

# Geschäftsbericht 2022



**Baugenossenschaft  
Lörrach eG**



**Mitreden,  
Mitbestimmen,  
Mitglied werden.**

**Morgen  
kann kommen.**

**Wir machen den Weg frei.**

Werden auch Sie Mitglied und Kunde bei uns.

Was auch immer Sie vorhaben, mit der VB3-Beratung werden Sie Ihre Ziele erreichen. Wie das geht? Rufen Sie einfach an (Telefon 07621 172-0) oder gehen Sie online: [www.vb3.de](http://www.vb3.de)



**Baugenossenschaft  
Lörrach eG**

---



## **Geschäftsbericht 2022**

---



## Auf einen Blick

<b>Vorstand:</b>	Andreas Seiter (Geschäftsführer) Markus Lacher Frank Roser
<b>Aufsichtsrat:</b>	Andreas Schneucker (Vorsitzender) Martin Czettl (stellv. Vorsitzender) John Jehle Markus Mayer Claudia Plank - bis 01.06.2022 Cornelia Riesterer Thomas Welz



Bild: Willi Adam

### Mitarbeitende:

---

<b>Assistenz:</b>	Sabine Steinhauser
<b>Mitgliederverwaltung / Allgemeine Verwaltung:</b>	Claudia Mantl Carmen Ottmann
<b>Technische Verwaltung:</b>	Natalie Bauer Jürgen Klein Alisa Stegmüller Elena Weissenberger
<b>Buchhaltung:</b>	Thomas Maier (Teamleiter) Eva Juretzko Maria Rechert
<b>Regiebetrieb:</b>	Daniel Haack (Teamleiter) Florian Börs (stellv. Teamleiter) Patrick Lais Tobias Markmann Wolfgang Meißner Volker Spohn
<b>in kfm. Ausbildung:</b>	Elisabeth Pfeifer Melda Yildiz

---

**Geschäftssitz:** Untere Hartmattenstr. 5 • 79539 Lörrach  
07621 / 583 917-0 • [info@bg-loerrach.de](mailto:info@bg-loerrach.de) • [www.bg-loerrach.de](http://www.bg-loerrach.de)

**Registergericht:** Amtsgericht Freiburg GnR 410037

Die Baugenossenschaft Lörrach eG besitzt die Erlaubnis zur Ausübung eines Gewerbes nach § 34 c Abs. 1 GewO (Landratsamt Lörrach vom 28.02.1994 – OA 121.27) sowie die Erlaubnis als Wohnimmobilienverwalter vom 26.02.2019.

## Wir gedenken der verstorbenen Mitglieder unserer Genossenschaft

---

ANDRIS Helmut

BACH Alexander

BERGEL Christel

BLASCHKE Stefan

BORN Günter

BRÄUNING Walter

DRAGA Hanna

FROBEEN Harmen

GREINER-SCHLEMMER Gundula

HAGGENMÜLLER Erika

HASENFRATZ Klaus

HEIDENREICH Jürgen

HOFMANN Wolfram

HUCK Hartmut

KLEINHANS Hansjörg

KLOMPENHOUWER Klaus

KOOB Karl

KORBAN Kurt

KOWALLICK Georg

KRÖNER Karin

KRUMBHOLZ Erich

KUNATH Fabian

KÜRNER Selma

MOSTBERGER Heike

MÜHLENHAUPT Erwin

POSCHGAN Wolfgang

RESSLER Erika

SECCHI Natalina

SEIFERT Rita

STILLER Kunigunde

VOLLENDORF Ilona

VON HOERSCHELMANN Susanne

WEBER Herbert

WIEDMER Harald



## Bericht des Vorstandes für das Jahr 2022

### Bautätigkeit

Nach der Fertigstellung des Lerchenhof-Areals im Frühsommer 2021 konnten die im Oktober 2020 begonnenen Arbeiten am Nachbarhaus Brühlstr. 14/16 im Frühjahr 2022 abgeschlossen werden. Im Berichtszeitraum sind noch Restkosten in Höhe von € 610.000 angefallen. Die Gesamtinvestitionskosten beliefen sich somit auf € 3,65 Mio.

Für das Areal Lerchenhof sind noch Restkosten in Höhe von € 114.000 angefallen.

Um den Quartierscharakter hervorzuheben, haben wir beim Anwesen Kreuzstr. 48 das Dach neu eingedeckt und die Fassade an das Farbkonzept der Anwesen Lerchenhof 1/2/3 sowie Brühlstr. 14/16 angepasst.



Kreuzstr. 48



Brühlstr. 14/16



Lerchenhof Areal

## Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit

Neben der Bautätigkeit haben wir auch im Jahr 2022 in die Modernisierung und Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes investiert, um diesen auf einem zeitgemäßen Stand zu halten und damit die langfristige Vermietbarkeit zu sichern.

Die Kosten für Modernisierung und Instandhaltung betragen im Berichtsjahr € 2.972.600.



*Mühlestr. 39 nach Sanierung*

MASSNAHMEN 2022	VOLUMEN
<b>Generalsanierung Mühlestr. 39 / KfW-Effizienzhaus 115</b> Austausch der Heizungsanlage, Solaranlage, Wärmedämmung, Dachsanierung, Vergrößerung der Balkone (gesamt € 652.500, davon € 89.900 in 2021)	€ 562.600
<b>Gretherstr. 20/22/24</b> Neugestaltung der Außenanlagen mit PKW-Stellplätzen, Fahrradremise und Spielplatz sowie vorbereitende Arbeiten für Balkonanbauten	€ 262.200
<b>Hartmattenstr. 71/73/75 und 77</b> Erneuerung der Heizungsanlagen mit Warmwasserversorgung (für 2023 geplante Generalsanierung mit Vollwärmeschutz, Dachsanierung und Anbau bzw. Vergrößerung der Balkone)	€ 332.000
<b>Feldbergstr. 37/39</b> Umrüstung der Beheizung auf Zentralheizung mit Anschluss ans Fernwärmenetz und Kellerdeckendämmung	€ 167.000
<b>Kreuzstr. 48</b> Fassadenanstrich und Dacheindeckung	€ 59.000
<b>Austr. 9, Arend-Braye-Str. 1/3/5, Hartmattenstr. 107</b> Sanierung / Instandsetzung der Abwasserleitungen	€ 141.900
<b>Sanierung bei Mieterwechsel (ohne Neubau)</b> 60 Wohnungen, davon 16 Komplettsanierungen	€ 660.000
<b>Instandhaltung, Reparaturen</b>	€ 787.900
<b>Investitionen in Gebäudebestand gesamt</b>	<b>€ 2.972.600</b>



## Bestand an Wohnungen und Gewerberäumen

Der Wohnungsbestand ist im Berichtsjahr unverändert geblieben.

Die Genossenschaft bewirtschaftete am Jahresende:

952	Wohnungen
11	Gewerbeeinheiten
445	Garagen
373	Pkw-Stellplätze
24	Studenten-Appartements



Gretherstr. 20/22/24

## Verwaltungstätigkeit

In der Zusammensetzung des Vorstandes mit den beiden nebenamtlichen Vorständen Frank Roser und Markus Lacher sowie dem geschäftsführenden Vorstand Andreas Seiter ergaben sich im abgelaufenen Geschäftsjahr 2022 keine Veränderungen.

In der 97. ordentlichen Mitgliederversammlung am 01.06.2022 wurde der Jahresabschluss 2021 genehmigt und der Vorschlag zur Verteilung des Bilanzgewinnes 2021 angenommen. Vorstand und Aufsichtsrat wurden einstimmig entlastet.

Im Berichtsjahr wurden keine neuen Mitglieder in den Aufsichtsrat gewählt. Frau Claudia Plank stand nicht mehr zur Wiederwahl und schied damit nach 24 Jahren satzungsgemäß aus dem Aufsichtsrat aus.

Im Jahr 2022 hat sich die Zahl der Mitglieder mit 96 Abgängen und 174 Zugängen von 2.449 auf 2.527 erhöht und damit einen weiteren Höchststand erreicht. Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder wuchs von € 4.801.175 zum Jahresende 2021 auf € 4.865.236 zum Jahresende 2022 an.

Das Kerngeschäft der Baugenossenschaft ist die nachhaltige Vermietung von marktgerechten und qualitativ gut ausgestatteten Wohnungen. Trotz laufender Instandhaltung und Modernisierung unseres Bestandes beträgt der durchschnittliche Mietpreis 7,29 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und Monat. Dementsprechend ist die Zahl der aktuellen Wohnungsgesuche unverändert hoch. Die durchschnittliche Wartezeit für eine Wohnung beträgt derzeit zwei bis vier Jahre.

Im Geschäftsjahr führten wir 60 Mieterwechsel durch (Vorjahr 112, davon 40 Neuvermietungen Lerchenhof 1/2/3 und Brühlstr. 14/16).



## Vermögenslage

JAHRESVERGLEICH					
	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
<b>Vermögenswerte</b>					
Anlagevermögen	46.515,7	86,1	46.683,8	87,8	-168,1
Umlaufvermögen	<u>7.495,0</u>	<u>13,9</u>	<u>6.471,5</u>	<u>12,2</u>	<u>1.023,5</u>
Bilanzsumme	<u>54.010,7</u>	<u>100,0</u>	<u>53.155,3</u>	<u>100,0</u>	<u>855,4</u>
<b>Schulden</b>					
Rückstellungen	908,4	1,7	1.085,7	2,0	-177,3
Verbindlichkeiten	31.062,6	57,5	30.661,0	57,7	401,6
	31.971,0	59,2	31.746,7	59,7	224,3
Eigenkapital	<u>22.039,7</u>	<u>40,8</u>	<u>21.408,6</u>	<u>40,3</u>	<u>631,1</u>
<b>Bilanzsumme</b>	<u>54.010,7</u>	<u>100,0</u>	<u>53.155,3</u>	<u>100,0</u>	<u>855,4</u>
Das <b>Eigenkapital</b> setzt sich zusammen aus					
Geschäftsguthaben	5.027,8	22,8	5.029,1	23,5	-1,3
Rücklagen	16.927,4	76,8	16.296,6	76,1	630,8
Gewinn	<u>84,5</u>	<u>0,4</u>	<u>82,9</u>	<u>0,4</u>	<u>1,6</u>
	<u>22.039,7</u>	<u>100,0</u>	<u>21.408,6</u>	<u>100,0</u>	<u>631,1</u>



## Ertragslage

	2022 T€	2021 T€	VERÄNDERUNG T€
Umsatzerlöse aus HausBW	7.619	7.174	445
Betreuungsgebühren	-	-	-
Erstattung von Reparaturen u.a.	37	26	11
Bestandsveränderungen	60	55	5
sonst. betriebliche Erträge	222	476	-254
Zinserträge	19	24	-5
<b>Erträge insges.</b>	<b><u>7.957</u></b>	<b><u>7.755</u></b>	<b><u>202</u></b>
Aufwend. für bezog. Lief. u. Leistungen	3.642	2.924	718
Personalaufwand	1.258	1.310	-52
Abschreibungen	1.466	1.269	197
sonst. betriebl. Aufwendungen	246	260	-14
Zinsaufwendungen	224	271	-47
Steuern vom Einkommen	252	298	-46
sonstige Steuern / Grundst.	158	142	16
<b>Aufwendungen insges.</b>	<b><u>7.247</u></b>	<b><u>6.474</u></b>	<b><u>773</u></b>
<b>Jahresüberschuss / -fehlbetrag</b>	<b><u>710</u></b>	<b><u>1.281</u></b>	<b><u>-571</u></b>



## Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

Nachstehend haben wir für das Geschäftsjahr 2022 und mehrere Jahre zurückliegend einige ausgewählte wohnungswirtschaftliche Kennzahlen zusammengefasst.

Die Angaben beziehen sich in der Regel auf die Anzahl der eigenen Mieteinheiten (Wohnungen und Gewerberäume), die Wohn- und Nutzfläche sowie die Sollmieten inkl. aller Nutzungsentgelte insgesamt.

		2022	2021	2020	2019
<b>Anzahl eigener Mieteinheiten</b>	(per 31.12.)	<b>963</b>	<b>963</b>	<b>925</b>	<b>928</b>
<b>Wohn- u. Nutzfläche</b>	(per 31.12.)	<b>66.885</b>	<b>66.874</b>	<b>63.587</b>	<b>63.794</b>
EK-Quote	%	40,81	40,28	42,14	43,68
Durchschnittl. Sollmiete	€/m <sup>2</sup>	7,65	7,23	7,17	6,97
Erlösschmälerung	%	0,86	0,98	0,67	0,64
Mietforderung	%	0,43	0,47	0,30	0,27
Fluktuationsrate	%	6,23	11,63	6,92	8,00
Leerstandsquote	%	1,25	0,93	0,97	0,65
Gebäudeerhaltungskoeffizient	€/m <sup>2</sup>	55,27	107,24	107,97	55,85
Tilgungen p.m.	€/m <sup>2</sup>	2,85	2,50	2,43	2,41
Fremdkapitalzinsen p.m.	€/m <sup>2</sup>	0,28	0,34	0,39	0,48
Verwaltungskost. inkl. Sachaufw.	%	19,74	21,89	19,92	21,10
Durchschnittl. Verschuldung	€/ME	29.781	29.461	26.205	22.809





## Chancen und Risiken

In Folge der Corona-Pandemie kam es Mitte des Jahres 2021 zu weitreichenden Materialengpässen und dadurch zu steigenden Preisen für Baumaterial. Zusammen mit gestiegenen Lohnnebenkosten ging damit auf Anbieter- wie Nachfragerseite die Kalkulationssicherheit verloren.

Obwohl sich die Situation inzwischen entschärft hat, ist sie noch nicht gänzlich überwunden.

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine und die daraufhin verhängten Sanktionen gegen Russland lösten eine Energiekrise mit rasant steigenden Energiepreisen aus. Die Preissteigerungen werden von Lieferanten und Handwerkern weitergegeben, was ebenso zu einer Verteuerung der Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen führt. Ein weiterer Anstieg der Baukosten ist deshalb zu erwarten.

Die zur Entlastung der Bevölkerung beschlossenen staatlichen Maßnahmen, wie Preisbremsen und zeitlich begrenzte Absenkung der Mehrwertsteuer, greifen verzögert und können die Verteuerung nur abmildern. Zusammen mit der weiterhin hohen Inflationsrate bedeutet dies eine starke Belastung der privaten Haushalte. Bei der Genossenschaft kann das zu Mietausfällen bzw. Ausfällen bei den Nebenkosten-Nachzahlungen führen.

Für unsere Objekte, die über eine Gas-Zentralheizung beheizt werden, besteht ein Gasliefervertrag, der die vereinbarten Preise bis zum 31.12.2023 festschreibt. Der sehr stark gestiegene Gaspreis hat deshalb vorerst keine negativen Auswirkungen für die Genossenschaft. Mit Auslaufen des aktuellen Gasliefervertrags werden sich die Heizkosten ab dem Jahr 2024 jedoch sehr stark verteuern, es ist mit einer Verdoppelung bis Verdreifachung zu rechnen.

Zielsetzung ist für uns, heute wie in der Zukunft, die Bestandserhaltung, die Modernisierung sowie die zeitgemäße Anpassung unseres Wohnungsbestandes. Die Berücksichtigung der demografischen Entwicklung, der Nachhaltigkeit und der

Ressourcenschonung gehören hierbei zu den Eckpfeilern unseres Handelns. Nur durch die konstante Bestandspflege sichern wir eine langfristige Vermietbarkeit. Die dafür benötigten Finanzmittel können durch den Cash-Flow und durch die Aufnahme von Kreditmitteln, sofern erforderlich, aufgebracht werden.

Die Vermietung von Gewerbeimmobilien ist bei der Genossenschaft von untergeordneter Bedeutung. Diese tragen weniger als ein Prozent zu den gesamten Sollmieten bei und stellen kein Risiko dar.

Die Chancen und Risiken aus Zinsänderungen beim Fremdkapital sind durch die Streuung der Zinsbindungsfristen und der Struktur der einzelnen Darlehen bislang überschaubar. Die, in Folge der hohen Inflation, stark steigenden Bauzinsen, zusammen mit hohen Immobilienpreisen bzw. Baukosten, wirken sich negativ auf den Immobilienmarkt und die Kapitalwirtschaft aus. Wesentliche Auswirkungen auf den Kapitaldienst der nächsten Jahre sind nach unseren Feststellungen dadurch bisher nicht zu erwarten, können jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Im Verwaltungsbereich der Genossenschaft sind Kontroll- und Überwachungsinstrumente vorhanden, die eine ordnungsgemäße Geschäftstätigkeit ermöglichen und Risiken rechtzeitig erkennen lassen.

Mit teilweise recht kurzfristigen Verordnungen verpflichtet uns der Gesetzgeber zu Energieeinsparungsmaßnahmen im Gebäudebereich. Deren Umsetzung stellt die Genossenschaft vor große finanzielle Herausforderungen, die letztlich auch für die Mieterschaft starke finanzielle Belastungen mit sich bringen. Wir gehen davon aus, dass unsere Jahresergebnisse in den nächsten fünf Jahren deutlich davon beeinträchtigt werden.

Risiken, die die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage wesentlich beeinträchtigen könnten oder bestandsgefährdende Risiken, dürften sich nach der derzeitigen stabilen Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens nicht ergeben.

## Ausblick

---

„Sei du selbst die Veränderung, die du dir wünschst für diese Welt.“

Dalai Lama

---

Die letzten 15 Jahre sind gekennzeichnet durch drei große Krisen, die die gesamte Bevölkerung betreffen.

Die Corona-Pandemie brachte soziale und wirtschaftliche Einschränkungen mit sich, die die Spaltung der Gesellschaft vorantrieben. Der, seit über einem Jahr andauernde, Ukrainekrieg führt zu großem menschlichem Leid und Zerstörung. Ein schnelles Ende ist nicht absehbar.

Die derzeitige Finanzmarktkrise, ausgehend vom Silicon Valley, greift um sich und ruft Erinnerungen an die Bankenkrise im Jahr 2008 wach.

Jede Krise für sich genommen wäre volkswirtschaftlich gut zu verarbeiten gewesen, in ihrer Gesamtheit führen diese Krisen jedoch zu wirtschaftlichen Verwerfungen sowie Verunsicherung der Bevölkerung und schüren Zukunftsängste. Der Zusammenhalt der Gesellschaft wird auf eine harte Probe gestellt.

Wir werden versuchen, den Zusammenhalt in unserer Genossenschaft und auch in deren Umfeld weiter zu stärken. Auf der einen Seite wollen wir unseren Mietern und Mitgliedern ein verlässlicher Partner bleiben und auf der anderen Seite für unsere regionalen Handwerksbetriebe und Geschäftspartner eine stabile und planbare Größe sein.

Um unser aller Lebensgrundlage zu erhalten, sind gemeinsame Anstrengungen für den Klimaschutz notwendig. Wir müssen uns jedoch alle darüber im Klaren sein, dass dies mit Kosten und Einschnitten im täglichen Leben verbunden ist.

Angesichts der hohen Kosten für die Erreichung der Klimaschutzziele muss dabei sichergestellt werden, dass wir auch zukünftig sicheres und gerechtes Wohnen für breite Schichten der Bevölkerung anbieten können.

Unser Investitionsvolumen für das Jahr 2023 ist mit rund € 4 Mio. angesetzt, wovon für den Balkonanbau und die Neuanlage der Stellplätze in der Gretherstr. 20/22/24 rund € 400.000 anfallen.

Für die energetische Sanierung mit Balkonvergrößerung bzw. -anbau in der Hartmattenstr. 71/73/75/77 sind rund € 1,3 Mio. veranschlagt.

Der laufende Instandhaltungsaufwand ist mit rund € 2,3 Mio. eingeplant, darin enthalten sind € 600.000 für die Umsetzung kurzfristiger gesetzlicher Vorgaben im Energiesektor, die ggf. als Rückstellungen gebildet werden.

Für das Geschäftsjahr 2023 gehen wir nach aktuellem Sachstand von einem negativen Ergebnis im niedrigen sechsstelligen Bereich aus.



## Ein herzliches Dankeschön

---

„Das Beste sollte nie hinter uns, sondern immer vor uns liegen.“

Bertrand Russel (1872 – 1970), brit. Philosoph und Mathematiker

---



Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter tragen mit großem Einsatz, Engagement und fachlicher Kompetenz maßgeblich zum Erfolg der Baugenossenschaft bei.

An dieser Stelle danken wir Ihnen sehr herzlich für ihr Wirken und ihre Verbundenheit. Wir wünschen ihnen und uns, ganz im Sinne des Zitats, dass das Beste immer vor ihnen liegt und sie weiterhin viel Elan, Erfolg und Freude an ihrer Arbeit haben.

Den Vertretern des Aufsichtsrates dankt der Vorstand für die stets konstruktive, faire und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Den Mietern und Mitgliedern der Baugenossenschaft Lörrach eG sowie den Geschäftspartnern möchten wir für die Unterstützung und das entgegengebrachte Vertrauen ebenfalls herzlich danken. Sie sind ein wesentlicher Teil unseres Erfolges.

Lörrach, den 19.04.2023

---

### Der Vorstand

Andreas Seiter

Frank Roser

Markus Lacher

## Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im abgelaufenen Geschäftsjahr die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. In regelmäßigen Sitzungen hat er sich vom Vorstand über den Geschäftsverlauf, die Ertragslage sowie wichtige Einzelvorgänge unterrichten lassen.

Alle zustimmungsbedürftigen Geschäftsvorfälle wurden mit dem Vorstand eingehend beraten und die erforderlichen Beschlüsse gefasst. Einzelne Aufsichtsräte haben die ihnen übertragenen Prüfungsaufgaben wahrgenommen und sich von der erforderlichen Ordnungsmäßigkeit der Geschäfte überzeugt.

Der Aufsichtsrat bestätigt dem Vorstand eine ordnungsmäßige Geschäftsführung. Wir danken ihm für die sehr vertrauensvolle Zusammenarbeit, den engagierten Einsatz und die verantwortungsbewusste Leitung der Baugenossenschaft.

Der Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart hat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 gemäß Genossenschaftsgesetz (GenG) in Verbindung mit § 44 unserer Satzung geprüft. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt.

Der Aufsichtsrat hat durch seine Prüfungskommission am 27. März 2023 den Jahresabschluss per 31. Dezember 2022 schwerpunktmäßig geprüft. Die Prüfung hat zu keinerlei Beanstandungen geführt.

Wir empfehlen den Mitgliedern, dem vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss per 31. Dezember 2022 sowie dem Vorschlag über die Verwendung des Jahresüberschusses, der den Vorschriften der Satzung entspricht, zuzustimmen und dem Vorstand für 2022 Entlastung zu erteilen.



Der Aufsichtsrat bedankt sich beim Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren sehr engagierten Einsatz und ihr tatkräftiges Mitwirken in den Diensten und zum Wohle der Baugenossenschaft und der Mitglieder.

Ihnen, liebe Mitglieder, danken wir für Ihre Treue und das entgegengebrachte Vertrauen.

Lörrach, den 31.03.2023

**Der Aufsichtsrat**

Andreas Schneucker, Vorsitzender







**Baugenossenschaft  
Lörrach eG**



# **Bilanz Gewinn- und Verlustrechnung**



## Bilanz zum 31. Dezember 2022

AKTIVSEITE	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	44.452.343,76		44.537.155,98
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	791.617,76		824.795,76
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	824.052,25		824.052,25
4. Technische Anlagen und Maschinen	21.351,00		25.969,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	379.395,00		433.739,00
6. Bauvorbereitungskosten	<u>8.936,40</u>	<b>46.477.696,17</b>	<u>111,36</u>
<b>II. Finanzanlagen</b>			
1. Andere Finanzanlagen		<b><u>38.000,00</u></b>	<u>38.000,00</u>
Anlagevermögen insgesamt		<b>46.515.696,17</b>	46.683.823,35
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	1.540.000,00		1.480.000,00
2. Andere Vorräte	<u>82.196,31</u>	<b>1.622.196,31</b>	<u>66.367,58</u>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	33.210,55		33.774,50
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>910.802,31</u>	<b>944.012,86</b>	<u>799.437,30</u>
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	2.239.012,49		1.567.125,07
2. Bausparguthaben	<u>2.679.049,16</u>	<b>4.918.061,65</b>	<u>2.520.421,79</u>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>10.699,56</b>	4.324,94
<b><u>Bilanzsumme</u></b>		<b><u>54.010.666,55</u></b>	<b><u>53.155.274,53</u></b>

PASSIVSEITE	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	136.522,80		176.435,44
2. der verbleibenden Mitglieder	4.865.235,62		4.801.175,01
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 0,00	<u>26.000,00</u>	<b>5.027.758,42</b>	<u>51.480,00</u> [340,72]
<b>II. Kapitalrücklage</b>		<b>66.118,27</b>	60.898,27
<b>III. Ergebnismrücklage</b>			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 71.500,00	1.998.567,09		1.927.067,09 [128.500,00]
2. Bauerneuerungsrücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 0,00	1.959.817,54		1.959.817,54 [0,00]
3. Freie Rücklagen davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 88,73 davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt € 554.000,00	<u>12.902.945,60</u>	<b>16.861.330,23</b>	<u>12.348.856,87</u> [455,08] [1.070.000,00]
<b>IV. Bilanzgewinn</b>			
1. Jahresüberschuss / -fehlbetrag	710.025,42		1.281.373,93
2. Einst./ Entn. in / aus Ergebnismrücklagen	<u>-625.500,00</u>	<b>84.525,42</b>	<u>-1.198.500,00</u>
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>22.039.732,34</b>	21.408.604,15
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen	847.089,82		908.132,19
2. Steuerrückstellungen	0,00		112.786,51
3. Sonstige Rückstellungen	<u>61.352,60</u>	<b>908.442,42</b>	<u>64.772,22</u>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten geg. Kreditinstituten	28.679.129,10		28.370.815,69
2. Erhaltene Anzahlungen	1.668.351,28		1.545.001,64
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	18.553,89		17.673,89
4. Verbindlichkeiten aus Lieferg. u. Leistg.	623.927,34		587.615,99
5. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 11.941,25 davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 183,34	<u>62.170,58</u>	<b>31.052.132,19</b>	<u>107.920,13</u> [54.079,05] [198,14]
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>10.359,60</b>	31.952,12
<b><u>Bilanzsumme</u></b>		<b><u>54.010.666,55</u></b>	<b><u>53.155.274,53</u></b>



## Gewinn- und Verlustrechnung

Für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2022

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	7.619.051,25		7.173.942,80
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>36.743,65</u>	<b>7.655.794,90</b>	<u>26.010,72</u>
<b>2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an</b>			
a) unfertigen Leistungen		<b>60.000,00</b>	55.000,00
<b>3. Sonstige betriebliche Erträge</b>		<b>222.404,69</b>	475.751,30
<b>4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<b><u>3.642.466,35</u></b>	<u>2.924.450,40</u>
<b>Rohergebnis</b>		<b>4.295.733,24</b>	4.806.254,42
<b>5. Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	963.681,48		939.556,23
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>293.966,15</u>	<b>1.257.647,63</b>	<u>370.183,32</u>
davon für Altersversorgung: € 98.676,99			[179.113,94]
<b>6. Abschreibungen</b>			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		<b>1.466.046,51</b>	1.269.258,57
<b>7. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		<b>246.187,80</b>	260.307,86
<b>8. Erträge aus anderen Finanzanlagen</b>		<b>727,50</b>	933,75
<b>9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		<b>18.137,10</b>	23.105,46
<b>10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		<b>223.992,76</b>	270.593,97
<b>11. Steuern vom Einkommen u. Ertrag</b>		<b><u>252.295,84</u></b>	<u>297.524,51</u>
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>868.427,30</b>	1.422.869,17
<b>12. Sonstige Steuern</b>		<b><u>158.401,88</u></b>	<u>141.495,24</u>
<b>Jahresüberschuss / - fehlbetrag</b>		<b>710.025,42</b>	1.281.373,93
<b>13. Einstellungen / Entnahmen in / aus Ergebnisrücklagen</b>		<b><u>-625.500,00</u></b>	<u>-1.198.500,00</u>
<b><u>Bilanzgewinn</u></b>		<b><u>84.525,42</u></b>	<b><u>82.873,93</u></b>



**Baugenossenschaft  
Lörrach eG**

---



**Anhang  
des Jahresabschlusses**

---



## Anhang des Jahresabschlusses 2022

### A. Allgemeine Angaben

Die Baugenossenschaft Lörrach eG mit Sitz in Lörrach ist beim Amtsgericht Freiburg unter Nummer GnR 410037 eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB aufgestellt.

Die Baugenossenschaft Lörrach eG ist eine kleine Genossenschaft gem. § 267 HGB. Die Gesellschaft nimmt die größenabhängigen Erleichterungen der §§ 274a und 288 Abs.1 HGB in Anspruch.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt. Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen wurde, in der jeweils gültigen Fassung, beachtet. Das Gliederungsschema der Bilanz ist um die Posten „Andere Finanzanlagen“ und „Verbindlichkeiten aus Vermietung“ erweitert worden. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, weitestgehend im Anhang aufgeführt.

### B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

**Sachanlagen** sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig.

Von dem Wahlrecht zur Beibehaltung niedrigerer steuerlicher Wertansätze gem. Art. 67 Abs. 4 EGHGB wurde Gebrauch gemacht.

Aufwendungen für die umfassende Modernisierung von Gebäuden wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung führten. Die nachträglichen Herstellungskosten wurden auf die Restnutzungsdauer der Gebäude abgeschrieben. Bei umfassenden Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer der Gebäude nach Abschluss der jeweiligen Maßnahme neu festgelegt. Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen grundsätzlich linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer. Den planmäßigen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

#### a) Grundstücke mit Wohnbauten:

Wohngebäude  
Gesamtnutzungsdauer von 50 bzw. 80 Jahren

Garagen und Abstellplätze  
Nutzungsdauer von 10 Jahren

Kinderspielplätze  
Nutzungsdauer von 12 Jahren.

Bei Grundstücken mit Wohnbauten und gewerblichen Räumen, die in den Jahren 1990 bis 1993 und 1995 fertig gestellt wurden, erfolgt die Abschreibung gem. § 7 Abs. 5 EStG degressiv mit 1,25%.

#### b) Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten: Gesamtnutzungsdauer von 30 Jahren.

#### c) Nachträgliche Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten werden grundsätzlich nach der Restnutzungsmethode abgeschrieben, unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer bis zu 80 Jahren.

d) Technische Anlagen und Maschinen: Eine Photovoltaik-Anlage wird auf eine Nutzungsdauer von 20 Jahren abgeschrieben.

e) Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wurde unter Zugrundelegung einer 3- bis 20-jährigen Nutzungsdauer mit 33,33 % bis 5,00 % abgeschrieben. Bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens bis zu Anschaffungskosten von € 250, die einer selbständigen Nutzung unterliegen, werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe als Aufwand erfasst. Für geringwertige Wirtschaftsgüter, deren Nettoanschaffungskosten mehr als € 250 und bis zu € 1.000 betragen, wird ein jährlicher Sammelposten gebildet. Der jährliche Sammelposten wird linear über fünf Jahre gewinnmindernd aufgelöst.

Die **Finanzanlagen** (Geschäftsguthaben bei Genossenschaften) sind zu Anschaffungskosten bewertet.

Unter den **Unfertigen Leistungen** sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen. Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

Die Ermittlung der Anschaffungskosten bei den **Pellets- und Ölvorräten** erfolgt anhand der FiFo-Methode (First in – First out).

**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** werden mit dem Nominalwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen; uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben. Zur Abdeckung des allgemeinen Kreditrisikos wird eine Pauschalwertberichtigung von 1 % auf die nicht einzelwertberichtigten Forderungen gebildet.

Eine **Rückdeckungsversicherung** zur Absicherung von Pensionsverpflichtungen wurde an den

Berechtigten verpfändet. Das Deckungsvermögen wurde gem. § 246 Abs. 2 S. 2 HGB unter Anwendung des Passivprimats mit den Altersversorgungsverpflichtungen saldiert. Der Verrechnungsbetrag von T€ 346 entspricht den Anschaffungskosten und dem am Bilanzstichtag beizulegenden Zeitwert. Der Erfüllungsbetrag der Pensionsansprüche beträgt zum Bilanzstichtag T€ 969.

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

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

**Rückstellungen** für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden gemäß Sachverständigen-gutachten nach der PUC-Methode unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet. Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Prof. K. Heubeck, in der jeweils gültigen Fassung und dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten Abzinsungssatz von 1,78 % (Stand Monatsende Dezember des Geschäftsjahres, Restlaufzeit 15 Jahre), (§ 253 Abs. 2 Satz 2 HGB). Gehaltssteigerungen wurden in Höhe von 2,1 % sowie Rentensteigerungen in Höhe von 2,1 % berücksichtigt. Der Ansatz der Fluktuationswahrscheinlichkeit beträgt 0,0 % p. a.

Die **sonstigen Rückstellungen** sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.

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



## C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

Aus Gründen der Klarheit und Übersichtlichkeit des Anhangs werden zusammengehörige Angaben, die sich sowohl auf Bilanz- als auch auf GuV-Posten beziehen, generell bei den zugehörigen Bilanzposten dargestellt.

### Unfertige Leistungen

Im Posten Unfertige Leistungen sind T€ 1.540 (Vorjahr T€ 1.480) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Sämtliche Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig.

### Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt € 68.154. In Höhe dieses Betrags besteht eine Ausschüttungssperre.

### Verbindlichkeiten

Im Berichtsjahr wurden für drei KfW-Darlehen insgesamt ein Tilgungszuschuss von T€ 252 gewährt. Aus dem Förderprogramm zur Nutzung erneuerbarer Energien konnten weitere Mittel zur Tilgung über € 32.768 vereinnahmt werden.

Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten nach Restlaufzeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte ergeben sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel:

Entwicklung der Verbindlichkeiten						
Verbindlichkeiten	Insgesamt	Davon				
		Restlaufzeit			Gesichert	
	€	Bis zu 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahren €	€	Art der Sicherung <sup>1)</sup>
Verbindlichkeiten geg. Kreditinstituten	[28.370.815,69] 28.679.129,10	[2.065.969,66] 2.352.453,11	[7.085.877,74] 71.110.105,42	[19.218.968,29] 19.216.570,57	[28.370.815,69] 28.679.129,10	GPR
Erhaltene Anzahlungen	[1.545.001,64] 1.668.351,28	[1.545.001,64] 1.668.351,28				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	[17.673,89] 18.553,89	[17.673,89] 18.553,89				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	[587.615,99] 623.927,34	[587.615,99] 623.927,34				
Sonstige Verbindlichkeiten	[107.920,13] 62.170,58	[107.920,13] 62.170,58				
<b>Gesamtbetrag</b>	[30.629.027,34] <b>31.052.132,19</b>	[4.324.181,31] <b>4.725.456,20</b>	[7.085.877,74] <b>71.110.105,42</b>	[19.218.968,29] <b>19.216.570,57</b>	[28.370.815,69] <b>28.679.129,10</b>	<b>GPR</b>

1) Grundpfandrecht [ ] Vorjahreszahlen



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

### Sonstige betriebliche Erträge

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind Erträge in Höhe von T€ 174 angefallen, die aus der Erstattung von Versicherungsleistungen angefallen sind. Hierbei handelt es sich um Erträge von außergewöhnlicher Höhe und Bedeutung.

### Finanzergebnis

Zinserträge aus der Rückdeckungsversicherung in Höhe T€ 110 wurden mit dem Aufwand aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellung in Höhe von T€ 21 verrechnet. Der verbleibende Zinsaufwand ist in dem Gesamtbetrag der Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten.

Aus der Aufzinsung ergeben sich Zinserträge von T€ 5 (Vorjahr: T€ 25 Aufwand).

## E. Sonstige Angaben

### Mitgliederbewegung:

#### Bestand am 01.01.2022

2.449 Mitglieder mit 9.415 Anteilen

#### Zugang 2022

174 Mitglieder mit 470 Anteilen

**2.623 Mitglieder mit 9.885 Anteilen**

#### Abgang 2022

96 Mitglieder mit 345 Anteilen

#### Bestand am 31.12.2022

**2.527 Mitglieder mit 9.540 Anteilen**

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 64.060,61 erhöht. Die Haftsumme für die Nachschusspflicht hat sich im Geschäftsjahr um € 88.920 erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftsummen für die Nachschusspflicht beläuft sich auf € 1.362.400.

### Arbeitnehmer

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Genossenschaft 23 Arbeitnehmer (Vorjahr 21) inkl. Hauswarte sowie zwei Auszubildende.

### Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.  
Herdweg 52/54, 70174 Stuttgart

### Mitglieder des Vorstandes:

- Andreas Seiter, Dipl.-Betriebswirt (BA), Geschäftsführer
- Markus Lacher, Immobilienwirt (Diplom-VWA Frbg.)
- Frank Roser, Dipl.-Betriebswirt (FH), Bestatter

### Mitglieder des Aufsichtsrates:

- Andreas Schneucker, Dipl.-Verwaltungswirt (FH), Bürgermeister von Binzen, Vorsitzender
- Martin Czettel, Bankkaufmann, Maler- und Lackierermeister, Stellv. Vorsitzender
- Cornelia Riesterer, Verwaltungsangestellte, Schriftführerin
- John Jehle, Master of Business Administration (MBA), Stellv. Schriftführer
- Markus Mayer, Bankkaufmann
- Thomas Welz, Vermessungsingenieur
- Claudia Plank, Bilanzbuchhalterin (bis 01.06.2022)

Die Bezüge des Aufsichtsrates beliefen sich im Geschäftsjahr auf € 8.504.

### Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen finanzielle Verpflichtungen (z. B. aus Bauverträgen für im Bau befindliche Objekte) über T€ 380, welche zum 31.12.2022 nicht in der Bilanz auszuweisen sind (Vorjahr T€ 1.330).



## **F. Weitere Angaben**

Der Vorstand wird den Mitgliedern in der Mitgliederversammlung den aufgestellten Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022 vorlegen. Die Mitgliederversammlung soll die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung in die Ergebnissrücklage in Höhe von € 625.500 beschließen.

Für das Jahr 2022 ist ein Bilanzgewinn von € 84.525,42 ausgewiesen.

In der voraussichtlich am 22.05.2023 stattfindenden Mitgliederversammlung wird eine Dividendenausschüttung von 1,75 % auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben vorgeschlagen, dies entspricht einer Summe von € 84.020,59. Der danach verbleibende Restgewinn von € 504,83 soll den anderen Ergebnissrücklagen zugeführt werden.

Lörrach, den 19.04.2023

---

### **Der Vorstand**

Andreas Seiter

Frank Roser

Markus Lacher



# Bequem eingerichtet. Sicher finanziert.

## **Kredit auf Nummer Sparkasse.**

Mit uns finanzieren Sie Ihre Wünsche schnell, transparent und flexibel. Bequem online oder mit Top-Beratung in der Filiale. Jetzt Kredit sichern unter [sparkasse-loerrach.de](https://www.sparkasse-loerrach.de)

**Weil's um mehr als Geld geht.**



Sparkasse  
Lörrach-Rheinfelden



**Baugenossenschaft Lörrach eG**

Untere Hartmattenstr. 5 • 79539 Lörrach

Tel.: +49 7621 583 917-0 • Fax: +49 7621 583 917-19

Mail: [info@bg-loerrach.de](mailto:info@bg-loerrach.de) • [www.bg-loerrach.de](http://www.bg-loerrach.de)