/2023**

Voraussichtl. Ende

Sanierung: **2026**

Ergebnis:

- 6 Dachgeschoss-Wohnungen
- Nahwärmeversorgung
- Dacheindeckung
- Fenster
- Elektroinstallation
- Dämmung Keller
- Dämmung Fassade
- Kalt-/Warmwassernetz
- Heizkörper
- Badezimmer
- Hauseingänge
- Wohnungstüren

Das kleine Wohnquartier Lus in Schopfheim-Güldenhausen entstand in den 1950er- und 1960er-Jahren; 1997 kam das Haus Lusweg 105 in Holzbauweise hinzu. Die Fassadenqualität der Häuser erforderte keine zusätzliche Dämmung; dennoch konnten der Energieverbrauch und CO₂-Ausstoß durch Sanierungsmaßnahmen verringert werden.

Außerdem wurden die Häuser Lusweg 99 und 101 um je eine helle Zwei- und eine Drei-Zimmer-Dachwohnung mit großen Gauben erweitert. Die Fassade ist komplett fertiggestellt und die großen Balkone sind montiert. Um den Lusweg 95 und die Balkonseite des Lusweg 99 und 101 ist zudem die Außenanlage mit ansprechenden, kleinen Mietergärten fast fertiggestellt. Es fehlt noch die Rasenansaat und die Nebengebäude für die Müllentsorgung. Eine Picknickgarnitur dient als Möglichkeit für alle Bewohner, sich dort zu treffen.

Im Frühjahr ist ganz nach Plan die dritte Etappe der Sanierung im Quartier Lus angelaufen: Die Häuserreihe Blauenstraße 34-38 wird in gleicher Weise saniert wie zuvor der Lusweg 99 und 101. Die Bäder sind bereits saniert und neue Leitungen für Warm- und Kaltwasser eingebaut, ebenso ist der Anschluss an das quartiers-eigene Blockheizkraftwerk erfolgt. Die Treppenhäuser wurden neu gestaltet und die Balkone vergrößert. Unter den Dächern sind drei zusätzliche Wohnungen entstanden.

Unter anderem wegen eines zeitaufwendigen Baugenehmigungsverfahrens und anfangs knapper Kapazitäten im Handwerk wird die Gesamtmaßnahme voraussichtlich erst bis Herbst 2026 abgeschlossen werden.

Geplanter Mietwohnungsneubau Blauenstraße 2-4



Das Potenzial der Grundstücksfläche wird aktuell nicht optimal ausgeschöpft.



Im Vordergrund Kellerersatzräume und Fahrrad-Stellplatz des geplanten Neubaus



Seitlicher Blick von der Blauenstraße kommend



Seitlicher Blick vom Lusweg in den Innenhof

Im Jahr 1956 wurde in Schopfheim-Güнденhausen das Gebäude Blauenstraße 2/4 fertiggestellt. Heute, siebzig Jahre später, zeigt sich, dass umfangreiche Maßnahmen erforderlich wären, um es technisch sowie energetisch auf einen zukunftsfähigen Stand zu bringen. Die bestehenden Grundrisse und die Wohnqualität würden dennoch nicht den heutigen Anforderungen entsprechen.

Derzeit befinden sich auf dem Grundstück zehn Wohnungen mit einer Gesamtfläche von etwa 500 m². Die Wohnbau Lörrach plant nun, den Altbau abzubauen und an gleicher Stelle einen Neubau zu errichten, um das Grundstück effizienter zu nutzen. Es sollen drei Geschosse mit einer Wohnfläche von rund 1.000 m² entstehen mit insgesamt 15 Wohnungen mit zwei, drei und vier Zimmern.

Der Neubau soll in einfacher, jedoch qualitativ hochwertiger Holzbauweise realisiert werden, um vergleichsweise günstige Mieten zu ermöglichen. Die Verwendung vorgefertigter Bauteile reduziert sowohl die Baukosten als auch die Bauzeit.

Auf eine Unterkellerung wird aus Kostengründen verzichtet. Stattdessen sind auf dem Grundstück separate Kellerersatzräume vorgesehen, die zugleich einen geschützten Wohnhof zur Straße hin bilden.

Im kommenden Winter sollen die Abbrucharbeiten beginnen. Den derzeitigen Mieterinnen und Mietern des Gebäudes bietet die Wohnbau Lörrach Ersatzwohnraum an, der in der Regel eine höhere Wohnqualität aufweist. Etwa die Hälfte der Mieter ist bereits umgezogen.

Baubeginn: **11/2026**

Investition: **4,6 Mio. €**

Effizienzhaus: **55 H**

Bezug: **1/2028**

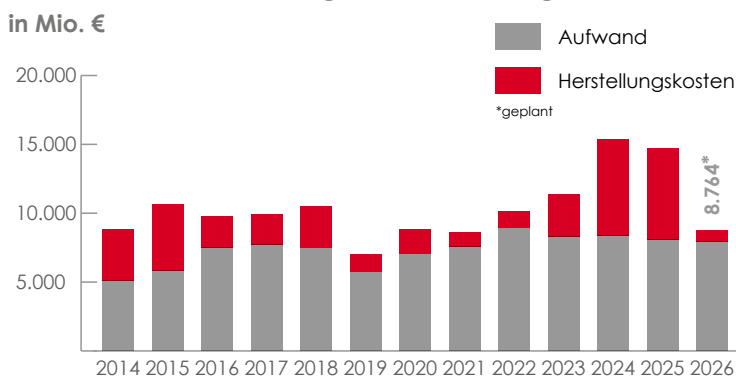
Ergebnis:

- 942 m²
Wohnfläche
- 15 Wohnungen
gesamt, davon
5 barrierefrei
- 4 Zwei-Zimmer-
wohnungen
- 7 Drei-Zimmer-
wohnungen
- 4 Vier-Zimmer-
wohnungen
- 15 offene PKW-
Stellplätze
- Zentrale Wärme-
versorgung über
Wärmepumpe

GEBÄUDEUNTERHALTUNG

Der Modernisierung, Instandsetzung und Instandhaltung unseres Miethausbesitzes widmen wir uns seit Ende der 1990er verstärkt. Die strukturellen Sanierungs- und Umgestaltungsaufgaben wurden sowohl in Lörrach als auch in Schopfheim bereits zum größten Teil erledigt. Dabei wurden Gestaltungsdefizite beseitigt, Gebäudehüllen saniert, zentrale Heizungssysteme errichtet, Elektroinstallationen ertüchtigt und attraktive Balkone/Freisitze geschaffen.

Übersicht Bestandserhaltung und Verbesserung



In der Instandhaltung und Instandsetzung sehen wir uns zunehmend steigenden Kosten ausgesetzt, die durch den Einsatz immer komplexerer Techniken (Heizungs-/Lüftungssysteme, Photovoltaik und Solarthermie, Fassadendämmung, Personenlifte u. a.) verursacht werden.

Trotz des verstärkten Mietwohnungsneubaus können wir jährlich ca. 30 € pro Quadratmeter Gesamtwohnfläche für die Bestandspflege (Aufwand und Herstellungskosten) einplanen.

Der Entwicklung unseres Bestands werden wir auch weiterhin eine hohe Priorität einräumen, um die Zukunftsfähigkeit des Hausbesitzes als Wirtschafts- und Sozialgut zu erhalten und zu verbessern. Dabei liegt unser Augenmerk besonders auf den auch kostenintensiven Themen Integration und nachbarschaftliches Miteinander, Barrierefreiheit und Bewältigung des Klimapfads.

CO₂e-Monitoring

Mit diesem Bericht werden die aktuellen Zahlen aus dem Auswertungsjahr 2024 vorgestellt und mit den Zahlen aus 2019 (Basisjahr) und 2023 (Vorgängerjahr) verglichen. In der Auswertung sind ausschließlich die Liegenschaften enthalten, die im jeweiligen Auswertungsjahr ganzjährig bewohnt wurden und somit ganzjährige Verbrauchsdaten vorliegen. Auf eine Schätzung bzw. Hochrechnung von Energieverbräuchen in neu erstellten und nur zeitweise bewohnten Liegenschaften wird verzichtet, da der Mehrwert mit Blick auf ein langfristiges, strategisch ausgerichtetes Monitoring gering ist und die präzisen Verbrauchsdaten bereits im Folgejahr vorliegen. Bei Gesamt-sanierungsmaßnahmen oder Heizungsmodernisierungen im bewohnten Zustand wird die Umstellung auf einen anderen Energieträger bzw. ein anderes

Heizsystem im Monitoring stichtagsgenau berücksichtigt.

Unter diesen Voraussetzungen sind in der aktuellen Berichterstattung die Emissionen der Neubauten Quartier Weberei Conrad (Brombacher Straße 6-6c/Bergstraße 49-53) und Quartier Schlichtergasse (Schlichtergasse 8-14/Schlossergasse 12) erstmals erfasst. Einen Abgang an Gebäuden gab es im aktuellen Auswertungsjahr nicht. Die Liegenschaften Ortmattstraße 7-17 und Lusweg 99-101 wurden im Auswertungsjahr in bewohntem Zustand energetisch saniert. Die energetischen Auswirkungen der Sanierung sind aufgrund der stichtagsgenauen Erfassung im Monitoring enthalten, werden sich jedoch erst im Auswertungsjahr 2025 vollständig entfalten.

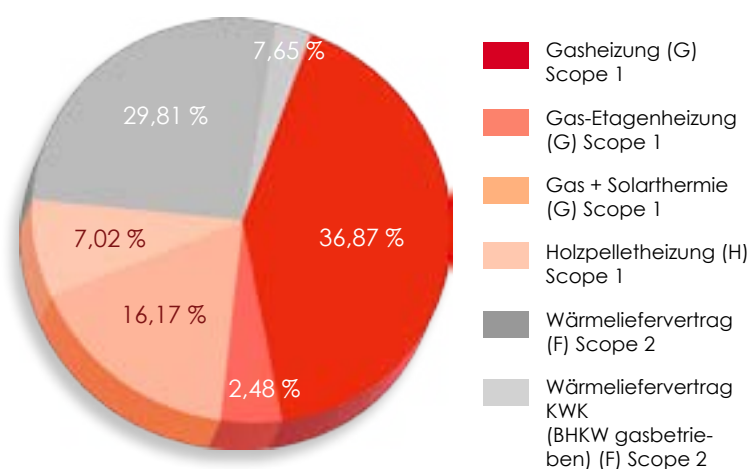
Energieträger (in % bezogen auf die Gesamtwohnfläche der Wohnbau Lörrach)

Im Auswertungsjahr 2024 wurden neben der laufenden Gebäudesanierungs- und Neubautätigkeit auch Heizungsmodernisierungen realisiert. So wurden die oben genannten Häuser Ortmattstraße 7-17 und Lusweg 99-101 an das jeweilige Quartiersnawärmenetz (BHKW) angeschlossen.

Mit Umsetzung der genannten Maßnahmen konnte der Anteil rein gasbetriebener Heizungsanlagen weiter reduziert werden. Der Anteil der an Fernwärme angeschlossenen Liegenschaften liegt aktuell bei knapp 30 %, Holzpellettheizungen nehmen einen Anteil von 7 % ein. Insgesamt erfüllen mit Abschluss des Auswertungsjahres 2024 etwas mehr als ein Drittel der Wärmeerzeuger die Anforderungen des aktuellen GEG und werden mit regenerativen Energieträgern (Holzpellettheizung) beziehungsweise mit Energieträgern, die als regenerativ gewertet werden (Wärmepumpe und Fernwärme), betrieben.

In allen Liegenschaften erfolgt die Allgemeinstrombelieferung (Scope 2) aus regenerativ erzeugtem Strom (Wasserkraft). Die hieraus resultierenden CO₂e-Emissionen liegen demnach bei 0 kg/m²a.

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



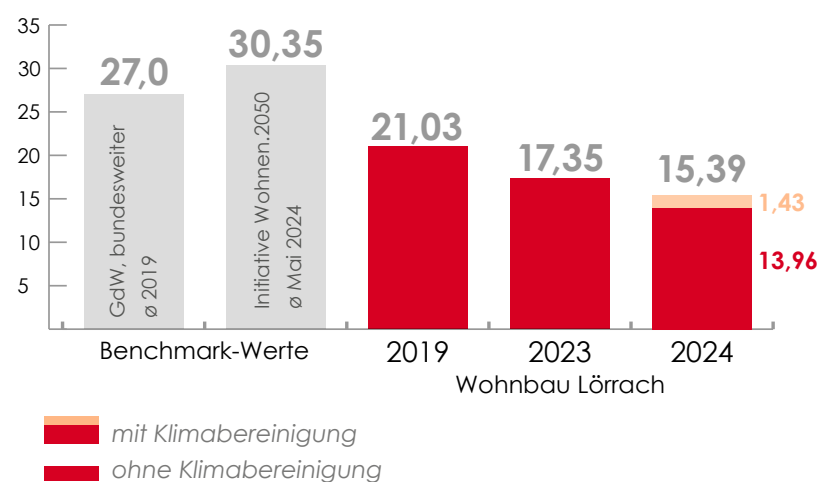
CO₂e-Emissionen im Vergleich der Auswertungsjahre (relativ in kg pro m² Wohnfläche und Jahr)

Im Auswertungsjahr 2024 konnte die Wohnbau Lörrach die aus der Wärmeerzeugung (Heizung und Warmwasser) resultierenden und klimabereinigten CO₂e-Emissionswerte gegenüber dem Vorgängerjahr um 1,98 kg/m²a senken und liegt mit einem Wert von 15,39 kg/m²a knapp 27 % niedriger als im Basisjahr 2019.

Aktuell werden die Vergleichszahlen des Wohnungswirtschaftlichen Bundesverbandes GdW nicht fortgeschrieben. Aus diesem Grund werden beim Benchmarking Zahlen aus dem Praxisbericht Initiative Wohnen.2050 mit dem Stand Mai 2024 herangezogen. Die CO₂e-Emissionen aller 78 teilnehmenden Partner liegen dort im flächengewichteten Mittel bei 30,35 kg/m²a.

Mit Blick auf den Pfad zur Klimaneutralität sind jedoch nicht die klimabereinigten, sondern die tatsächlichen CO₂e-Emissionen entscheidend. Diese liegen für das aktuelle Auswertungsjahr 2024 bei 13,96 kg/m²a.

Klimabereinigte CO₂e-Emissionen Gesamtbestand im Vergleich (relativ, in kg pro m² Wohnfläche und Jahr)



Fazit und Ausblick

Die dargestellte Entwicklung belegt, dass die Maßnahmen zur Reduktion der Energieverbräuche Wirkung zeigen und die CO₂e-Emissionen im Gebäudebestand weiterhin sichtbar senken.

Neben allgemeinen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen wird der Fokus der kommenden Jahre weiterhin stark auf die Optimierung der Wärmeerzeugung bzw. der Reduktion der CO₂e-Emissionen gerichtet sein, mit dem Ziel, sich der Netto-Null-Bilanz bis 2045 weiter kontinuierlich anzunähern.

Vor diesem Hintergrund wurde gemeinsam mit einem Ingenieurbüro das Transformationskonzept 2045 entwickelt, auf dessen Basis die in den kommenden 20 Jahren bevorstehenden Maßnahmen inhaltlich, chronologisch und monetär geplant werden können. Damit die Wärmewende gelingt, müssen in den kommenden 20 Jahren durchschnittlich 600.000 € jährlich in den Umbau auf regenerative Energieträger investiert werden. Hierbei werden, wo möglich, Fernwärme-Anschlüsse angestrebt. Wo dies nicht gelingt, werden Systeme mit Wärmepumpen oder Biomasseheizungen (Holzpellets) umgesetzt.

Im Geschäftsjahr 2025 wurden insgesamt vier Heizungsmodernisierungen realisiert. In der mittelfristigen Projektplanung bis 2030 sind ins-

*Die **CO₂e-Emissionswerte** sind im Vergleich zur Auswertung der Initiative Wohnen.2050 von 2024 rund **50 % niedriger**.*

gesamt 17 weitere Heizungsmodernisierungen geplant.

Neben der Fertigstellung des Neubauprojekts „Neue Mitte Nordstadt“ (ab Auswertungsjahr 2027) werden sich die geplanten Nachverdichtungsprojekte „Neubau Blauenstraße“ (ab Auswertungsjahr 2028) und „Neubau Damm- und Kämmelestraße“ (ab Auswertungsjahr 2029) positiv auf den Klimapfad auswirken.

Bei Umsetzung der geplanten Heizungsmodernisierungen bzw. Neubaumaßnahmen kann bis 2030 mit einer CO₂e-Reduktion um weitere 3,5 kg/m²a für den Gesamtbestand gerechnet werden.

Ein weiteres strategisches Feld bleibt der Ausbau von großflächigen PV-Anlagen. Eine entsprechende Potenzial-Analyse wird bereits mit unterschiedlichen Contracting-Partnern abgestimmt und laufend fortgeschrieben.

Unter Einbeziehung aller im Geschäftsjahr 2025 betriebsbereiten PV-Dachanlagen (ohne Neue Mitte Nordstadt) werden bei der Wohnbau Lörrach jährlich bis zu 1.353.000 kWh klimaneutraler Strom erzeugt, was einer jährlichen Einsparung von 677 Tonnen CO₂e entspricht.

GENERALANMIETUNG

Die Wohnbau Lörrach tritt seit den 1980er-Jahren als Generalanmieter für Wohn- und Geschäftshausanlagen privater und institutioneller Kapitalanleger auf. Die Kapitalanleger – darunter mehrere Lörracher Stiftungen – greifen gerne auf dieses Angebot zurück. Dadurch können sie ihren Verwaltungsaufwand reduzieren sowie Mietausfallrisiken ausschließen und sie wissen ihre Immobilie in guten Händen. Verkaufte Wohnungen bleiben durch die

Generalanmietung oft auch langfristig für das Mietwohnungsangebot der Wohnbau Lörrach erhalten.

Durch diese Engagements kann die Wohnbau Lörrach das vorhandene Know-how einbringen und damit die Betriebsgröße verbessern sowie zusätzliche Deckungsbeiträge generieren. Außerdem wird dadurch ein günstiges Klima für Immobilieninvestitionen am Wirtschaftsstandort Lörrach gefördert.

IMMOBILIEN-BEWIRTSCHAFTUNG

	Anzahl
Mietwohnungen	
Eigene	3.087
von Dritten gemietet	232
für Dritte verwaltet	60
Eigentumswohnungen	912
SUMME* ¹	4.168

*¹ 123 Wohnungen sind doppelt aufgeführt und zwar als eigene oder verwaltete Mietwohnungen und als Eigentumswohnungen; die Summe wurde entsprechend korrigiert.

*² 96 Stellplätze sind doppelt aufgeführt und zwar als eigene oder verwaltete Stellplätze und als Stellplätze in Eigentümergemeinschaften; die Summe wurde entsprechend korrigiert.

Die Wohnbau Lörrach unterhält darüber hinaus

zahlreiche Kinderspielplätze
Grünanlagen
Wege und Plätze
andere Einrichtungen

	Anzahl
PKW-Stellplätze	
in eigenen Sammel-, Reihen- und Einzelgaragen sowie offene Stellplätze	2.384
angemietet	149
Garagenplätze und offene Stellplätze für Wohnungs- und Teileigentümergemeinschaften	617
verwaltete Einzelgaragen, Stellplätze in Sammelgaragen und offene Stellplätze Dritter	137
SUMME* ²	3.283

Sonstige Einheiten

	Anzahl
eigene Gewerbeeinheiten und sonstige Einheiten	34
von Dritten gemietete Gewerbeeinheiten	4
gewerbliche Einheiten Dritter	76
Gemeinschaftszentren	12
Gäste-Appartements	8
SUMME	134

In Summe bewirtschaftet die Wohnbau Lörrach **7.585 Einheiten**.

IMMOBILIENERWERB



Der Innenhof der Wohnanlage



Der Zugang von der Pestalozzistraße

Baujahr: **1987**

Wohnanlage:

- 5 Einzimmerwohnungen (ca. 40 m²)
- 27 Zweizimmerwohnungen (ca. 44 - 76 m²)
- 1 Vierzimmerwohnung (ca. 116 m²)
- 1 Gewerbeeinheit (Praxis) mit ca. 121 m² Nutzfläche
- Wohnfläche 1.747 m²
- Gesamtfläche: 1.868 m²
- 4 Garagen und 3 offene Stellplätze

Das Evangelische Altenwerk Lörrach e.V. beabsichtigte, sich von der Immobilie Pestalozzistraße 11/13 in Lörrach-Stetten zu trennen, da die Wohnanlage nicht zu den Kerngeschäftsfeldern Altenpflege und betreutes Pflegewohnen passte. Die Vertreter der Einrichtung kamen mit einem Angebot auf die Wohnbau Lörrach als favorisierten Käufer zu.

Auch wenn die Immobilie nicht in einem unserer Schwerpunktquartiere liegt, war der Zukauf wirtschaftlich vertretbar. Die barrierefrei erschlossenen und altersgerechten Wohnungen runden unser Portfolio weiter ab. Zudem unterstützen wir damit einen wichtigen gemeinwohlorientierten Akteur der Stadt Lörrach, mit dem bereits vielfältige Beziehungen bestehen.

Die Wohnanlage befindet sich in einer guten, ortskernnahen Lage, vielfältige Infrastrukturangebote und eine S-Bahnhaltestelle sind wenige Gehminuten entfernt. Sämtliche Wohnungen sind schwellenfrei erreichbar, haben einen Balkon oder eine Loggia und sind überwiegend mit barrierefreien Badezimmern ausgestattet. Ältere Menschen (Ein-/Zwei-Personen-Haushalte) finden hier gute Voraussetzungen für ein lange selbstbestimmtes Leben. Mit der Übernahme dieser Altenwohnanlage gab die Wohnbau Lörrach auch ein Versprechen ab, diese Wohnungen ausschließlich für ältere Menschen bereitzustellen.

Die Mieterinnen und Mieter wurden frühzeitig bei einer Versammlung über den Besitzwechsel informiert und nahmen die Neuigkeiten mit guter Stimmung und positiver Resonanz auf.

Baujahrs- und strukturbedingt stehen kurz- und mittelfristig Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwendungen an. Die wichtigsten Maßnahmen zum heutigen Zeitpunkt sind der Austausch der Heizungsanlage, die Erneuerung der beiden Personenaufzüge sowie die Sanierung des Holzwerks. Auch das Soziale Management nimmt sich nun der Anlage an und wird durch verschiedene Angebote die Nachbarschaft beleben.

WOHNUNGSPRIVATISIERUNG



Innenhof der Wohnanlage am Niederfeldplatz



Ansicht Ecke Brühlstraße/Schillerstraße



Wohnanlage Karlsbader Straße 18-20, Rückansicht



Wohnanlage Karlsbader Straße 18-20, Vorderansicht

Seit 1991 veräußert die Wohnbau Lörrach Teile des Miethausbesitzes mit dem Ziel,

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

Die Wohnungsmieter behandeln wir bevorzugt bei der Veräußerung. Sollte an andere Interessenten verkauft werden, achten wir darauf, den Mietern Wohnrechte auf Lebenszeit einzuräumen oder andere mieterorientierte Vereinbarungen abzuschließen.

Der Verkauf von Anlagevermögen gehört zum operativen Geschäft der Wohnbau Lörrach. Für die Veräußerungen werden keine Investoren- oder Aufteilungsunternehmen beauftragt, sondern wir wickeln die langfristig angelegten Verkäufe mit hoher sozialer Kompetenz selbst ab. So entstehen ausreichend 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 veranlassen wir vor dem Verkauf eine nachhaltige Sanierung und Umgestaltung der Wohnanlagen.

Nachhaltigkeit wird auch dadurch erreicht, dass die Verkaufsabgänge durch Neubauten und durch Zukäufe bestehender Anlagen deutlich überkompensiert werden. Seit Beginn der Verkäufe aus dem Anlagevermögen wurden 1.205 Mietwohnungen neu erstellt und 427 Wohnungen erworben.

Der beständige Erfolg beim Verkauf von Wohnhausbesitz bleibt wichtig, um Sanierungsmaßnahmen 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 Wohnungen pro Jahr angestrebt, der aus den Verkaufsrestanten möglich sein sollte. Weitere Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen sind derzeit nicht geplant.

*Seit **1991** wurden
621 Wohnungen
veräußert. Im Jahr
2025 waren es **8**.*

BETREUUNGSTÄTIGKEIT



Kirchstraße 17



Nansenstraße 5-7



Friedrich-Hecker-Straße 11-19

Nach dem Wegfall des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes hat sich die Wohnbau Lörrach längst als kundenorientiertes Dienstleistungsunternehmen etabliert. Schwerpunkte unseres 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 bemühen wir uns konsequent um die Kundenbeziehungen und erhalten deshalb auch immer wieder neue Aufgaben. Durch dieses Dienstleistungsgeschäft kann unsere Betriebsgröße und damit die Wirtschaftlichkeit der Wohnbau Lörrach verbessert werden. Vor allem sind wir so in der Lage, die nötigen Kompetenzen zu halten und weiterzuentwickeln.

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 2026

Städtische Wohnbaugesellschaft Lörrach mbH

Nostadt

Neuhöfer-Avdić

2025

Lagebericht

GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Geschäftsmodell

Die Städtische Wohnbaugesellschaft Lörrach mbH (im folgenden 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.

Die Gesellschaft investiert ausschließlich in den Städten Lörrach und Schopfheim. Darüber hinaus ist die Wohnbau Lörrach auch in weiteren Städten und Gemeinden des Landkreises Lörrach in geringem Umfang als Dienstleister tätig.

Das wichtigste Geschäftsfeld ist die sozial ausgewogene Entwicklung, Ergänzung und Bewirtschaftung des eigenen Miethausbesitzes. 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 sind

- | | |
|---|-----------------|
| ■ die Stadt Lörrach
mit Stammeinlagen
in Höhe von | 8.561.250,00 €, |
| ■ die Stadt Schopfheim
mit Stammeinlagen
in Höhe von | 951.250,00 €, |
| ■ die Sparkasse Lörrach-Rheinfelden
mit Stammeinlagen
in Höhe von | 951.250,00 €, |

Stammkapital 10.463.750,00 €.

Die Wohnbau Lörrach hält 80 % des Stammkapitals der Lörracher Stadtbau-GmbH.

Ziele und Strategien

Nach dem Wegfall des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes zum 1. Januar 1990 hat die Wohnbau Lörrach die sich ergebenden Chancen konsequent 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 zurückliegenden Jahrzehnt rückte – zusätzlich zur 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 Wohnraum für insgesamt mehr als 550 Haushalte realisiert oder befinden sich kurz vor der Fertigstellung. Nun gilt es, weitere Bauideen zu entwickeln, die angesichts deutlich veränderter Rahmenbedingungen (starker Anstieg der Baupreise und der Kapitalmarktzinsen, unzureichende staatliche Förderung) eine Realisierungschance haben. Bezahlbare Mieten und eine akzeptable Wirtschaftlichkeit lassen sich aktuell nur dann realisieren, wenn unentgeltliche Grundstücke zur Verfügung stehen und auf den Bau von Tiefgaragen verzichtet werden kann.

Mit der Wohnungsprivatisierung sollen auch zukünftig Erträge für die Weiterentwicklung des Miethausbesitzes und die Mietwohnungsbau-tätigkeit generiert werden.

Die Verkäufe haben operativen Charakter und werden mit hoher Nachhaltigkeit betrieben; die Neubauten und Zukäufe bestehender Wohnanlagen übersteigen die Verkäufe deutlich. Angesichts des Anstiegs der Kapitalkosten durch höhere Zinsen, bleiben die Veräußerungserträge wichtig. Die vorhandenen Restanten reichen für die in den nächsten Jahren nötigen Verkäufe aus.

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. Die Rahmenbedingungen verbessern sich durch die wiedereingeführte degressive AfA auf Wohnimmobilien und den Druck auf den Mietwohnungsmarkt.

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.

WIRTSCHAFTSBERICHT

Rahmenbedingungen

In Deutschland stieg das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2025 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % gegenüber dem Vorjahr. Nach zwei Rezessionsjahren verzeichnete die Wirtschaft wieder ein geringfügiges Wachstum, vor allem von gestiegenen Konsumausgaben der privaten Haushalte und des Staates getragen.

Die deutsche Wirtschaft befindet sich weiter in einer Phase tiefgreifender struktureller Umbrüche und Probleme. Dabei wirken sich weltpolitische Ereignisse (Krieg in der Ukraine, US-Zollpolitik, Kriege im Nahen Osten und Spannungen im Südchinesischen Meer) immer stärker auf die wirtschaftliche Entwicklung aus. Darüber hinaus kristallisiert sich zunehmend eine Entkopplung der deutschen Wirtschaft vom Welthandel heraus: Profitierten die exportierenden Unternehmen hierzulande in der Vergangenheit bisher von globalen Aufschwüngen, scheint die Nachfrage nun zunehmend andernorts bedient zu werden. Umfragen zufolge sinkt die Wettbewerbsfähigkeit immer weiter, besonders gegenüber Nicht-EU-Ländern.

Nahezu unverändert zum Vorjahr waren im Jahresdurchschnitt 2025 46,0 Mio. Menschen mit Arbeitsort in Deutschland erwerbstätig.

Mit Ausnahme des Corona-Jahres 2020 war die Erwerbstätigenzahl seit 2006 durchgängig gewachsen. Schon seit dem Jahr 2023 hatte der Anstieg an Dynamik verloren. Im Jahr 2025 kam er nun zum Erliegen.

Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung nahmen 2025 jahresdurchschnittlich weiter deutlich zu. Die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 161.000 auf 2,9 Mio. Menschen. Die Arbeitslosenquote stieg um 0,3 Prozentpunkte auf 6,3 %. In allen Bundesländern ist die jahresdurchschnittliche Arbeitslosigkeit gestiegen. Die stärksten Zuwächse gab es in Bayern (+11 %) und Baden-Württemberg (+9 %).

Die Inflationsrate ging in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – im Laufe des Jahres 2025 nicht mehr deutlich zurück. Wie bereits im Vorjahr lag die Jahresrate bei 2,2 % und verfehlte damit knapp das Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank. Die Normalisierung der Energiepreise und der Lieferbeziehungen für Baustoffe haben die Wachstumsraten der Baupreise in den vergangenen zwei Jahren zwar deutlich nach unten gedrückt, das Preisniveau bleibt aber hoch und steigt weiterhin stärker als die allgemeine

Teuerung. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes verteuerten sich die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland im 4. Quartal 2025 im Vorjahresvergleich um 3,2 %.

Auch 2025 nahmen die Wohnungsbauinvestitionen preisbereinigt mit -2,4 % deutlich stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt (-0,9 %). Schon seit dem Jahr 2021 gingen die Investitionen in den Wohnungsbau preisbereinigt sukzessive zurück. Sie sind in diesen Jahren – auch wenn sich der Abwärtstrend verlangsamte – um insgesamt 20 % gesunken. Im Jahr 2025 dürften sich die Investitionen in Wohnbauten nur zaghafte erholen. Das Investitionsniveau wird noch deutlich von den Höchstständen vergangener Jahre entfernt bleiben.

Die allmähliche Trendwende im Wohnungsbau darf nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Rückgänge der letzten Jahre eine noch größere Lücke zwischen Baubedarf und Bauleistung gerissen haben. Wohnraum ist in den Städten so knapp wie seit Jahrzehnten nicht mehr. Der politische Handlungsdruck, den Wohnungsmangel zu beheben, ist also eher größer als kleiner geworden.

In Lörrach und Schopfheim bestehen trotz der Wirtschaftskrise weiterhin deutliche Nachfrageüberhänge am Mietwohnungsmarkt, verstärkt durch eine geringe Kaufnachfrage am Immobilienmarkt. Bisherige Kaufinteressenten können ihre Wunschimmobilie oft nicht mehr finanzieren, so dass sie ebenfalls auf den Mietmarkt drängen. Zum Jahresende hat die Wohnbau Lörrach für Schopfheim nahezu 1.000 mietinteressierte Haushalte vorgemerkt und für Lörrach rund 3.900. Die Wohnungsmieten in der Region steigen und die zuwanderungsbedingte Wohnraumnachfrage nimmt weiter zu.

Geschäftsverlauf

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

Bestandsbewirtschaftung

Zum 31. Dezember 2025 befinden sich im Eigentum der Wohnbau Lörrach:

- **3.087** Wohnungen
mit 217.408,69 m² Wohnfläche
- **54** Gewerbliche Einheiten
mit Nutzflächen von 8.754,82 m²,
davon 1.894 m² eigengenutzt als Büro
und Gemeinschaftszentren
- **2.470** PKW-Stellplätze
Darüber hinaus werden für Dritte verwaltet
(WEG- oder Mietverwaltung und angemietete
Wohnungen)
- **1.081** Wohnungen
- **80** gewerbliche Einheiten
- **823** PKW-Stellplätze

Mietwohnungsneubau

Nach dem Abbruch von vier Hauszeilen mit 126 Einfachstwohnungen sowie dem Zukauf von Straßen- und Restflächen werden in der Lörracher Nordstadt zwei große Grundstücke bebaut. Dort entstehen neben 224 Wohnungen und 24 Wohnplätzen in zwei Seniorenwohngemeinschaften ein Einkaufsmarkt, eine Bäckerei mit Café und ein Friseurgeschäft, so dass der Stadtteil ein Zentrum erhält, die „Neue Mitte Nordstadt“.

Im Sommer 2023 wurde mit dem Aushub begonnen, bis zum Berichtsdatum war die Bezugsfertigkeit erster Wohnungen erreicht. Sämtliche Wohnungen und Gewerbeeinheiten werden zwischen April und November 2026 bezogen. Der Kostenrahmen von 97 Mio. € wird voraussichtlich nicht ausgeschöpft.

Die Sanierung des bestehenden Wohnquartiers Lusweg/Blauenstraße in Schopfheim wurde genutzt, um bisherige Speicherräume in Wohnraum umzuwandeln. Nach dem Baubeginn im Jahr 2022 entstanden abschnittsweise sechs zusätzliche Wohnungen, die letzten werden im Jahr 2026 bezogen.

Das aus der Nachkriegszeit stammende und stark sanierungsbedürftige 10-Familienhaus Blauenstraße 2/4 in Schopfheim soll durch einen Neubau mit etwa doppelter Wohnfläche ersetzt werden. Mit der Projektentwicklung wurde im Geschäftsjahr 2025 begonnen.

Bestandspflege

Für die Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung des Hausbesitzes wurden im Berichtsjahr 10,7 Mio. € (Aufwand und Herstellungskosten) aufgewendet. Außer einer Vielzahl kleinerer Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie einigen Wohnungsmodernisierungen wurden im Berichtsjahr bei mehreren Wohnanlagen umfassende Wertverbesserungsmaßnahmen durchgeführt oder die Wärmeversorgung umgestellt.

Wohnungsprivatisierung

Im Geschäftsjahr 2025 wurden – wie im Vorjahr – acht Wohnungen veräußert.

Immobilienwerb

Durch den Kauf der Wohnanlage Pestalozzi-straße 11/13 in Lörrach-Stetten konnte der Miethausbesitz um 33 Wohnungen und eine Gewerbeeinheit ergänzt werden.

Betreuungstätigkeit

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

Betriebswirtschaftliche Kennzahlen

Der Jahresüberschuss reichte nicht ganz aus, um die Eigenkapitalquote zu halten, weil die Bilanzsumme überproportional angestiegen ist. Der gestiegene Jahresüberschuss führte zu einer geringfügig höheren Eigenkapitalrentabilität.

Trotz des höheren Zinsniveaus und gestiegenen Bankverbindlichkeiten nahmen die Kapitalkosten nicht stärker zu als die Mieteinnahmen, so dass die Zinsdeckung fast unverändert blieb.

Bei einer leicht gesunkenen Instandhaltungsquote waren die Bemühungen um die Erhaltung und Verbesserung des Miethausbesitzes immer noch hoch.

Die Mieterfluktuationsrate ging erneut deutlich zurück und markiert einen historischen Tiefstwert.

Gesamtbewertung des Geschäftsverlaufs

Bei weiterhin komplizierten Rahmenbedingungen verlief das abgelaufene Geschäftsjahr für die Wohnbau Lörrach erfolgreich.

	2025	2024
Betriebswirtschaftliche Kennzahlen		
Eigenkapitalquote	18,5 %	19,0 %
Eigenkapitalrentabilität	5,9 %	5,8 %
Zinsdeckung	11,2 %	11,3 %
Instandhaltungsquote	37,0 %	40,2 %
Mieterfluktuationsquote	4,9 %	5,8 %

Eigenkapitalquote	$\frac{\text{Eigenkapital} \times 100}{\text{Gesamtkapital (Bilanzsumme)}}$
Eigenkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss} \times 100}{\text{Eigenkapital}}$
Zinsdeckung	$\frac{(\text{Zinsen für Bereich HBW} + \text{Erbbauszinsen}) \times 100}{\text{Sollmieten (ohne Betriebskosten)}}$
Instandhaltungsquote	$\frac{\text{Instandhaltungsaufwand} + \text{anteiliger Personal-/Sachaufwand}}{\text{Sollmieten (ohne Betriebskosten)}}$
Mieterfluktuationsquote	$\frac{\text{Mieterwechsel}}{\text{Wohnungsanzahl}}$

Ertragslage

	Jahr 2025 in €	Jahr 2024 in €	Veränderungen in €
1. Bautätigkeit			
Aktiviert Eigenleistungen	942.000	870.000	72.000
Gemeinkosten	942.000	870.000	72.000
Ergebnis der Bautätigkeit	0	0	0
2. Miethausbewirtschaftung			
Erträge			
Mieten	23.606.000	23.394.000	212.000
Umlagen	7.383.000	8.406.000	-1.023.000
Sonstige Entgelte	651.000	780.000	-129.000
Summen	31.640.000	32.580.000	-940.000
Aufwendungen			
Betriebskosten	7.521.000	8.184.000	-663.000
Grundsteuern	496.000	810.000	-314.000
Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungskosten	7.800.000	8.387.000	-587.000
Kapitalkosten	2.858.000	2.328.000	530.000
Abschreibungen	6.323.000	6.666.000	-343.000
Mieten	2.047.000	2.021.000	26.000
Erbbauszinsen	35.000	34.000	1.000
Abschreibungen auf Mietforderungen	177.000	122.000	55.000
Verwaltungskosten des Hausbesitzes	2.154.000	2.088.000	66.000
Sonstiges	744.000	917.000	-173.000
Summen	30.155.000	31.557.000	-1.402.000
Ergebnis der Miethausbewirtschaftung	1.485.000	1.023.000	462.000
3. Betreuungstätigkeit			
Erträge	524.000	478.000	46.000
Aufwendungen (davon Gemeinkosten 560.000 €, Vorjahr 486.000 €)	605.000	487.000	118.000
Ergebnis der Betreuungstätigkeit	-81.000	-9.000	-72.000
4. Verkaufstätigkeit (Wohnungsprivatisierung)			
Erträge	3.082.000	2.669.000	413.000
Aufwendungen (davon Gemeinkosten 80.000 €, Vorjahr 64.000 €)	1.274.000	1.158.000	116.000
Ergebnis der Verkaufstätigkeit	1.808.000	1.511.000	297.000
5. Kapitalwirtschaft			
Erträge	54.000	180.000	-126.000
Aufwendungen	23.000	0	23.000
Ergebnis der Kapitalwirtschaft	31.000	180.000	-149.000
6. Sonstige ordentliche Wirtschaft			
Erträge	61.000	340.000	-279.000
Aufwendungen	13.000	3.000	10.000
Ergebnis der sonstigen ordentlichen Wirtschaft	48.000	337.000	-289.000
7. Gewinnabführung/ Verlustausgleich der Lörracher Stadtbau-GmbH	1.000	1.000	0
8. Ertragsteuern	50.000	38.000	12.000
Jahresergebnis	3.242.000	3.005.000	237.000
Zuweisung zu gesellschaftsvertraglichen Rücklagen	324.200	301.000	23.200
Bilanzgewinn	2.917.800	2.704.000	213.800

Der Jahresüberschuss konnte auf 3,2 Mio. € (Vorjahr 3,0 Mio. €) gesteigert werden; das Wirtschaftsplanziel von 3,5 Mio. € wurde nicht ganz erreicht.

Positiv hat sich vor allem die Miethausbewirtschaftung mit einem Ergebnisbeitrag von 1,5 Mio. € (Vorjahr 1,0 Mio. €) entwickelt; die Kapitalkosten, die Absetzungen für Abnutzung und die Mietforderungsabschreibungen stiegen in der Summe um 0,6 Mio. € weniger als erwartet an.

Die Umsatzerlöse nahmen um 1,7 Mio. € zu und betrugen 35,6 Mio. €.

Der Personalaufwand stieg um 0,2 Mio. € auf 4,8 Mio. €.

Wegen höherer Bankverbindlichkeiten und gestiegener Kapitalmarktzinsen stieg der Zinsaufwand von 2,3 Mio. € im Vorjahr auf 2,9 Mio. € an.

Die Ertragslage im Geschäftsjahr 2025 kann als gut bezeichnet werden.

Vermögenslage

	31. Dezember 2025		31. Dezember 2024		Veränderungen
	in €	%	in €	%	in €
Vermögen					
Anlagevermögen	282.339.000	95,3	257.964.000	94,8	24.375.000
Unfertige Leistungen	7.680.000	2,6	8.592.000	3,2	-912.000
Vorräte	16.000	0,0	9.000	0,0	7.000
Forderungen	1.551.000	0,5	1.035.000	0,4	516.000
Liquide Mittel	4.591.000	1,5	4.194.000	1,5	397.000
Rechnungsabgrenzungsposten	147.000	0,1	315.000	0,1	-168.000
Bilanzsumme	296.324.000	100,0	272.109.000	100,0	24.375.000
Schulden					
Rückstellungen	223.000	0,1	181.000	0,1	42.000
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	225.135.000	76,0	203.563.000	74,8	21.572.000
Erhaltene Anzahlungen	8.848.000	3,0	8.380.000	3,1	468.000
Verbindlichkeiten					
aus Vermietung	4.885.000	1,6	4.863.000	1,8	22.000
aus Lieferungen und Leistungen	2.309.000	0,8	3.452.000	1,3	-1.143.000
Sonstige Verbindlichkeiten	24.000	0,0	12.000	0,0	12.000
	241.424.000	81,5	220.451.000	81,0	20.973.000
Eigenkapital und zwar:					
Stammkapital	10.464.000	3,5	10.464.000	3,8	0
Rücklagen	41.194.000	13,9	38.189.000	14,0	3.005.000
Gewinn	3.242.000	1,1	3.005.000	1,1	237.000
	54.900.000	18,5	51.658.000	19,0	3.242.000
Bilanzsumme	296.324.000	100,0	272.109.000	100,0	24.215.000

Dem Anlagevermögen sind 33,9 Mio. € zugegangen (durch Neubau 27,6 Mio. €, durch Sanierungen 2,9 Mio. €, durch Käufe 3,1 Mio. € und durch bewegliches Vermögen 0,3 Mio. €); abgegangen sind 9,5 Mio. € (durch nutzungsbedingte Abschreibungen 6,4 Mio. €, durch Verkäufe 1,2 Mio. €, durch herstellungskostenmindernde Zuschüsse 1,9 Mio. €). Daraus resultiert ein Anstieg des Anlagevermögens um 24,4 Mio. € auf 282,3 Mio. €.

Das Umlaufvermögen beträgt fast unverändert 13,8 Mio. €.

Durch die umfangreiche Investitionstätigkeit nahmen die Bankverbindlichkeiten um 21,6 Mio. € zu. Zum Jahresende bestanden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von 225,1 Mio. €.

Die Bilanzsumme stieg von 272,1 Mio. € auf 296,3 Mio. € deutlich an. Der Jahresüberschuss von 3,2 Mio. € reicht nicht aus, um die Eigenkapitalquote zu halten. Diese sinkt von 19,0 % im Vorjahr auf 18,5 %.

Die Vermögenslage der Wohnbau Lörrach ist geordnet.

Finanzlage

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

	31. Dezember 2025 in €	31. Dezember 2024 in €
Jahresüberschüsse	3.242.000	3.005.000
+ Abschreibungen auf Anlagevermögen	6.428.000	6.761.000
- Aktivierte Eigenleistungen	-942.000	-870.000
+ Abschreibungen auf Mietforderungen	177.000	122.000
+ Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	0	0
- Zahlungsunwirksame Aufwendungszuschüsse	0	-320.000
+ Zunahme/ - Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	42.000	7.000
- Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-1.844.000	-1.593.000
- Zunahme/ + Abnahme der kurzfristigen Aktiva	-688.000	-1.039.000
+ Zunahme/ - Abnahme der kurzfristigen Passiva	604.000	1.339.000
+ Saldo der zahlungswirksamen Zinsaufwendungen/-erträge	2.729.000	1.928.000
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	9.748.000	9.340.000
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0	-6.000
+ Einzahlungen für Abgänge des Sachanlagevermögens	3.082.000	2.671.000
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-33.125.000	-24.142.000
+ Erhaltene Zinsen	54.000	180.000
+ Gewinnabführung/ - Verlustübernahme	1.000	1.000
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-29.988.000	-21.296.000
+ Einzahlung aus der Valutierung von Darlehen	34.743.000	17.975.000
- Planmäßige Tilgungen	-8.594.000	-7.205.000
- Außerordentliche Tilgungen	-2.729.000	-1.715.000
- Gezahlte Zinsen	-2.783.000	-2.073.000
+ Einzahlung aus Baukostenzuschüssen	0	0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	20.637.000	6.982.000
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	397.000	-4.974.000
+ Finanzmittelfonds zum 1. Januar 2025/2024	4.194.000	9.168.000
Finanzmittelfonds	4.591.000	4.194.000

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

Die Finanzierung der Mietwohnungsneubauten und der Großsanierungsmaßnahmen im Jahr 2026 ist gesichert.

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

PROGNOSEBERICHT

Die demographische und wirtschaftliche Entwicklung in der Region stellt sich vergleichsweise positiv dar. Die Einwohner- und besonders die Haushaltszahlen werden nach Expertenmeinung weiter steigen.

Mit ausgeprägter 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. 30 €/m² Wohnfläche p. a.) fortgeführt werden. Außerdem soll die große Wohnungsnachfrage genutzt werden, um durch Mietwohnungsneubauten das Portfolio zu vergrößern und noch zukunftsfähiger zu gestalten. Um dieses Ziel zu ermöglichen, sollen auch in den nächsten Jahren ausreichende Jahresüberschüsse (2,0 bis 3,0 Mio. € p.a.) realisiert werden, um bei wachsenden Bilanzsummen die Eigenkapitalquote im Wesentlichen stabil zu halten. Die höheren Kapitalmarktzinsen wirken sich wegen langer Zinsfestschreibungszeiträume der einzelnen Darlehen erst zeitverzögert aus und durch laufende Tilgungen entstehen Zinsdegressionen. Bei steigenden Umsätzen aus der Hausbewirtschaftung erhöht sich die Zinsdeckung in vertretbarem Umfang. Für die Jahre 2026/2027 werden Zinsaufwendungen von 3,7/4,2 Mio. € erwartet.

Die Verkaufstätigkeit aus dem bisherigen Anlagevermögen (Wohnungsprivatisierung) soll auch im Jahr 2026 wesentliche Ergebnis- und Finanzierungsbeiträge liefern. Verkaufsobjekte stehen noch in ausreichendem Umfang zur Verfügung. Angesichts der regional stabilen Nachfrage, der starken Marktstellung der Wohnbau Lörrach und der hohen Qualität der Verkaufsobjekte sind die nötigen Verkaufserfolge realistisch.

Für weitere Bauträgerprojekte besteht die Bereitschaft, geplant sind derzeit keine.

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

Im laufenden Jahrzehnt beeinträchtigen Krisen globalen Ausmaßes das gesellschaftliche und wirtschaftliche Leben in Deutschland. Die Jahre 2020 und 2021 waren massiv von der Corona-Pandemie geprägt, deren Folgen teils bis heute spürbar sind. Seit vier Jahren tobt ein Krieg in der Ukraine, dessen Ende derzeit nicht abgesehen werden kann. Der Überfall der Hamas auf Israel im Jahr 2023 löste einen weiteren Krieg in einer geopolitisch äußerst sensiblen Region aus, dessen dauerhafte Befriedung fraglich bleibt. Hinzu kam noch eine massive militärische Intervention der USA und Israels im Iran, ebenfalls mit ungewissem Ausgang. Eine verlässliche Wirtschafts- und Außenpolitik der Vereinigten Staaten von Amerika kann derzeit nicht erwartet werden. Diese Krisen führten oder führen u. a. zu Lieferkettenunterbrechungen, hohen Inflationsraten, Energiekrisen, erheblichen Wanderbewegungen und einer Neujustierung staatlicher Ausgaben. Für Deutschland resultieren daraus wachsende gesellschaftliche Herausforderungen und wirtschaftliche Einschränkungen, die in ihren Auswirkungen auf die unternehmerischen Ziele der Wohnbau Lörrach kaum quantifizierbar sind.

Plan 2025

	Ergebnis 2025 in T€	Plan 2026 in T€
Miethausbewirtschaftung		
Erträge	31.640	33.957
Aufwendungen	30.155	33.275
Ergebnis	1.485	1.294
Betreuungstätigkeit		
Erträge	524	534
Aufwendungen	605	534
Ergebnis	-81	0
Verkaufstätigkeit (Wohnungsprivatisierung)		
Erträge	3.082	3.344
Aufwendungen	1.274	1.344
Ergebnis	1.808	2.000
Kapitalwirtschaft		
Erträge	54	20
Aufwendungen	23	15
Ergebnis	31	5
Sonstige ordentliche Wirtschaft		
Erträge	61	378
Aufwendungen	13	20
Ergebnis	48	358
Gewinnabführung der Stadtbau Lörrach	1	5
Ertragsteuern	50	50
Jahresüberschuss	3.242	3.000

RISIKOBERICHT

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 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.

Risiken

Die Wohnungsmarktsituation in Lörrach und Schopfheim wird nach wie vor von einem Nachfrageüberhang sowie steigenden Mieten und stabilen Kaufpreisen geprägt. Voraussichtlich kann der Bedarf in den nächsten Jahren nicht gedeckt 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

Die Verschuldung der Wohnbau Lörrach steigt, weil die Investitionen überwiegend fremdfinanziert werden. Auch weil sich die Bedingungen am Kapitalmarkt seit dem Jahr 2022 grundlegend verändert haben, steigen die Kapitalkosten sukzessive deutlich an. Dämpfend wirkt noch die Tiefzinsphase, weil im Darlehensportfolio fast ausschließlich langfristige Zinsfestschreibungen wirken. Wegen des hohen Fremdkapitaleinsatzes widmet sich die Geschäftsführung intensiv dem Zins- und Sicherheitenmanagement. Auch bei noch höheren Kapitalmarktzinsen sind die steigenden Kapitalkosten nicht entwicklungsbeeinträchtigend. Ein Zinsschock mit kontinuierlichem Zinsanstieg auf 9 % bis zum Jahr 2035 wurde simuliert. Die resultierenden Mehrbelastungen bei den Kapitalkosten von 6,3 Mio. € im Jahr 2035 könnten durch einen Verzicht auf Gewinne und die deutliche Reduzierung der Bestandspflege zum Großteil aufgefangen werden.

Außerdem wäre ein solches Zinsszenario mit einem hochinflationären Umfeld verbunden, das wesentliche Ertragssteigerungspotenziale beinhalten dürfte.

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Seit Herbst 2021 sind die Energiepreise drastisch angestiegen, verstärkt durch den Ausbruch des Krieges in der Ukraine und das folgende Öl- und Gasembargo gegen Russland. Durch Erschließung neuer Lieferwege sind die Energiepreise in Deutschland zwischenzeitlich deutlich gefallen, wenngleich das sehr tiefe Niveau aus Vorkriegszeiten nicht mehr erreicht werden dürfte. Mit Blick auf die globalen Krisenherde sind jedoch erneute massive Preissteigerungen nicht ausgeschlossen. 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. In diesem Fall würde die Wohnbau Lörrach zeitnah die Vorauszahlungen auf die Betriebskosten im nötigen Umfang anpassen. Risikobegrenzend wirkt auch die hohe energetische Qualität des Wohnungsbestands.

Schon vor dem neuen Gebäudeenergiegesetz (GEG) wurde die Dekarbonisierung des Gebäudebestands mit großem Nachdruck vorangetrieben. Die noch höhere Priorisierung dieser Aufgabe führt zu erheblichen finanziellen Belastungen für die Wohnbau Lörrach. Die Bewertung des Immobilienportfolios ergibt, dass die geforderten technischen Anpassungen für die Wohnbau Lörrach leistbar sind und der Klimapfad 2045 bewältigt werden kann.

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

CHANCENBERICHT

Das Geschäftsgebiet der Wohnbau Lörrach ist von einer im bundesweiten Vergleich guten Beschäftigungssituation, Zuwanderungsgewinnen und entsprechend hoher Wohnungsnachfrage bestimmt. Die Mieten von Wohnimmobilien steigen deshalb seit Jahren, und die Kaufpreise haben nach einem zwischenzeitlichen Rückgang wieder eine steigende Tendenz. Zur guten Nachfragesituation kommt die deutliche Aufwertung des Immobilienbesitzes der Wohnbau Lörrach; Schwerpunkte waren und sind die stetige Erneuerung des Portfolios durch Verkäufe, Abbrüche, Neubauten sowie Zukäufe, 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 ihren Wohnquartieren.

Auch im Verkaufsbereich hat sich die Wohnbau Lörrach durch qualitativ hochwertige Produkte und Folgedienstleistungen 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 2026

Städtische Wohnbaugesellschaft Lörrach mbH

Nostadt

Neuhöfer-Avdić



WOHNBAU LÖRRACH

2025

Jahresabschluss
zum 31. Dezember 2025

Bilanz zum 31.12.2025

Aktivseite

	31. Dezember 2025 in €	31. Dezember 2024 in €
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	3.462,00	6.245,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	225.250.409,10	227.528.923,18
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.731.688,47	1.796.896,85
3. Technische Anlagen und Maschinen	447.956,94	527.361,94
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.730.945,98	2.991.325,98
5. Anlagen in Bau	52.133.180,71	25.072.051,67
	282.294.181,20	257.916.559,62
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	41.005,61	41.005,61
2. Andere Finanzanlagen	250,00	250,00
	41.255,61	41.255,61
Anlagevermögen insgesamt	282.338.898,81	257.964.060,23
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	7.679.565,68	8.592.072,39
2. Andere Vorräte	16.455,89	9.784,78
	7.696.021,57	8.601.857,17
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	167.666,90	278.522,87
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	186.700,00	0,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	230.651,33	8.853,13
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	0,00
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	118.025,81	107.815,13
6. Sonstige Vermögensgegenstände	847.954,59	640.046,09
	1.550.998,63	1.035.237,22
III. Flüssige Mittel		
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	4.590.710,20	4.193.521,55
Umlaufvermögen insgesamt	13.837.730,40	13.830.615,94
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Geldbeschaffungskosten	0,00	0,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	147.414,59	314.639,65
	147.414,59	314.639,65
Bilanzsumme	296.324.043,80	272.109.315,82

Bilanz zum 31.12.2025

Passivseite

	31. Dezember 2025 in €	31. Dezember 2024 in €
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 300.468,85 €, Vorjahr 292.519,23 €)	6.237.896,11	5.913.728,44
2. Bauerneuerungsrücklage	1.439.742,49	1.439.742,49
3. Andere Gewinnrücklagen (davon aus Bilanzgewinn des Vorjahres 2.704.219,64 €, Vorjahr 2.632.673,10 €)	29.668.259,46	26.964.039,82
	37.345.898,06	34.317.510,75
IV. Bilanzgewinn		
1. Jahresüberschuss	3.241.676,69	3.004.688,49
2. Einstellung in die gesellschaftsvertragliche Rücklage	324.167,67	300.468,85
	2.917.509,02	2.704.219,64
Eigenkapital insgesamt	54.899.176,04	51.657.499,35
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	71.018,00	21.105,00
2. Sonstige Rückstellungen	152.475,02	160.325,36
	223.493,02	181.430,36
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	225.111.961,50	203.537.135,86
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	23.110,34	26.178,09
3. Erhaltene Anzahlungen	8.848.411,63	8.380.375,71
4. Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung		
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.884.770,63	4.863.203,86
b) Verbindlichkeiten aus Grundstücksverkäufen	0,00	0,00
c) Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	628,68	0,00
d) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.236.812,46	3.406.662,43
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	6.364,50	3.455,50
6. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern 0,00 €, Vorjahr 0,00 €)	23.281,37	8.815,62
	241.135.341,11	220.225.827,07
D. Rechnungsabgrenzungsposten	66.033,63	44.559,04
Bilanzsumme	296.324.043,80	272.109.315,82

Bilanz zum 31.12.2025 Gewinn- und Verlustrechnung

	Geschäftsjahr 2025 in €	Geschäftsjahr 2024 in €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	31.880.406,34	30.599.167,89
b) aus Verkauf von Grundstücken	3.081.636,00	2.668.500,00
c) aus Betreuungstätigkeit	524.425,96	480.412,77
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	65.608,80	62.888,27
	35.552.077,10	33.810.968,93
2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	-912.506,71	1.193.488,17
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	941.975,54	870.086,32
4. Sonstige betriebliche Erträge	527.701,03	925.965,94
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	15.515.397,64	16.965.137,13
b) Aufwendungen für Betreuungstätigkeit	0,00	0,00
c) Aufwendungen für Grundstücksverkäufe	1.238.419,02	1.078.085,36
d) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	15.668,96	21.317,92
	16.769.485,62	18.064.540,41
Rohergebnis	19.339.761,34	18.735.968,95
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	3.707.494,94	3.585.199,21
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (332.311,56 €, Vorjahr 308.800,66 €)	1.131.991,63	1.019.228,11
	4.839.486,57	4.604.427,32
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	6.427.829,57	6.761.107,03
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.479.626,86	1.367.986,42
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	8,00	8,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	53.822,24	179.603,67
11. Erträge aus Gewinnabführung	651,53	689,72
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.857.846,12	2.327.744,61
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	49.913,00	37.939,63
Ergebnis nach Steuern	3.739.540,99	3.817.065,33
13. Sonstige Steuern	497.864,30	812.376,84
Jahresüberschuss	3.241.676,69	3.004.688,49
14. Einstellung in die gesellschaftsvertragliche Rücklage	324.167,67	300.468,85
Bilanzgewinn	2.917.509,02	2.704.219,64

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 die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) dargestellt. Das Gliederungsschema der Bilanz wurde um den Posten „Andere Finanzanlagen“ erweitert. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

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

B. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

Die Verkaufserlöse von Wohnungen, die aus dem Anlagevermögen verkauft werden, sind in dem Posten „Umsatzerlöse aus 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 % linear abgeschrieben werden.

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 Abschlusstag von einer voraussichtlichen dauernden Wertminderung auszugehen ist, werden außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert vorgenommen.

Tilgungszuschüsse und Tilgungsnachlässe 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 Neubauten** 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 % 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 % abgeschrieben.
3. Die Anschaffungskosten der **Technischen Anlagen und Maschinen** (maschinelle Einrichtungen der Zentralwaschanlagen) werden mit 5 % und 20 % 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 % abgeschrieben.

Vermögenswerte **bis zu 250 € Anschaffungskosten** werden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe als Aufwand gebucht. Für Vermögenswerte **mit Anschaffungskosten zwischen 250 € und 1.000 €** wurde bis zum Jahr 2019 ein Sammelposten gebildet. Der Sammelposten wurde über fünf Jahre linear abgeschrieben. Ab dem Jahr 2020 werden die geringwertigen Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten (netto) zwischen 250 € und 800 € im Jahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben und im Anlagenspiegel als Abgang gezeigt. Die in den Vorjahren angeschafften geringwertigen Wirtschaftsgüter, bei denen bisher kein Abgang im Anlagenspiegel gezeigt wurde, gehen insgesamt im Geschäftsjahr ab.

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.

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 Wohnungsge-meinnützigkeitsgesetz 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. Im Anlagevermögen ist eine Zuschreibung in Höhe von 140.546,18 € ausgewiesen, welche aus Sonderabschreibungen der Vorjahre herführt. Angesichts der umfassenden baulichen Veränderungen wird in Zusammenhang mit der weiteren Wohnbebauung der Restbuchwert eines Bestandsgebäudes zeitanteilig abgeschrieben.

Die Wohnbau Lörrach besitzt 80 % der Anteile am gezeichneten Kapital der Stadtbau Lörrach; mit dieser Gesellschaft wurde zum 1. Januar 1991 ein Ergebnisabführungsvertrag abgeschlossen. Der Jahresabschluss der Stadtbau Lörrach weist zum 31. Dezember 2025 ein gezeichnetes Kapital von 51.129,19 € aus. Die Wohnbau Lörrach verbucht Erträge aus Gewinnabführung verbundener Unternehmen (Stadtbau Lörrach) in Höhe von 651,53 € (Vorjahr 689,72 €).

Unter den **Unfertigen Leistungen** sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten von 7.679.565,68 € (Vorjahr 8.592.072,39 €). Von den **Sonstigen Vermögensgegenständen** entfallen an einen Gesellschafter (Stadt Lörrach) 10.124,33 € (Vorjahr 9.425,25 €).

Der Posten **Kassenbestand, Bundesbankguthaben und Guthaben bei Kreditinstituten** enthält Guthaben bei der Sparkasse Lörrach-Rheinfelden (Gesellschafter) von 2.187,33 € (Vorjahr 13.588,30 €).

Die **Sonstigen Rückstellungen** wurden gebildet für:

Steuerrückstellungen	71.018,00 €
Prüfungskosten	34.000,00 €
Urlaubsansprüche/ Mehrstunden	93.980,53 €
Archivierung	18.494,49 €
Gewährleistungen	0,00 €
Schwerbehindertenabgabe	4.700,00 €
Künstlersozialabgabe	1.300,00 €

Summe 223.493,02 €

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:

Verbindlichkeiten

■ gegenüber Kreditinstituten	38.284.344,00 €	(2024 39.583.004,00 €)
■ gegenüber anderen Kreditgebern	14.316,12 €	(2024 16.361,29 €)

Summe 38.298.660,12 € (2024 39.599.365,29)

Sonstige Angaben

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

In den **Sonstigen betrieblichen Erträgen** sind u. a. Erträge aus Versicherungsentschädigungen 395.369,33 € (Vorjahr 538.885,66 €).

Die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten u. a. Aufwendungen für Abschreibungen auf Mietforderungen von 177.079,21 € (Vorjahr 121.752,98 €).

E. Sonstige Angaben

Im Geschäftsjahr wurden durchschnittlich beschäftigt:

	Vollzeit	Teilzeit
Mitarbeitende		
im kaufmännischen Bereich	18	11
im technischen Bereich	13	6
im Bereich Regiebetrieb/Hausmeister	17	0
Geringfügig Beschäftigte	0	10
Auszubildende	4	0
SUMME	52	27

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

Die Aufwendungen für den Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2025 betrugen 6.210,00 €.

Betriebliche Altersversorgung

Das Unternehmen ist Mitglied der Zusatzversorgungskasse des Kommunalen Versorgungsverbandes Baden-Württemberg (ZVK). Die ZVK gewährt eine Erwerbsunfähigkeits- sowie Alters- und Hinterbliebenenversorgung. Der Umlagesatz betrug im Geschäftsjahr 2025 6,3 %, davon entfallen auf den Arbeitgeber 5,75 % und auf den Arbeitnehmer 0,55 %. Zusätzlich ist ein Sanierungsgeld von 2,7 % durch den Arbeitgeber zu entrichten. Die Summe der umlagepflichtigen Löhne und Gehälter lag im Jahr 2025 bei 3.753.083,00 €.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Über den 31.12.2025 hinaus bestehen finanzielle Verpflichtungen aus Verträgen für Leasing, Wartung, Versorgung von 5.083.000,00 €, für Anmietungsverträge 2.912.000,00 € und für derzeit im Bau befindliche Neubau- und Sanierungsmaßnahmen von ca. 21.764.000,00 €.

Gesamthonorar des Abschlussprüfers

Für die Abschlussprüfung im Sinne von § 318 HGB wurden im Geschäftsjahr 2025 Rückstellungen für Honorare in Höhe von 34.000,00 € gebildet; für 2024 wurden dafür die Rückstellungen verbraucht. Für sonstige Leistungen wurden 2.975,00 €. (Vorjahr 2.319,72 €) aufgewendet.

Aufsichtsratsmitglieder

- Oberbürgermeister Jörg Lutz, Vorsitzender
- Bürgermeister Dirk Harscher, stellvertretender Vorsitzender
- Stadträtin Silke Herzog, Ortsvorsteherin Brombach
- Peter Kleinmagd, Stadtkämmerer
- Stadträtin Ulrike Krämer, stellv. Sachgebietsleiterin
- Stadträtin Margarete Kurfeß, Lehrerin i. R.
- Rainer Liebenow, Sparkassendirektor
- Stadtrat Günter Schlecht, Betriebsratsvorsitzender i. R.

Geschäftsführer

- Thomas Nostadt
- Bürgermeisterin Monika Neuhöfer-Avdić

Ergebnisverwendung:

Der Gesellschafterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn in Höhe von 2.917.509,02 € den freien Rücklagen zuzuführen.

Lörrach, 31. März 2026

Städtische Wohnbaugesellschaft Lörrach mbH

Nostadt

Neuhöfer-Avdić

Entwicklung des Anlagevermögens

Anlage 1

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					
	Stand zum 1.1.2025 in €	Zugänge* in €	Abgänge in €	Umbuchungen		Stand zum 31.12.2025 in €
				Zugänge in €	Abgänge in €	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	99.283,63	0,00	0,00	0,00	0,00	99.283,63
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	349.392.206,34	6.637.338,68	3.445.376,83	0,00	100.192,30	352.483.975,89
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.524.535,25	62.147,62	0,00	0,00	0,00	5.586.682,87
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Bauten auf fremden Grundstücken	24.166,60	0,00	0,00	0,00	0,00	24.166,60
4. Technische Anlagen und Maschinen	1.405.522,70	4.249,95	0,00	0,00	0,00	1.409.772,65
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	6.650.800,82	261.164,19	124.926,44	0,00	0,00	6.787.038,57
6. Anlagen im Bau	25.072.051,67	26.960.936,74	0,00	100.192,30	0,00	52.133.180,71
7. Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	388.069.283,38	33.925.837,18	3.570.303,27	100.192,30	100.192,30	418.424.817,29
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
	388.209.822,62	33.925.837,18	3.570.303,27	100.192,30	100.192,30	418.565.356,53

* Von den Zugängen sind Tilgungszuschüsse in Höhe von 1.885.000 € berücksichtigt.

** bei den 140.546,18 € handelt es sich um eine Zuschreibung aus Vorjahr und vermindert entsprechend die AfA im G.J.

Kumulierte Abschreibungen					Buchwert		
Stand zum 1.1.2025 kumuliert in €	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres	Abgänge in €	Umbuchungen		Stand zum 31.12.2025 kumuliert in €	Stand zum 31.12.2025 in €	Stand am 31.12.2024 in €
			Zugänge in €	Abgänge in €			
93.038,63	2.783,00	0,00	0,00	0,00	95.821,63	3.462,00	6.245,00
121.863.283,16	5.697.719,93	327.436,30	0,00	140.546,18	127.233.566,79	225.250.409,10	227.528.923,18
3.727.638,40	127.356,00	0,00	0,00	0,00	3.854.994,40	1.731.688,47	1.796.896,85
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
24.166,60	0,00	0,00	0,00	0,00	24.166,60	0,00	0,00
878.160,76	83.654,95	0,00	0,00	0,00	961.815,71	447.956,94	527.361,94
3.659.568,71	516.315,69	119.697,94	0,00	0,00	4.056.186,46	2.730.945,98	2.991.325,98
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	52.133.180,71	25.072.051,67
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
130.152.817,63	6.425.046,57	447.134,24	0,00	140.546,18	136.130.729,96	282.294.181,20	257.916.559,62
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	41.005,61	41.005,61
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	250,00	250,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	41.255,61	41.255,61
130.245.856,26	6.427.829,57	447.134,24	-127.663,40	140.546,18	136.130.729,96	282.338.898,81	242.615.452,02

Verbindlichkeiten

Anlage 2

	Gesamtbetrag		Restlaufzeiten < 1 Jahr	
Verbindlichkeiten	2025 in €	2024 in €	2025 in €	2024 in €
gegenüber Kreditinstituten	225.111.961,50	203.537.135,86	9.030.525,96	11.173.032,31
gegenüber anderen Kreditgebern	23.110,34	26.178,09	10.839,39	11.861,97
aus erhaltenen Anzahlungen	8.848.411,63	8.380.375,71	8.848.411,63	8.380.375,71
aus Vermietung	4.884.770,63	4.863.203,86	4.884.770,63	4.863.203,86
aus Grundstücksverkäufen	0,00	0,00	0,00	0,00
aus Betreuungstätigkeit	628,68	0,00	628,68	0,00
aus Lieferungen und Leistungen	2.236.812,46	3.406.662,43	2.236.812,46	3.406.662,43
gegenüber verbundenen Unternehmen	6.364,50	3.455,50	6.364,50	3.455,50
Sonstige Verbindlichkeiten	23.281,37	8.815,62	23.281,37	8.815,62
Summe	241.135.341,11	220.225.827,07	25.041.634,62	27.847.407,40

	Restlaufzeiten > 1 Jahr		davon > 5 Jahre		davon besichert	
Verbindlichkeiten	2025 in €	2024 in €	2025 in €	2024 in €	2025 in €	2024 in €
gegenüber Kreditinstituten	216.081.435,54	192.364.103,55	186.762.866,72	157.358.463,64	208.222.163,60 Grundpfandrecht 16.628.799,24 € Bürgschaft	185.511.562,41 Grundpfandrecht 17.804.690,13 Bürgschaft
gegenüber anderen Kreditgebern	12.270,95	14.316,12	4.090,27	6.135,44	0,00	0,00
aus erhaltenen Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
aus Vermietung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
aus Lieferungen und Leistungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe	216.093.706,49	192.378.419,67	186.766.956,99	157.364.599,08	224.850.962,84	203.316.252,54

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Der vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. hat dem Jahresabschluss am 30. Juni 2026 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 2025 geprüft und auftragsgemäß auch die Prüfung nach den Vorschriften des § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz vorgenommen. Der Buchführung, dem Jahresabschluss und dem Lagebericht wurde am 30. Juni 2026 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 2025 festzustellen sowie den Bilanzgewinn den freien Rücklagen zuzuführen.

Der Aufsichtsrat schlägt vor, die Geschäftsführung für das Jahr 2025 zu entlasten. Er dankt den Geschäftsführern sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die erfolgreiche Arbeit.

Lörrach, 21. Juli 2026

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats

Lutz, Oberbürgermeister



STADTBAU LÖRRACH

2025

Geschäftsbericht

GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

Die Stadtbau Lörrach befasste sich auch im Geschäftsjahr 2025 mit der Vorbereitung und Entwicklung innerörtlicher Projekte, Aufgaben der Bauleitplanung und anderen städtebaulichen Leistungen.

Stadtentwicklung und Wettbewerbe

Die Stadtbau Lörrach erbringt seit vielen Jahren Dienstleistungen in der Stadtentwicklung für verschiedene Gemeinden in den Landkreisen Lörrach, Waldshut, Konstanz und Breisgau-Hochschwarzwald. Zu den angebotenen Leistungen gehören Stadtentwicklungskonzepte, Voruntersuchungen im Rahmen der förmlichen Sanierung, Moderation von Öffentlichkeitsbeteiligungen mit Bezug zur Stadtentwicklung und die Durchführung (Auslobung und Betreuung) von städtebaulichen Wettbewerben und Realisierungswettbewerben. Im Folgenden sind beispielhafte Projekte aus dem Jahr 2025 aufgeführt.

Bauleitplanung

Die Stadtbau Lörrach bearbeitet im Auftrag zahlreicher Umlandgemeinden Bebauungsplanverfahren sowie Verfahren zur Änderung, Fortschreibung oder Neuauftellung von Flächennutzungsplänen. Insgesamt werden derzeit über 45 Verfahren für rund 20 verschiedene Städte und Gemeinden vorwiegend in den Landkreisen Lörrach und Waldshut betreut. Rund 15 Verfahren wurden im Geschäftsjahr 2025 abgeschlossen. Größere Projekte werden nachfolgend ausführlicher beschrieben.

Im Auftrag der Wohnbau Lörrach

Als Tochtergesellschaft beteiligt sich die Stadtbau Lörrach an städtebaulichen Entwicklungsprojekten ihrer Muttergesellschaft Wohnbau Lörrach. Die Stadtbau Lörrach trägt mit der

Erarbeitung wesentlicher Inhalte zu Entscheidungsprozessen innerhalb einzelner Projekte bei. Dazu gehören klassischerweise die Wettbewerbsbetreuung für Neubauprojekte der Wohnbau Lörrach oder auch städtebauliche Studien als Grundlage für die Projektentwicklung. Darüber hinaus erarbeitet sie Wettbewerbsbeiträge für Preisausschreibungen zu verschiedenen realisierten baulichen, städtebaulichen und sozialen Projekten der Wohnbau Lörrach und unterstützt diese bei ihrer Öffentlichkeitsarbeit.

Beratung in baulichen und städtebaulichen Einzelfragen

Zu den laufenden Betreuungsaufgaben gehörte 2025 auch die Beratung der Wohnbau Lörrach sowie von rund einem Dutzend Städten und Gemeinden in den Landkreisen Lörrach und Waldshut. Die Beratungs- und Betreuungstätigkeiten werden im laufenden Jahr 2026 fortgesetzt und gewinnen aufgrund der Gesetzesänderungen (sog. „Bauturbo“) 2025 wieder zunehmend an Bedeutung.

Ausbau neuer Geschäftsbereiche

Die Stadtbau Lörrach verfolgt das strategische Ziel, ihr Leistungsportfolio gezielt durch Akquisitionen auszubauen und durch neue Themen zu ergänzen. Im Fokus stehen dabei die Tätigkeitsbereiche Bauleitplanung, Stadt- und Gemeindeentwicklung, Wettbewerbsbetreuung und Begleitung von Vergabeverfahren im Städte- und Hochbau. Die Ausweitung der Geschäftstätigkeiten trägt dazu bei, Chancen in einem zunehmend komplexen planerischen Umfeld frühzeitig zu identifizieren und nutzbar zu machen.

STADTENTWICKLUNG & WETTBEWERBE

BAULEITPLANUNG

Übersicht

Stadtentwicklung & Wettbewerbe

■ Eigenbetrieb Heime Schopfheim	62
■ Markus-Pflüger-Areal	
■ Umsiedlung Hof Dinkelberg	
■ Steinen	62
■ Unterstützung bei der Durchführung des förmlichen Sanierungsgebiets	
■ Stockach	63
■ Neues Feuerwehrgerätehaus: Architekturwettbewerb, Bebauungsplan, Vergabeverfahren	
■ Wohnbau Lörrach	63
■ Städtebaulicher Entwurf Blauenstraße 2+4	

Bauleitplanung

■ Landkreis Lörrach	64
■ Wiesental	64
Hausen, Kleines Wiesental, Lörrach, Maulburg, Schopfheim, Steinen	
■ Rebland und Kandertal	69
Eimeldingen, VVG Kandern/Malsburg-Marzell, Kandern, Malsburg-Marzell, Weil am Rhein, Wittlingen	
■ Hochrhein	72
Rheinfelden (Baden)	
■ Landkreis Waldshut	73
■ Hochrhein	
Dogern, Küssaberg, Lauchringen, Waldshut-Tiengen, Wehr	
■ Landkreis Konstanz	74
■ Hegau/Bodensee	
Stockach	
■ Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald	75
■ Rheinebene	
Bad Krozingen	

Schopfheim

Markus-Pflüger-Areal (Eigenbetrieb Heime Schopfheim)

Der Eigenbetrieb Heime des Landkreises Lörrach dezentralisiert seit einigen Jahren seine Pflegeeinrichtungen, um den Anforderungen der Landesheimbauverordnung entsprechen zu können. In der Konsequenz soll das Markus-Pflüger-Zentrum in Schopfheim-Wiechs aufgelöst und das so freiwerdende rund fünf Hektar große Areal umstrukturiert werden. Neben der deutlich verkleinerten Pflegeeinrichtung ist am Standort vor allem Wohnbebauung vorgesehen.

Die Stadtbau Lörrach begleitet den Eigenbetrieb Heime kontinuierlich bei der Entwicklung des Markus-Pflüger-Areals.

Umsiedlung Hof Dinkelberg (Eigenbetrieb Heime des Landkreises Lörrach)

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 Tierhaltung ein wesentliches Standbein im Gemüseanbau und vermarktet direkt. 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. In einem ersten Schritt hat der Hof Dinkelberg einen wesentlichen Teil der benötigten landwirtschaftlichen Flächen erwerben können.

2025 haben der Hof Dinkelberg und seine Partner und Partnerinnen, zu denen auch die Stadtbau Lörrach zählt, wesentlich an einem ersten Planungskonzept gearbeitet, das in der Frühzeitigen Beteiligung an der notwendigen Flächennutzungsplanänderung gemündet ist.

Steinen

Unterstützung bei der Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen

Mit Unterstützung der Stadtbau Lörrach hat die Gemeinde Steinen das förmliche Sanierungsgebiet „Brückenschlag Steinen – Höllstein“ ausgewiesen.

Der Fokus liegt derzeit auf der Ausgestaltung der einzelnen Maßnahmenbereiche und der Bildung von Synergien, um den gesamten

Bereich gemeinsam betrachten und stimmig planen zu können. Die nächsten Schritte beinhalten eine vertiefte Weiterarbeit an der Umgestaltung der Eisenbahnstraße, der neuen Hieber-Zufahrt sowie der Erweiterung des Seniorenwohnheims im Detail. Die Stadtbau Lörrach steht dafür stetig im Austausch mit der Gemeindeverwaltung.

Stockach



Ansicht des Haupteingangs mit Vorplatz, Parkflächen und Freibereichen © Schaudt Architekten GmbH

Neues Feuerwehrgerätehaus: Architekturwettbewerb, Bebauungsplan und Vergabeverfahren

Die Stadt Stockach benötigt ein neues Feuerwehrgerätehaus für ihre Freiwillige Feuerwehr und möchte dieses auf einem stadteigenen Grundstück errichten. Das Haus soll multifunktionell gestaltet sein und über die standardisierten Anforderungen hinaus den Bedarfen der Freiwilligen Feuerwehr gerecht werden. Die Stadtbau Lörrach hat die Durchführung des Architekturwettbewerbs übernommen, aus dem die Schaudt Architekten GmbH aus Konstanz als Gewinner hervorgegangen ist.

Das Preisgericht tagte im Januar 2025.

Im Folgejahr wird die Stadtbau Lörrach die Stadt Stockach bei der Realisierung unterstützen. Zum einen ist sie mit der Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Espen“ beauftragt, zum anderen begleitet sie die Stadt Stockach bei der Durchführung der Vergabeverfahren für hochbauliche Leistungen nach VgV. In enger Abstimmung mit der Stadtverwaltung wurden hierfür die Auslobungsunterlagen für die EU-weite Ausschreibung vorbereitet.

Wohnbau Lörrach

Städtebaulicher Entwurf Blauenstraße 2+4

In der Schopfheimer Blauenstraße möchte die Wohnbau Lörrach ein bestehendes Gebäude durch einen Neubau ersetzen. Das Bestandsgebäude bietet wenig Wohnraum bei unvorteilhafter Grundstücksausnutzung. Der geplante Neubau soll das Grundstück effizient

ausnutzen und mehr und größere Wohnungen zu geförderten Mieten zur Verfügung stellen. Gemeinsam mit der Technischen Abteilung der Wohnbau Lörrach hat die Stadtbau Lörrach einen überzeugenden städtebaulichen Entwurf vorgelegt, auf dessen Grundlage die Änderung des Bebauungsplans auf den Weg gebracht wurde.

BAULEITPLANUNG

Landkreis Lörrach – Wiesental

Hausen

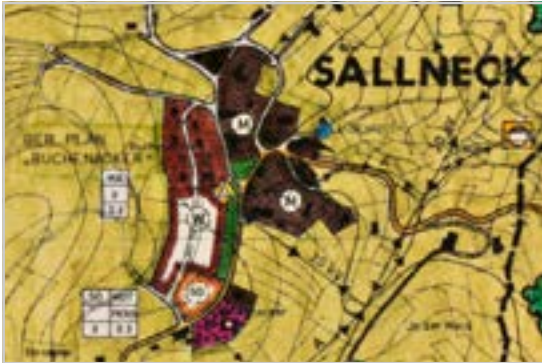
Gern-Dellen 5

Der südliche Teil Hausens ist derzeit durch den Bebauungsplan „Gern-Dellen 2“ überplant, der dort eine lockere Wohnbebauung und eine zentral gelegene Parkanlage vorsieht. Der Plan aus den 1970er Jahren ist mit seinen starren Festsetzungen nicht mehr zeitgemäß. Im Sinne eines sparsamen Flächenverbrauchs soll hier eine gebietsverträgliche Nachverdichtung ermöglicht werden. Dabei soll auch die ehemalige Parkanlage, die aktuell keine nennenswerte Aufenthaltsqualität mehr besitzt, mit Geschosswohnungsbau so überplant werden, dass sie weiterhin zu Hausens Umgebung passt. Die Stadtbau Lörrach ist dazu von der Gemeinde Hausen mit der Neuaufrstellung des Bebauungsplans „Gern-Dellen 5“ beauftragt worden. Im Juni 2025 hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss gefasst. Um die Einwohnerinnen und Einwohner Hausens frühzeitig in den Planungsprozess einzubinden, hat die Stadtbau Lörrach im November eine moderierte Öffentlichkeitsveranstaltung durchgeführt. Für 2026 ist eine weitere Öffentlichkeitsveranstaltung und die Formelle Beteiligung am Bebauungsplanverfahren geplant.



Ergebnisse aus der Öffentlichkeitsveranstaltung im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung des Bebauungsplans „Gern-Dellen 5“

Kleines Wiesental



Digitalisierung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Kleines Wiesental, Quelle: Gemeinde Kleines Wiesental; eigene Darstellung



Die Gemeinde Kleines Wiesental gehört zu den kontinuierlichen Auftraggebern aus der Region. Die Stadtbau Lörrach berät die Gemeinde zu Fragen des Planungsrechts sowie des Baurechts und übernimmt diverse kleinere Bauleitplanverfahren.

Digitalisierung und Anpassung des Flächennutzungsplans von 1983

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Kleines Wiesental aus dem Jahr 1983 ist ein Relikt seiner Zeit und war lediglich physisch

vorhanden. Um zukünftige Änderungen oder eine Fortschreibung schneller umsetzen und in die digitale Infrastruktur einpflegen zu können, wurde die Stadtbau Lörrach mit der Digitalisierung des Flächennutzungsplans beauftragt.

Mit einer vollvektoriellen Darstellung im XPlan-Format, kann die Gemeinde zukünftig alle Sachdaten zu den Flächennutzungen interaktiv im WebGIS abfragen. Sie ist damit die erste Gemeinde im gesamten Landkreis Lörrach, die über eine derartige Plangrundlage verfügt. Die Fertigstellung erfolgte 2025.

Lörrach

Westlich 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 Bauleit-

planung 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 Beteiligungen am Bebauungsplanverfahren sind abgeschlossen. Im Jahr 2026 soll der Satzungsbeschluss erfolgen.

Lörrach

Auf Eggen II – Änderung 1

Am östlichen Stadtteilrand von Lörrach-Stetten befindet sich ein Naturkindergarten der Kaltenbach Stiftung. In diesem Bebauungsplan ist der Bereich des Naturkindergartens als Gartenhausgebiet festgesetzt. Die Baugenehmigung wurde im Vorgriff auf eine anstehende Bebauungsplanänderung erteilt.

Die Stadtbau Lörrach ist mit der Erarbeitung der Änderung des Bebauungsplans beauftragt. Durch die Bebauungsplanänderung werden die Grundzüge der Planung berührt, somit wird die 1. Änderung im Vollverfahren nach § 2 BauGB durchgeführt. Zusätzlich ist eine parallele Flächennutzungsplanänderung erforderlich.

Im Herbst 2025 fand die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden an beiden Verfahren statt. Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen sowie die folgenden Verfahrensschritte sind für das Jahr 2026 geplant.



Bebauungsplan „Auf Eggen II - Änderung 1“

Zollweg, Änderung 1

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) möchte das bestehende Zollgelände am Deutsch-Schweizer Grenzübergang Lörrach/Riehen neu überplanen. Derzeit befinden sich hier Wohngebäude mit geringer Grundstücksausnutzung und die Zollbehörde. Die Nutzungsmischung soll in diesem Gebiet grundsätzlich erhalten bleiben, wobei die Grundstücksausnutzung deutlich erhöht werden soll.

Die notwendige Bebauungsplanänderung soll dabei die aus einem Wettbewerb hervorgegangenen städtebauliche Idee umsetzen. Die Stadtbau Lörrach ist mit der Änderung des Bebauungsplans beauftragt und arbeitet in dem beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) eng mit Stadtverwaltung und BImA zusammen. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Zollweg, Änderung 1“ wurde im November 2025 bekanntgemacht.

Maulburg

Campus I

Die in der Gemeinde Maulburg ansässige Firma Endress+Hauser hat damit begonnen, ihren Hauptsitz und Produktionsstandort umzustrukturieren, zu erweitern und zukunftsfähig zu entwickeln. Die Stadtbau Lörrach wurde damit beauftragt, den dazugehörigen Bebau-

ungsplan „Campus I“ neu aufzustellen. Das Bebauungsplanverfahren wird im allgemeinen Bebauungsplanverfahren gemäß § 2 BauGB durchgeführt. Die Frühzeitige Beteiligung fand im Sommer 2025 statt. Für das Jahr 2026 ist die Formelle Beteiligung am Verfahren vorgesehen.

Schopfheim

3. Änderung Holzmatt

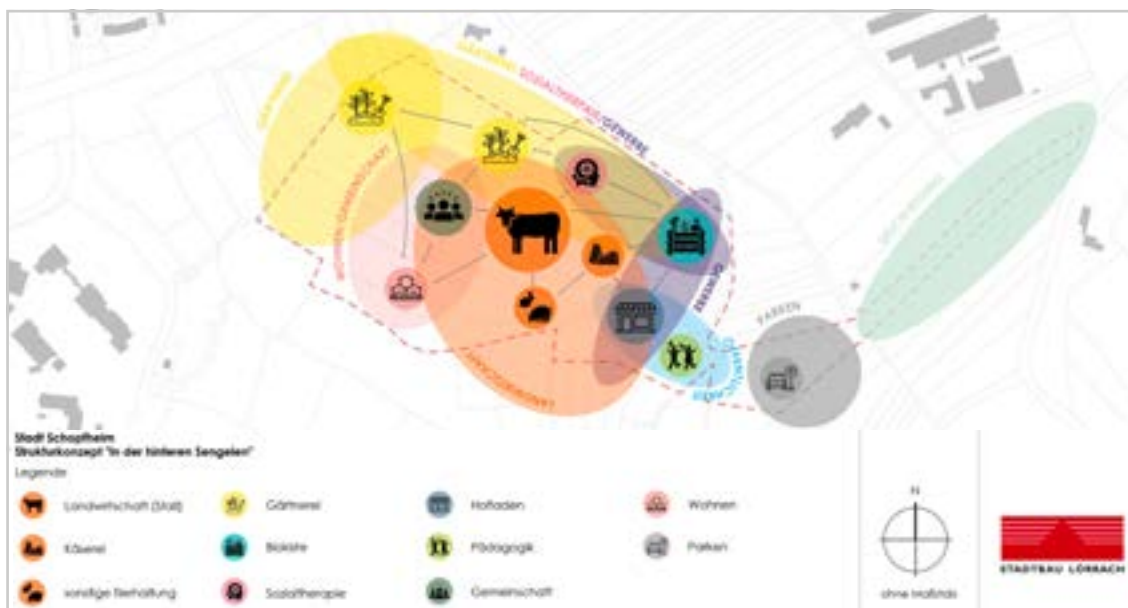
Das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplans „Holzmatt“ in Schopfheim liegt am östlichen Rand des Ortsteils Langenau. Geplant ist der Bau eines Einfamilienhauses mit integrierter Garage im Erdgeschoss, das alters- und rollstuhlgerecht gestaltet werden

soll. Da der aktuell gültige vorhabenbezogene Bebauungsplan eine Verkehrsfläche und bestehende Bäume festsetzt, wurde die Stadtbau Lörrach mit der Änderung beauftragt, um die Zulässigkeiten neu zu regeln. Der Satzungsbeschluss erfolgte 2025.

In der hinteren Sengelen

Um die bereits oben beschriebene Aussiedlung des Hofes Dinkelberg mitsamt seiner gewerblichen und sozialen Einrichtungen zu realisieren ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Jahr 2025 vom Gemeinderat gefasst. Parallel ist eine Flächennutzungsplanänderung er-

forderlich. Diese wurde ebenfalls im Jahr 2025 eingeleitet und die Frühzeitige Beteiligung am Änderungsverfahren wurde durchgeführt. In den kommenden Jahren werden die Stadtbau Lörrach, der Hof Dinkelberg und das darum bestehende Team aus Architekten und Landschaftsplanern weiter an dem Hofkonzept und dem Aussiedlungskonzept arbeiten.



Strukturkonzept „In der hinteren Sengelen“

Schopfheim

Scheuermatt

Eine Interessensgemeinschaft im Schopfheimer Ortsteil Reitbach möchte ihre Flächen parallel zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans entwickeln. Die Stadtbau Lörrach hat hierfür

ein städtebauliches Konzept vorgelegt. Auf dieser Basis hat der Gemeinderat im Jahr 2025 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Die Frühzeitige Beteiligung am Bebauungsplanverfahren ist für Herbst 2026 geplant.

Steinen

Hutmatt II

Die Stadtbau Lörrach ist nach Mitwirkung am städtebaulichen Entwurf mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Hutmatt II“ und der parallelen Flächennutzungsplanänderung beauftragt. Das Plangebiet dient der Erweiterung der bestehenden Wohnnutzung in verdichteter Bauweise. Die Entwicklung des Baugebiets ist aufgrund der nachbarschaftlichen Situation in Einzel- und Doppelhausbebauung und der Erschließungssituation konfliktär und erfordert ein hohes Maß an Abstimmung und eine gründliche Abwägung. Die Formelle Beteiligung am Bebauungsplanverfahren wurde 2025 durchgeführt. 2026 sind die weiteren notwendigen Verfahrensschritte vorgesehen.

Steinen-Ost II

Die Stadtbau Lörrach ist mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Steinen-Ost II“ beauftragt, die 2021 beschlossen wurde. Ziel der Planung ist die Realisierung einer östlichen Ortsumfahrung zur Entlastung des „Scharfen Ecks“ im Ortskern sowie ein späterer Anschluss an die B 317 über eine neue Wiesequerung. In dem Bebauungsplan sollen verschiedene Nutzungen von Wohnen bis Gewerbe entstehen. Im Jahr 2025 ruhte das Verfahren.

Landkreis Lörrach – Rebland und Kandertal

Eimeldingen

1. Änderung Kleingartenanlage

Die Stadtbau Lörrach wurde von der Gemeinde Eimeldingen beauftragt, den Bebauungsplan „Kleingartenanlage“ zu ändern. Ziel der Planaufstellung ist die Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf, damit die bestehende Wohnnutzung als Anschlussunterbringung gesichert werden kann. Der Satzungsbeschluss wurde 2025 gefasst.

Goldjuchert

Die Gemeinde Eimeldingen ist bestrebt, bedarfsgerecht Wohnraum zu schaffen, wozu auch kleinere Nachverdichtungsprojekte gehören. Um ein Neubauvorhaben am Siedlungsrand zu ermöglichen, wurde die Stadtbau Lörrach mit der Aufstellung einer Ergänzungssatzung beauftragt. Ziel ist, den unbeplanten Innenbereich mit einer klaren Siedlungskante abzurunden. Im September und Oktober 2025 wurde die Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt. Der Satzungsbeschluss ist für Anfang 2026 geplant.

Niederfeld II

Die Firma Oskar Vogel Straßenbau GmbH & Co. KG betreibt seit über 25 Jahren in der ehemaligen Kiesgrube am westlichen Ortsrand von Eimeldingen eine Kiesaufbereitungs- und Baustoffrecyclinganlage. Um für diesen Standort eine langfristige Zukunftsperspektive zu entwickeln, plant die Firma die Errichtung einer neuen Asphaltmischanlage für recyceltes Material.

Die Gemeinde Eimeldingen unterstützt das Vorhaben und hat die Stadtbau Lörrach mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans „Niederfeld II“ beauftragt, der die vorgesehene Nutzung ermöglichen und steuern soll. Im Frühling 2025 wurde dazu der Aufstellungsbeschluss gefasst. Die Frühzeitige Beteiligung ist für 2026 vorgesehen.

Kandern

6. und 7. Änderung Papiermatt I

Die Stadtbau Lörrach wurde mit den zwei Änderungen des Bebauungsplans „Papiermatt I“ beauftragt, um planungsrechtliche Voraussetzungen für die neuen Entwicklungen im Gebiet zu schaffen.

Hier befanden sich Ende 2023 zwei Alten- und Pflegeheime. Durch die Betriebsaufgabe einer Einrichtung entfallen dringend benötigte Pflegeplätze in Kandern. Mit der „6. Änderung Papiermatt I – Papierweg“ werden die Voraussetzungen für eine zusätzliche Einrichtung des Alten- und Pflegeheims „Luise-Klaiber-Haus“ geschaffen. Parallel wurde in der „7. Änderung Papiermatt I – An der Kander“ das ehemalige

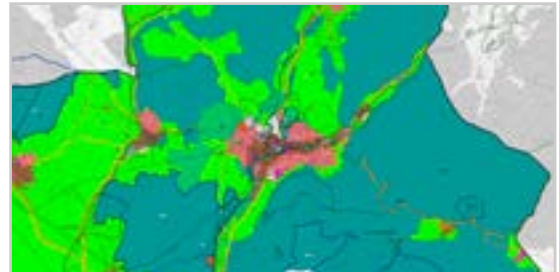
Alten- und Pflegeheim einer neuen Nutzung als Wohnheim für Schüler der naheliegenden „Black Forest Academy“ (BFA) zugeführt. Durch Umnutzung und Nachverdichtung im Bestand kann daher auf zusätzliche Flächenbeanspruchung im Außenbereich verzichtet und das innenstadtnahe Quartier aufgewertet werden. Im Oktober 2024 wurde bereits der Satzungsbeschluss der „7. Änderung Papiermatt I – An der Kander“ gefasst, für die 6. Änderung Papiermatt I – Papierweg“ wurde die Formelle Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Frühling 2025 durchgeführt. Der Satzungsbeschluss erfolgte im September 2025.

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Kandern/Malsburg-Marzell

Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Nach einer Reihe von Änderungen und Anpassungen wurde die Stadtbau Lörrach mit der Fortschreibung des 2006 wirksam gewordenen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Kandern / Malsburg-Marzell beauftragt.

2022 fand dazu die Frühzeitige Beteiligung, 2024 die Formelle Beteiligung statt. Nach einer erneuten Formellen Beteiligung für den Teilplan Kandern Anfang 2025 hat der Gemeinsame Ausschuss der VVG im Mai 2025 den Feststellungsbeschluss gefasst. Im Oktober 2025 ist der Flächennutzungsplan wirksam geworden und



Flächennutzungsplan Kandern, Ausschnitt Kernstadt Kandern

bildet für die nächsten etwa 15 bis 20 Jahre die Plangrundlage für die städtebauliche Entwicklung der Stadt Kandern und der Gemeinde Malsburg-Marzell.

Kandern

Papiermatt I – 8. Änderung

Die Stadtbau Lörrach wurde außerdem mit der 8. Änderung des Bebauungsplans „Papiermatt I“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB sowie der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsvorprüfung beauftragt. Planungsanlass ist die Erweiterungsabsicht eines in der vorhandenen Gemengelage bestehenden Lebensmittelmarktes. Im Zuge einer energetischen Sanierung soll die Verkaufsfläche vergrößert und gleichzeitig das zuletzt ungenutzte Obergeschoss einer Wohnnutzung für Mitarbeitende des Betriebs zugeführt werden. Im Dezember 2025 wurde die Formelle Beteiligung beschlossen und Anfang 2026 durchgeführt.

Kleine Bünden

Die Firma Hollenwäger Technik GmbH befindet sich seit 25 Jahren im Ortskern von Holzen. Da dort keine Erweiterungsmöglichkeiten für den Betrieb bestehen, plant der Vorhabenträger eine Auslagerung an den Ortsrand. Neben einer zeitgemäßen Betriebsstätte soll dort auch ein Wohnhaus entstehen. Die Stadt Kandern unterstützt das Vorhaben und beauftragte 2024 die Stadtbau Lörrach mit der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB. Im Frühling 2025 wurde die Frühzeitige Beteiligung durchgeführt. Die Formelle Beteiligung hat Anfang 2026 stattgefunden.

Malsburg-Marzell

Sonnenbuckel

Im Ortsteil Marzell besteht auf den Flächen des ehemaligen Gasthaus Sonne sowie der früheren, inzwischen nicht mehr genutzten, Tennisanlage Potenzial für eine Flächenentwicklung im Innenbereich. Dies wurde von einem Investor erkannt, der auf die Gemeinde zugekommen ist. Diese hat die Stadtbau Lörrach mit der Erstellung des Bebauungsplans „Sonnenbuckel“ beauftragt. Die Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit fand Ende 2025 statt, der Satzungsbeschluss ist für das Jahr 2026 geplant

Ergänzungssatzung Bröchle

Im Malsburger Ortsteil Kösacker möchte die Gemeinde nachfragegerecht eine weitere Bebauung ermöglichen. Die Stadtbau Lörrach wurde beauftragt, dafür die Ergänzungssatzung „Bröchle“ aufzustellen. Im Herbst 2025 wurde die Erneute Formelle Beteiligung durchgeführt. Der Satzungsbeschluss erfolgte Anfang 2026.

Weil am Rhein

Rheinvorland II – 1. Änderung

Der Vorhabenträger, die Zürcher Holding GmbH, plant ein Recycling- und Logistikzentrum im weiteren Hafengebiet von Weil am Rhein. Das Vorhaben liegt im Bereich des gültigen Bebauungsplans „Rheinvorland II“ mit Rechtskraft aus dem Jahr 2021. Die darin bestehenden Festsetzungen decken den Flächen- und Höhenbedarf des Bauvorhabens nicht ab, sodass dieser geändert wurde. Die Stadtbau Lörrach, die bereits den Bebauungsplan „Rheinvorland II“ erarbeitet hat, wurde auch mit der 1. Änderung beauftragt. Der Satzungsbeschluss und der Abschluss des Projekts erfolgte Ende 2025.

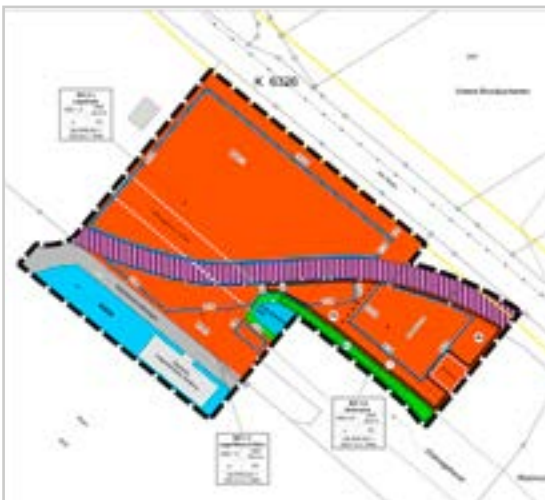
Recyclingflächen Niederried

Auf einem ehemaligen Kiesabbaugebiet sollen Flächen für ein Betonrecycling, einen Recyclinghof für die Abfallwirtschaft des Landkreises Lörrach und eine Grünschnittsammelstelle entstehen. Der umgrenzte Bereich befindet sich aktuell im Außenbereich. Die Stadtbau Lörrach ist mit der Aufstellung des Bebauungsplans im allgemeinen Verfahren (§ 2 BauGB) und der parallelen Flächennutzungsplanänderung (§ 8 Abs. 3 BauGB) beauftragt.

Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange fand im Sommer 2025 statt. Die Formelle Beteiligung ist für 2026 geplant.

Haltingen Nordwest

Im Weiler Ortsteil Haltingen soll ein neuer Standort für die Freiwillige Feuerwehr geschaffen werden. Entsprechend hat die Stadt einen städtebaulichen Realisierungswettbewerb für die neue Feuerwache ausgeschrieben. Der Siegerentwurf wurde im September 2025 ermittelt und bildet die Grundlage für den Bebauungsplan „Haltingen Nordwest“. Die Stadtbau Lörrach wurde mit der Erarbeitung des Bebauungsplans für die neue Feuerwache und die südlich angrenzenden Flächen beauftragt. Aufgrund der Lage der Flächen im Außenbereich wird der Bebauungsplan im Vollverfahren nach § 2 BauGB aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss wurde vom Gemeinderat bereits am 26.09.2023 gefasst. Weitere Verfahrensschritte sind für das Jahr 2026 vorgesehen.



Bebauungsplan 1. Änderung „Rheinvorland II“

Landkreis Lörrach – Hochrhein

Rheinfelden (Baden)



Bebauungsplan „Grendelmatt 2.1“

Grendelmatt 2.1

Die Stadt Rheinfelden (Baden) weist im Gebiet der Kernstadt eine große Potenzialfläche 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 soll eine angemessene Neuansiedlung von Wohnen und Gewerbe in einem von Störfallthematik und Lärm betroffenen Gebiet ermöglicht werden. Im Jahr 2025 wurde die Formelle Beteiligung durchgeführt.

Flächennutzungsplanänderungen im Parallelverfahren

Der Flächennutzungsplan der VVG Rheinfelden (Baden) – Schwörstadt aus dem Jahr 2013 stellt für die Fläche der sich in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne „Grendelmatt 2.1“ und „Grendelmatt 3.1“ eine andere Verteilung der Nutzungsarten dar, als die geplante, geordnete, städtebauliche Entwicklung es erfordert. Die Flächen für die Nutzungsarten Gewerbliche Baufläche, Gemischte Baufläche und Wohnbaufläche werden in der Flächennutzungsplanänderung neu zueinander angeordnet. Die Stadtbau Lörrach ist mit beiden parallelen Änderungsverfahren betraut und arbeitet dabei eng mit der Verwaltung zusammen. Die Formelle Beteiligung wurde 2025 durchgeführt. Der Wirksamkeitsbeschluss soll 2026 gefasst werden.

Landkreis Waldshut – Hochrhein

Dogern

Ruchen

Die Gemeinde Dogern beabsichtigt die Erweiterung des Gewerbegebiets Schnöt umzusetzen. Dafür wurde die Stadtbau Lörrach mit der Erstellung des Bebauungsplans „Ruchen“ im Regelverfahren beauftragt. Im Dezember 2025 wurde die Satzung im Gemeinderat beschlossen.



Bebauungsplan „Ruchen“

Küssaberg

Ettikon III

Bereits Anfang 2023 wurde der Bebauungsplan „Ettikon III“ als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wurde gerügt, nachdem das Bundesverwaltungsgericht den Verfahrensgang nach § 13b BauGB als generell unzulässig eingestuft hat. Daher wird nun ein Heilungsverfahren nötig. Die Stadtbau Lörrach wurde mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt. Die Formelle Beteiligung am Bebauungsplanverfahren erfolgt 2026.

Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren

Im Rahmen des sich im Heilungsverfahren befindlichen Bebauungsplans „Ettikon III“ ist ein Lärmschutzwall geplant. Dieser kann gemäß Mitteilung des Landratsamts Waldshut bislang nicht aus dem Flächennutzungsplan des GVV Küssaberg entwickelt werden. Die Stadtbau Lörrach wurde beauftragt, das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren durchzuführen. Die Frühzeitige Beteiligung fand Ende 2024 statt. Die Formelle Beteiligung am Flächennutzungsplanänderungsverfahren erfolgt 2026.

Lauchringen

4. Änderung Auf dem Ibrunnenbuck II

Die Gemeinde Lauchringen beabsichtigt, barrierefreies Wohnen im Eigenheim zu ermöglichen. Die dafür notwendigen baulichen Ergänzungen waren aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan bislang nicht möglich, sodass die Stadtbau Lörrach beauftragt wurde, die Festsetzungen im notwendigen Umfang anzupassen. Der Satzungsbeschluss der Bebauungsplanänderung erfolgte Anfang 2025.

Bei der Mühle II

Die Stadtbau Lörrach wurde von der Gemeinde Lauchringen mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Bei der Mühle II“ beauftragt, um zwei Themenschwerpunkte städtebaulich zu steuern. Zum einen sollen zwei Baugrundstücke für Wohnnutzung entstehen, zum anderen soll ein bestehender Wohnmobilstellplatz planungsrechtlich gesichert werden.

Im Sommer fand die Frühzeitige Beteiligung statt. Im Dezember wurde die Formelle Beteiligung bereits beschlossen und Anfang 2026 durchgeführt.

Waldshut-Tiengen

Mandel-Areal

Der Westen Tiengens wird überwiegend gewerblich genutzt. Im Übergang zu den bestehenden Wohngebieten soll die Nutzung durch Wohnen ergänzt werden. Angestrebt ist eine urbane Mischung. Die Stadtbau Lörrach ist mit der Erarbeitung des Bebauungsplans beauftragt. Das Konzept für die Hochbauplanung sowie der Bebauungsplan werden umfassend mit den Fachplanenden und der Stadtverwaltung Waldshut-Tiengen abgestimmt.

Das Verfahren ruhte im Jahr 2025.

Von-Kilian-Straße

Auf einem Grundstück oberhalb der Chilbi-halle sollen Wohngebäude mit Tiefgarage errichtet werden. Die Bebauung fügt sich in die Hanglage zwischen Justus-von-Liebig-Schule und Agentur für Arbeit ein. Die Stadtbau Lörrach ist mit der Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB beauftragt. Die Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit fand Ende 2024 statt.

Das Verfahren ruhte im Jahr 2025 und soll voraussichtlich 2026 wieder aufgenommen werden.

Wehr

Gewerbezentrum Wehra

In Wehr liegt, knapp nördlich des Stadtzentrums, das heutige Gewerbezentrum Wehra, das durch die Ansiedlung zahlreicher Kleingewerbe und Einzelhändler gekennzeichnet ist.

Die Eigentümer des Gewerbezentrums Wehra möchten einen Teil des Areals in eine gemischt genutzte, urbane Fläche umwandeln. Gleichzeitig soll die bestehende kleingewerbliche

Struktur gesichert werden. Dazu ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Im November 2025 wurde im Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbezentrum Wehra“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB und die Veröffentlichung sowie die Formelle Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger Belange beschlossen. Der Satzungsbeschluss ist im Jahr 2026 geplant.

Landkreis Konstanz – Hegau/Bodensee

Stockach

2. Änderung des Bebauungsplans Ziegelwiese-Ziegeläcker

In der Albert-Schweitzer-Straße in Stockach soll im Bereich mehrerer Flurstücke die bauliche Dichte erhöht und mehr Wohnraum geschaffen werden. Die Baugenossenschaft Hegau plant die Schaffung von mehr als 40 neuen Wohneinheiten.

Zu diesem Zweck wurde im Jahr 2023 ein Architekturwettbewerb ausgeschrieben, der von der Stadtbau Lörrach begleitet wurde. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für das Vorhaben ist eine erneute Änderung des Bebauungsplans „Ziegelwiese-Ziegeläcker“

nötig, da das Maß der baulichen Nutzung die bisher gültigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Ziegelwiese-Ziegeläcker“ deutlich überschreiten. Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Der Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplans „Ziegelwiese-Ziegeläcker“ sowie der Beschluss der Formellen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der Träger öffentlicher Belange wurde im Oktober 2025 gefasst, die Formelle Beteiligung wurde im Dezember 2025 durchgeführt.

Espen

Die Stadt Stockach hat, unterstützt von der Stadtbau Lörrach, für ein neues Feuerwehrgereätehaus einen nicht-offenen Architekturwettbewerb durchgeführt.

Der bestehende Bebauungsplan „Espen“, mit Rechtskraft vom 15.03.2013 setzt für das betreffende Grundstück ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest.

Das ausgewiesene Baufenster und das Maß der baulichen Nutzung stehen dem Wettbewerbsergebnis derzeit entgegen, weshalb die Stadtbau Lörrach mit der ersten Änderung des Bebauungsplans beauftragt ist.

Zurzeit befindet sich das Verfahren in der Vorbereitung auf die Formelle Beteiligung.

Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald – Rheinebene

Bad Krozingen

Gewerbegebiet Obermatten

Die große Kreisstadt Bad Krozingen möchte im Ortsteil Tunsel ein Gewerbegebiet im Gewinn Obermatten entwickeln. Die Stadtbau Lörrach hat hierfür bereits in den Jahren 2022/2023 ein Erschließungsszenario entwickelt.

Der Gemeinderat hat am 30.09.2025 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst. Daraufhin wurde die Stadtbau Lörrach mit der Erarbeitung der Inhalte und der Betreuung des Verfahrens beauftragt.

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 2026
Lörracher Stadtbau-GmbH



STADTBAU LÖRRACH

2025

Lagebericht

GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

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 Hochrhein-gebiet.

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.

Die Gesellschafter sind:

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

Stammkapital 51.129,19 €.

WIRTSCHAFTSBERICHT

Rahmenbedingungen

In Deutschland stieg das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2025 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % gegenüber dem Vorjahr. Nach zwei Rezessionsjahren verzeichnete die Wirtschaft wieder ein geringfügiges Wachstum, vor allem von gestiegenen Konsumausgaben der privaten Haushalte und des Staates getragen.

Die deutsche Wirtschaft befindet sich weiter in einer Phase tiefgreifender struktureller Umbrüche und Probleme. Dabei wirken sich weltpolitische Ereignisse (Krieg in der Ukraine, US-Zollpolitik, Kriege im Nahen Osten und Spannungen im Südchinesischen Meer) immer stärker auf die wirtschaftliche Entwicklung aus. Darüber hinaus kristallisiert sich zunehmend eine Entkopplung der deutschen Wirtschaft vom Welthandel heraus: Profitierten die exportierenden Unternehmen hierzulande in der Vergangenheit bisher von globalen Aufschwüngen, scheint die Nachfrage nun zunehmend andernorts bedient zu werden.

Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung nahmen 2025 jahresdurchschnittlich weiter deutlich zu. Die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 161.000 auf 2,9 Mio. Menschen.

Die Arbeitslosenquote stieg um 0,3 Prozentpunkte auf 6,3 %. In allen Bundesländern ist die jahresdurchschnittliche Arbeitslosigkeit gestiegen. Die stärksten Zuwächse gab es in Bayern (+11 %) und Baden-Württemberg (+9 %).

Die Inflationsrate ging in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – im Laufe des Jahres 2025 nicht mehr deutlich zurück. Wie bereits im Vorjahr lag die Jahresrate bei 2,2 % und verfehlte damit knapp das Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank.

Auch 2025 nahmen die Wohnungsbauinvestitionen preisbereinigt mit -2,4 % deutlich stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt (-0,9 %). Schon seit dem Jahr 2021 gingen die Investitionen in den Wohnungsbau preisbereinigt sukzessive zurück. Sie sind in diesen Jahren – auch wenn sich der Abwärtstrend verlangsamte – um insgesamt 20 % gesunken.

Auch wegen der im bundesweiten Vergleich guten Arbeitsmarktsituation besteht in der Region Dreiländereck/Hochrhein ein erheblicher Siedlungsdruck. Daraus und durch verstärkte Flächenumnutzungen resultieren Handlungsbedarfe in der Bauleitplanung und bei der Entwicklung von Bauprojekten.

Geschäftsverlauf

Im Berichtszeitraum war die Stadtbau Lörrach – wie in den Vorjahren – vor allem 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 aus-

gelastet und eine große Zahl von Dienstleistungsaufgaben konnte für die Auftraggeber vorangetrieben oder erfolgreich abgeschlossen werden. Das wirtschaftliche Ergebnis stellt zufrieden, ein ausgeglichenes Jahresergebnis wurde erzielt.

Ertragslage

	2025 in €	2024 in €	Veränderung in €	Wirtschafts- plan in €	Abweichung zum Wirt- schaftsplan in €
Betreuungstätigkeit					
Erträge abgerechnete Betreuungsleistungen und Bestandsveränderungen	531.000	564.000	-33.000	575.000	-44.000
Aufwendungen für Betreuungsleistungen	45.000	40.000	5.000	40.000	5.000
Gemeinkosten	485.000	523.000	-38.000	530.000	-45.000
Summe Aufwendungen Betreuung	530.000	563.000	-33.000	570.000	-40.000
Ergebnis der Betreuungstätigkeit	1.000	1.000	0	5.000	-4.000
Jahresergebnis vor Gewinnabführung	1.000	1.000	0	5.000	-4.000

Mit der Betreuungstätigkeit wurde erneut ein ausgeglichenes Ergebnis erzielt (Überschuss von 652 €, nach 690 € im Vorjahr). Angesichts

der anspruchsvollen Rahmenbedingungen war die Ertragslage im abgelaufenen Jahr zufriedenstellend.

Vermögenslage

	31. Dezember 2025		31. Dezember 2024		Veränderungen
	in €	%	in €	%	in €
Vermögen					
Anlagevermögen	9.000	0,9	12.000	1,1	-3.000
Unfertige Leistungen	821.000	85,6	934.000	83,9	-113.000
Forderungen	106.000	11,1	132.000	11,8	-26.000
Liquide Mittel	16.000	1,7	29.000	2,6	-13.000
Rechnungsabgrenzungsposten	7.000	0,7	7.000	0,6	0
Bilanzsumme	959.000	100,0	1.114.000	100,0	-155.000
Schulden					
Rückstellungen	10.000	1,0	12.000	1,1	-2.000
Erhaltene Anzahlungen	749.000	78,2	911.000	81,8	-162.000
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.000	0,2	6.000	0,5	-4.000
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	118.000	12,3	108.000	9,7	10.000
Sonstige Verbindlichkeiten	3.000	0,3	0	0,0	3.000
	882.000	92,0	1.037.000	93,1	-155.000
Eigenkapital und zwar:					
Stammkapital	51.000	5,3	51.000	4,6	0
Rücklagen	26.000	2,7	26.000	2,3	0
	77.000	8,0	77.000	6,9	0
Bilanzsumme	959.000	100,0	1.114.000	100,0	-155.000

Die Bilanzsumme ging zurück, von 1.114 T€ auf 959 T€. Dies beruht hauptsächlich auf geringeren unfertigen Leistungen respektive niedrigeren erhaltenen Anzahlungen.

Damit steigt die Eigenkapitalquote von 6,9 % auf 8,0 %.

Die Vermögenslage der Stadtbau Lörrach ist geordnet.

Finanzlage Kapitalflussrechnung

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

	31. Dezember 2025 in €	31. Dezember 2024 in €
Jahresergebnis vor Gewinnabführung/Verlustübernahme	1.000	1.000
+ Abschreibungen auf Anlagevermögen	7.000	3.000
+ Zunahme/ - Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	-2.000	-6.000
- Zunahme/ + Abnahme der kurzfristigen Aktiva	139.000	-228.000
+ Zunahme/ - Abnahme der kurzfristigen Passiva	-153.000	235.000
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-8.000	5.000
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-4.000	-7.000
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-4.000	-7.000
+ Gewinnabführung/ - Verlustübernahme	-1.000	-1.000
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-1.000	-1.000
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-13.000	-3.000
+ Finanzmittelfonds zum 1. Januar 2025/2024	29.000	32.000
Finanzmittelfonds	16.000	29.000

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

PROGNOSEBERICHT

Das Geschäftsgebiet der Stadtbau Lörrach befindet sich in einer begünstigten 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. Ein stabiler Auftragseingang wird erwartet und damit verbunden ein moderater Jahresüberschuss.

RISIKO- & CHANCENBERICHT

Im laufenden Jahrzehnt beeinträchtigen Krisen globalen Ausmaßes das gesellschaftliche und wirtschaftliche Leben in Deutschland.

Die Jahre 2020 und 2021 waren massiv von der Corona-Pandemie geprägt, deren Folgen teils bis heute spürbar sind. Seit vier Jahren tobt ein Krieg in der Ukraine, dessen Ende derzeit nicht abgesehen werden kann. Der Überfall der Hamas auf Israel im Jahr 2023 löste einen weiteren Krieg in einer geopolitisch äußerst sensiblen Region aus, dessen dauerhafte Befriedung fraglich bleibt. Hinzu kam noch eine massive militärische Intervention der USA und Israels im Iran, ebenfalls mit ungewissem Ausgang. Eine verlässliche Wirtschafts- und Außenpolitik der Vereinigten Staaten von Amerika kann derzeit nicht erwartet werden. Diese Krisen führten oder führen u. a. zu Lieferkettenunterbrüchen, hohen Inflationsraten, Energiekrisen,

erheblichen Wanderungsbewegungen und einer Neujustierung staatlicher Ausgaben. Für Deutschland resultieren daraus wachsende gesellschaftliche Herausforderungen und wirtschaftliche Einschränkungen.

Dadurch hat sich die finanzielle Situation öffentlicher Hände (Hauptauftraggeber der Stadtbau Lörrach) wesentlich verschlechtert. 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 2026
Lörracher Stadtbau-GmbH

Nostadt

Neuhöfer-Avdić



STADTBAU LÖRRACH

2025

Jahresabschluss
zum 31. Dezember 2025

Bilanz zum 31.12.2025

Aktivseite

	31.Dezember 2025 in €	31.Dezember 2024 in €
A. Anlagevermögen		
I. Sachanlagen		
1. Geschäftsausstattung	8.846,00	11.674,00
Anlagevermögen insgesamt	8.846,00	11.674,00
B. Umlaufvermögen		
I. Andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	820.751,47	933.675,58
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	105.583,69	132.481,95
III. Flüssige Mittel		
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	16.218,64	28.961,85
Umlaufvermögen insgesamt	942.553,80	1.095.119,38
C. Rechnungsabgrenzungsposten	7.191,11	7.031,13
Bilanzsumme	958.590,91	1.113.824,51

Bilanz zum 31.12.2025

Passivseite

	31.Dezember 2025 in €	31.Dezember 2024 in €
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	51.129,19	51.129,19
III. Gewinnrücklagen		
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	25.564,59	25.564,59
IV. Bilanzgewinn	0,00	0,00
Eigenkapital insgesamt	76.693,78	76.693,78
B. Rückstellungen		
1. Sonstige Rückstellungen	10.304,63	12.174,70
C. Verbindlichkeiten		
1. Erhaltene Anzahlungen	749.110,76	910.617,05
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.474,44	6.523,85
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	118.025,81	107.815,13
4. Sonstige Verbindlichkeiten	2.981,49	0,00
	871.592,50	1.024.956,03
D. Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00
Bilanzsumme	958.590,91	1.113.824,51

Bilanz zum 31.12.2025 Gewinn- und Verlustrechnung

	Geschäftsjahr 2025 in €	Geschäftsjahr 2024 in €
1. Umsatzerlöse		
a) aus Betreuungstätigkeit	639.563,47	309.167,17
2. Verminderung/Erhöhung des Bestands an Unfertigen Leistungen	-112.924,11	253.864,84
3. Sonstige betriebliche Erträge	3.294,04	789,35
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Baubetreuung	44.504,69	39.882,90
Rohergebnis	485.428,71	523.938,46
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	267.826,78	296.774,28
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersvorsorge 25.500,26 €, Vorjahr 31.953,78 €)	94.164,86	103.249,21
	361.991,64	400.023,49
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen- stände des Anlagevermögens und Sachanlagen	6.868,36	2.812,51
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	115.945,17	120.439,00
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	27,99	26,26
9. Aufwendungen aus Gewinnabführung	651,53	689,72
Ergebnis nach Steuern	0,00	0,00
Jahresüberschuss	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 richten sich nach der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV). 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 Bilanz aufstellung bekannt geworden sind.

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

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. Herstellkosten angesetzt und wird, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert. Grundlage der planmäßigen Abschreibung ist die voraussichtliche Nutzungsdauer des jeweiligen Vermögensgegenstandes.

Die **Geschäftsausstattung** ist bis 33,3 % abgeschrieben worden. Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten zwischen 250 € und 800 € 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** wurden zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Angaben zur Bilanz

Die Entwicklung der einzelnen Posten des **Anlagevermögens** wurde im Anlagespiegel dargestellt (siehe Anlage 1). Hieraus ergeben sich auch die Abschreibungen des Geschäftsjahres.

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

Die **Sonstigen Rückstellungen** betragen 10.304,63 € (Vorjahr 12.174,70 €), sie umfassen für Rückstellungen für Mehrstunden 2.148,84 € (Vorjahr 3.818,12 €), Urlaubsrückstellungen 404,37 € (Vorjahr 667,17 €), für Archivierung 3.901,42 € (Vorjahr 3.929,41 €) sowie für Abschluss- und Prüfungskosten 3.850,00 € (Vorjahr 3.760,00 €).

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

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

Verbindlichkeiten	Gesamtbetrag in €		Restlaufzeiten < 1 Jahr		> 1 Jahr		davon > 5 Jahre		davon besichert	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
aus erhaltenen Anzahlungen	749.110,76	910.617,05	749.110,76	910.617,05	0	0	0	0	0	0
aus Lieferungen und Leistungen	1.474,44	6.523,85	1.474,44	6.523,85	0	0	0	0	0	0
gegenüber verbundenen Unternehmen	118.025,81	107.815,13	118.025,81	107.815,13	0	0	0	0	0	0
aus Personalkosten	2.981,49	0	2.981,49	0						
Gesamtbetrag	871.592,50	1.024.956,03	871.592,50	1.024.956,03	0	0	0	0	0	0

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse wurden ausschließlich im Inland erzielt.

E. Sonstige Angaben

Im Geschäftsjahr 2025 hat die Stadtbau Lörrach vier technische Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt. Für die Abschlussprüfung im Sinne von § 318 HGB wurden im Geschäftsjahr 2025 Rückstellungen für Honorare in Höhe von 3.850,00 € gebildet. Die Aufwendungen für den Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2025 betragen 1.840,00 €. 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 651,53 € abgeführt (Vorjahr 689,72 €).

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 2025 unverändert 6,3 %, davon entfallen auf den Arbeitgeber 5,75 % und auf den Arbeitnehmer 0,55 %. Zusätzlich ist ein Sanierungsgeld von 2,9 % zu entrichten. Die Summe der umlagepflichtigen Gehälter lag im Jahr 2025 bei 274.197,09 €.

Aufsichtsratsmitglieder

- Oberbürgermeister Jörg Lutz, Vorsitzender
- Stadträtin Margarete Kurfeß, Lehrerin i. R., stellvertretende Vorsitzende
- Stadträtin Silke Herzog, Ortsvorsteherin Brombach
- Peter Kleinmagd, Stadtkämmerer
- Stadträtin Ulrike Krämer, stellv. Sachgebietsleiterin
- Sparkassendirektor Rainer Liebenow
- Stadtrat Günter Schlecht, Betriebsratsvorsitzender i. R.

Geschäftsführer

- Thomas Nostadt
- Bürgermeisterin Monika Neuhöfer-Avdíć

Lörrach, 31. März 2026
Lörracher Stadtbau-GmbH

Nostadt Neuhöfer-Avdíć

Entwicklung des Anlagevermögens

Anlage 1

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Stand zum 31.12.2025 in €
	Stand zum 1.1.2025 in €	Zugänge in €	Abgänge in €	Umbuchungen		
				Zugänge in €	Abgänge in €	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	16.615,42	0,00	0,00	0,00	0,00	16.615,42
II. Sachanlagen						
1. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	41.928,82	4.040,36	1.496,53	0,00	0,00	44.472,65
	41.928,82	4.040,36	1.496,53	0,00	0,00	44.472,65
Gesamtbetrag	58.544,24	4.040,36	1.496,53	0,00	0,00	61.088,07

Kumulierte Abschreibungen					Buchwert		
Stand zum 1.1.2025 kumuliert in €	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abgänge in €	Umbuchungen		Stand zum 31.12.2025 kumuliert in €	Stand zum 31.12.2025 in €	Stand am 31.12.2024 in €
			Zugänge in €	Abgänge in €			
16.615,42	0,00	0,00	0,00	0,00	16.615,42	0,00	0,00
30.254,82	5.610,36	238,53	0,00	0,00	35.626,65	8.846,00	11.674,00
30.254,82	5.610,36	238,53	0,00	0,00	35.626,65	8.846,00	11.674,00
46.870,24	5.610,36	238,53	0,00	0,00	52.242,07	8.846,00	11.674,00

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Die HABITAT Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH – Wirtschaftsprüfungsgesellschaft –, Stuttgart, hat dem Jahresabschluss am 2. Juli 2026 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 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 2025 geprüft und auftragsgemäß auch die Prüfung nach den Vorschriften des § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz vorgenommen. Der Buchführung, dem Jahresabschluss und dem Lagebericht wurden am 2. Juli 2026 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 2025 festzustellen.

Der Aufsichtsrat schlägt vor, die Geschäftsführung für das Jahr 2025 zu entlasten. Er dankt den Geschäftsführern und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die erfolgreiche Arbeit.

Lörrach, 21. Juli 2026

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats

Lutz, Oberbürgermeister

IMPRESSUM

Herausgeber & Copyright



WOHNBAU LÖRRACH

Städtische Wohnbaugesellschaft
Lörrach mbH

Schillerstraße 4
79540 Lörrach

Telefon: 07621 1519-0

info@wohnbau-loerrach.de
www.wohnbau-loerrach.de



STADTBAU LÖRRACH

Lörracher Stadtbau-GmbH

Schillerstraße 4
79540 Lörrach

Telefon: 07621 1519-90

mail@stadtbau-loerrach.de
www.stadtbau-loerrach.de

Auflage

300 Stück

Druck

Print Media Works GmbH
Turnstrasse 3
79650 Schopfheim
www.pm-works.de

Haftungsausschluss:

Bei der Zusammenstellung und Erfassung der Daten wurde mit größter Sorgfalt vorgegangen. Trotzdem können Fehler nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Die Wohnbau Lörrach und Stadtbau Lörrach können für fehlerhafte Angaben und deren Folgen weder eine juristische Verantwortung noch irgendeine Haftung übernehmen.

Ansprache

Wir legen Wert auf geschlechtliche Gleichberechtigung. Zugunsten der Lesbarkeit der Texte wird in diesem Bericht meist nur die männliche Form verwendet. Dies ist wertneutral zu sehen und schließt alle Geschlechteridentitäten mit ein.



WOHNBAU LÖRRACH STADTBAU LÖRRACH