

Geschäftsbericht 2023



**Baugenossenschaft
Lörrach eG**



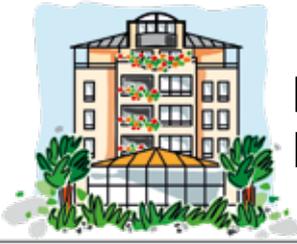
Mit Freude dabei.

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

Deshalb engagieren wir uns regional. Egal, ob Kunst, Kultur, Soziales oder Sport – mit all unseren Aktivitäten fördern wir das öffentliche Leben und die Attraktivität der Region.



**Sparkasse
Lörrach-Rheinfelden**



**Baugenossenschaft
Lörrach eG**



Geschäftsbericht 2023



Auf einen Blick

Vorstand: Andreas Seiter (Geschäftsführer)
Markus Lacher
Frank Roser

Aufsichtsrat: Andreas Schneucker (Vorsitzender)
Martin Czettl (stellv. Vorsitzender)
John Jehle
Markus Mayer
Cornelia Riesterer
Thomas Welz



Bild: Willi Adam

Mitarbeitende:

Assistenz: Sabine Steinhauser

**Mitgliederverwaltung /
Allgemeine Verwaltung:** Claudia Mantl
Carmen Ottmann

Technische Verwaltung: Natalie Bauer
Jürgen Klein
Elisabeth Pfeifer
Alisa Stegmüller
Elena Weissenberger
Melda Yildiz

Buchhaltung: Thomas Maier (Teamleiter)
Eva Juretzko

Regiebetrieb: Florian Börs (Teamleiter)
Jan Klumpp
Patrick Lais
Tobias Markmann
Wolfgang Meißner
Volker Spohn
Samir Zukanovic

Geschäftssitz: Untere Hartmattenstr. 5 • 79539 Lörrach
07621 / 583 917-0 • info@bg-loerrach.de • 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

BETHKE Michael

BOSSERT Hans-Dieter

CETINTAS Izzet

DOMBOS Marlies

FRÄDRICH Brigitte

FROHMANN Hans

GABRIELCZYK Adelheid

GERWIG Elisabeth

GOTTSTEIN Peter

HALLAC Mehmet

IDEA Giovanni

KEHLER Hanna

KNODIG Toni

KRAUS Erwin

LANDIG Walter

MAHR Rudolf

MAITERH Michael

NICOLAUS Elisabeth

NOWITZKI Marie

RÜDINGER Peter

SCHELIGA Maria

SCHELLA Leonard

SCHELLA Rafal

SCHEURER Erika

SCHILLING Horst

SCHMIDT Siglinde

SCHROEDER Brunhilde

SCHWEIZER Peter

SCHWENK Hans-Dieter

STILLER Heinrich

SUTTER Bruno

WENGRZIK Ulrike

WITTMANN Rosmarie



Bericht des Vorstandes für das Jahr 2023

Bautätigkeit

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.

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine und die daraufhin verhängten Sanktionen gegen Russland lösten eine Energiekrise mit rasant steigenden Energiepreisen aus. Die Preissteigerungen wurden von Lieferanten und Handwerkern weitergegeben, was ebenso zu einer Verteuerung von Baumaßnahmen führte.

Die Situation hat sich inzwischen etwas entschärft, dennoch werden wir bis auf Weiteres keine Neubauprojekte umsetzen, sondern uns auf die Modernisierung unseres Gebäude- und Wohnungsbestandes konzentrieren. Im Berichtsjahr fand deshalb keine Bautätigkeit statt.

Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit

Im Jahr 2023 haben wir 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 € 2.880.200.



Hartmattenstr. 71/73/75/77

MASSNAHMEN 2023	VOLUMEN
Generalsanierung Mühlestr. 39 / KfW-Effizienzhaus 115 Austausch der Heizungsanlage, Solaranlage, Wärmedämmung, Dachsanierung, Vergrößerung der Balkone (Restkosten)	€ 8.800
Gretherstr. 20/22/24 Neugestaltung der Außenanlagen mit PKW-Stellplätzen, Fahrradremise und Spielplatz (gesamt € 279.800, davon € 229.400 in 2022)	€ 50.400
Gretherstr. 20/22/24 Anbau von Balkonen (gesamt € 347.600, davon € 34.800 in 2022)	€ 312.800
Hartmattenstr. 71/73/75/77 Generalsanierung mit Vollwärmeschutz, Dachsanierung sowie Anbau und Vergrößerung der Balkone	€ 1.019.400
Gretherstr. 20/22/24 Anschluss an das Fernwärmenetz mit Umrüstung der Heizungsanlage	€ 224.000
Erneuerung von Heizungsanlagen im Bestand Austr. 9 (Heizkessel) und Ludwig-Goll-Weg 3 (vorbereitende Arbeiten für Fernwärmeanschluss)	€ 43.700
Sanierung bei Mieterwechsel (ohne Neubau) 71 Wohnungen, davon 15 Komplett-sanierungen	€ 582.200
Instandhaltung, Reparaturen	€ 638.900
Investitionen in Gebäudebestand gesamt	€ 2.880.200



Hartmattenstr. 71/73/75/77



Bestand an Wohnungen und Gewerberäumen

Der Wohnungsbestand hat sich im Berichtsjahr durch den Verkauf einer Eigentumswohnung um eine Wohnung verringert.

Die Genossenschaft bewirtschaftete am Jahresende:

951	Wohnungen
11	Gewerbeeinheiten
24	Studenten-Appartements
444	Garagen
398	Pkw-Stellplätze



Untere Hartmattenstraße 1/3 und 5



Quartier Hartmattenstraße

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 2023 keine Veränderungen. Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 07.02.2023 Markus Lacher ab dem 01.01.2024 für weitere fünf Jahre zum Vorstand bestellt.

In der 98. ordentlichen Mitgliederversammlung am 22.05.2023 wurde der Jahresabschluss 2022 genehmigt und der Vorschlag zur Verteilung des Bilanzgewinnes 2022 angenommen. Vorstand und Aufsichtsrat wurden einstimmig entlastet.

Bei den Aufsichtsratswahlen standen Frau Cornelia Riesterer, Herr Markus Czettel, Herr John Jehle und Herr Markus Mayer zur Wiederwahl und wurden in ihren Ämtern bestätigt.

Im Jahr 2023 hat sich die Zahl der Mitglieder mit 126 Abgängen und 161 Zugängen von 2.527 auf 2.562 erneut erhöht und damit einen weiteren Höchststand erreicht. Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder wuchs von € 4.865.236 zum Jahresende 2022 auf € 4.895.848 zum Jahresende 2023 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 7,47 €/m² Wohnfläche und Monat. Dementsprechend ist die Zahl der aktuellen Wohnungsgesuche unverändert hoch. Die durchschnittliche Wartezeit für eine Wohnung beträgt nach wie vor zwei bis vier Jahre.

Im Geschäftsjahr führten wir 71 Mieterwechsel durch (Vorjahr 60). Dies entspricht einer Fluktuation von 7,38 % (Vorjahr 6,23 %).

Vermögenslage

JAHRESVERGLEICH					
	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Vermögenswerte					
Anlagevermögen	45.670,6	87,3	46.515,7	86,1	-845,1
Umlaufvermögen	<u>6.658,0</u>	<u>12,7</u>	<u>7.495,0</u>	<u>13,9</u>	<u>-837,0</u>
Bilanzsumme	<u>52.328,6</u>	<u>100,0</u>	<u>54.010,7</u>	<u>100,0</u>	<u>-1.682,1</u>
Schulden					
Rückstellungen	1.384,3	2,7	908,4	1,7	475,9
Verbindlichkeiten	<u>27.795,9</u>	<u>53,1</u>	<u>31.062,6</u>	<u>57,5</u>	<u>-3.266,7</u>
	29.180,2	55,8	31.971,0	59,2	-2.790,8
Eigenkapital	<u>23.148,4</u>	<u>44,2</u>	<u>22.039,7</u>	<u>40,8</u>	<u>1.108,7</u>
Bilanzsumme	<u>52.328,6</u>	<u>100,0</u>	<u>54.010,7</u>	<u>100,0</u>	<u>-1.682,1</u>
Das Eigenkapital setzt sich zusammen aus					
Geschäftsguthaben	5.111,8	22,1	5.027,8	22,8	84,0
Rücklagen	17.938,8	77,5	16.927,4	76,8	1.011,4
Gewinn	<u>97,8</u>	<u>0,4</u>	<u>84,5</u>	<u>0,4</u>	<u>13,3</u>
	<u>23.148,4</u>	<u>100,0</u>	<u>22.039,7</u>	<u>100,0</u>	<u>1.108,7</u>



Ertragslage

	2023 T€	2022 T€	VERÄNDERUNG T€
Umsatzerlöse aus HausBW	7.849	7.619	230
Betreuungsgebühren	-	-	-
Erstattung von Reparaturen u.a.	36	37	-1
Bestandsveränderungen	165	60	105
sonst. betriebliche Erträge	379	222	157
Zinserträge	37	19	18
Erträge insges.	<u>8.466</u>	<u>7.957</u>	<u>509</u>
Aufwend. für bezog. Lief. u. Leistungen	3.181	3.643	-462
Personalaufwand	1.634	1.258	377
Abschreibungen	1.485	1.466	19
sonst. betriebl. Aufwendungen	273	246	27
Zinsaufwendungen	154	224	-70
Steuern vom Einkommen	475	252	223
sonstige Steuern / Grundst.	160	158	1
Aufwendungen insges.	<u>7.362</u>	<u>7.247</u>	<u>115</u>
Jahresüberschuss / -fehlbetrag	<u>1.104</u>	<u>710</u>	<u>394</u>



Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

Nachstehend haben wir für das Geschäftsjahr 2023 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.

		2023	2022	2021	2020
Anzahl eigener Mieteinheiten	(per 31.12.)	962	963	963	925
Wohn- u. Nutzfläche	(per 31.12.)	66.902	66.885	66.874	63.587
EK-Quote	%	44,24	40,81	40,28	42,14
Durchschnittl. Sollmiete	€/m ²	7,84	7,65	7,23	7,17
Erlösschmälerung	%	0,97	0,86	0,98	0,67
Mietforderung	%	0,45	0,43	0,47	0,30
Fluktuationsrate	%	7,38	6,23	11,63	6,92
Leerstandsquote	%	0,62	1,25	0,93	0,97
Gebäudeerhaltungskoeffizient	€/m ²	43,08	55,27	107,24	107,97
Tilgungen p.m.	€/m ²	3,91	2,85	2,50	2,43
Fremdkapitalzinsen p.m.	€/m ²	0,19	0,28	0,34	0,39
Verwaltungskost. inkl. Sachaufw.	%	24,31	19,74	21,89	19,92
Durchschnittl. Verschuldung	€/ME	26.552	29.781	29.461	26.205





Chancen und Risiken

Für unsere Objekte, die über eine Gas-Zentralheizung beheizt werden, bestand ein Gasliefervertrag, der die vereinbarten Preise bis zum 31.12.2023 festschrieb. Der sehr stark gestiegene Gaspreis hatte deshalb im Berichtsjahr keine negativen Auswirkungen für die Genossenschaft.

Mit Abschluss des Gasliefervertrags für das Jahr 2024 hat sich der Bezugspreis für Erdgas jedoch mehr als verdoppelt. Mit dem Auslaufen der staatlichen Entlastungsmaßnahmen zum 01.04.2024 wird dies zu einer sehr deutlichen Erhöhung der Heizkosten führen. Zusammen mit der Inflationsrate bedeutet dies eine Belastung der privaten Haushalte. Bei der Genossenschaft kann das zu Mietausfällen bzw. Ausfällen bei den Nebenkosten-Nachzahlung führen.

Die Umsetzung von gesetzlichen Verordnungen zur Energieeinsparung im Gebäudebereich stellt die Genossenschaft vor große finanzielle Herausforderungen.

Wir gehen davon aus, dass unsere Jahresergebnisse in den nächsten fünf Jahren hiervon beeinträchtigt werden.

Unser Ziel sind die Bestandserhaltung, die Modernisierung sowie die zeitgemäße Anpassung unseres Wohnungsbestandes, hierbei berücksichtigen wir die demografische Entwicklung, die Nachhaltigkeit und die Schonung der Ressourcen.

Nur durch die ständige Bestandpflege sichern wir die langfristige Vermietbarkeit unseres Wohnungsbestandes. Die dafür benötigten Finanzmittel können wir durch den Cash-Flow und durch die Aufnahme von Kreditmitteln, sofern erforderlich, aufbringen.

Die Vermietung von Gewerbeimmobilien ist bei der Genossenschaft von untergeordneter Bedeutung. Diese trägt weniger als ein Prozent zu den gesamten Sollmieten bei und stellt 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 stark gestiegenen Bauzinsen, zusammen mit hohen Immobilienpreisen bzw. Baukosten, wirken sich nachteilig 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.

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

„Man kann die Welt oder sich selbst ändern. Das Zweite ist schwieriger.“

Mark Twain

Im Jahr 2023 sind wir eine Kooperation mit Einhundert Energie GmbH eingegangen, einem namhaften Anbieter von Mieterstrom. Die auf dem Dach des Anwesens Hartmattenstr. 71/73/75/77 installierte Photovoltaik-Anlage mit einer Leistung von 99,22 Kilowattpeak wurde Ende 2023 in Betrieb genommen. Sie kann 90 MWh sauberen Strom pro Jahr produzieren, den die Bewohnerinnen und Bewohner der Liegenschaft zu günstigen Konditionen beziehen können. Damit leisten wir einen Beitrag zur Energiewende und zum Umweltschutz direkt vor Ort.

Weitere Projekte auf Bestandsgebäuden sind bereits in Planung, darunter zwei PV-Anlagen mit einer Gesamtleistung von 150 Kilowattpeak.

Unser Investitionsvolumen für das Jahr 2024 ist mit rund € 4 Mio. angesetzt.

Für die 2023 begonnene energetische Sanierung in der Hartmattenstr. 71/73/75/77 sind in 2024 weitere € 200.000 veranschlagt.

Für die geplante Generalsanierung Raiffeisenstr. 32/34/36 und 38/40/42 werden rund € 1,8 Mio. anfallen, der Beginn der Arbeiten steht jedoch derzeit noch nicht fest.

Der laufende Instandhaltungsaufwand ist mit rund € 1,9 Mio. eingeplant, darin sind für die Umsetzung neuer Heizungskonzepte, im Speziellen für Fernwärme-Anschlüsse, € 300.000 enthalten.

Für das Geschäftsjahr 2024 gehen wir nach aktuellem Sachstand von einem positiven Ergebnis aus.



Hartmattenstraße 71/73/75/77

Bild: Einhundert Energie GmbH



Ein herzliches Dankeschön

„Nicht der Wille ist der Antrieb unseres Handelns, sondern die Vorstellungskraft.“

Émile Coué (1857 – 1926)



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, eine große Vorstellungskraft und weiterhin viel Elan, Erfolg und Freude an ihrer Arbeit.

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

Den Mieterinnen, 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 08.05.2024

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 2022 gemäß Genossenschaftsgesetz (GenG) in Verbindung mit § 44 unserer Satzung geprüft. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt.

Der Aufsichtsrat hat durch seine Prüfungskommission am 15.04.2024 den Jahresabschluss per 31. Dezember 2023 schwerpunktmäßig geprüft. Die Prüfung hat zu keinerlei Beanstandungen geführt.

Wir empfehlen den Mitgliedern, den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss per 31. Dezember 2023 sowie den Vorschlag über die Verwendung des Jahresüberschusses, der den Vorschriften der Satzung entspricht, zuzustimmen und dem Vorstand für 2023 Entlastung zu erteilen.



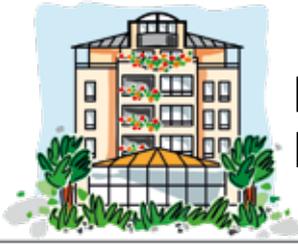
Der Aufsichtsrat bedankt sich beim Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren sehr engagierten Einsatz und ihr tatkräftiges Mitwirken im Dienste und zum Wohle der Baugenossenschaft und der Mitglieder.

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

Lörrach, den 18.04.2024

Der Aufsichtsrat

Andreas Schneucker, Vorsitzender



**Baugenossenschaft
Lörrach eG**



Bilanz Gewinn- und Verlustrechnung



Bilanz zum 31. Dezember 2023

AKTIVSEITE	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Anlagevermögen			
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	43.695.444,68		44.452.343,76
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	758.439,76		791.617,76
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	824.052,25		824.052,25
4. Technische Anlagen und Maschinen	16.856,00		21.351,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	318.925,00		379.395,00
6. Bauvorbereitungskosten	<u>18.855,82</u>	45.632.573,51	<u>8.936,40</u>
II. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen		<u>38.000,00</u>	<u>38.000,00</u>
Anlagevermögen insgesamt		45.670.573,51	46.515.696,17
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	1.705.000,00		1.540.000,00
2. Andere Vorräte	<u>58.414,20</u>	1.763.414,20	<u>82.196,31</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	35.465,45		33.210,55
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>62.824,26</u>	98.289,71	<u>910.802,31</u>
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	2.139.022,88		2.239.012,49
2. Bausparguthaben	<u>2.557.162,15</u>	4.696.185,03	<u>2.679.049,16</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten		100.120,77	10.699,56
<u>Bilanzsumme</u>		<u>52.328.583,22</u>	<u>54.010.666,55</u>

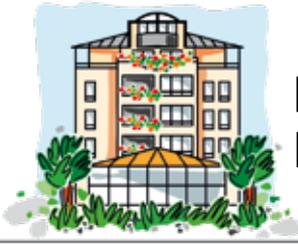
PASSIVSEITE	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	195.653,63		136.522,80
2. der verbleibenden Mitglieder	4.895.847,95		4.865.235,62
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 0,00	<u>20.280,00</u>	5.111.781,58	<u>26.000,00</u> [0,00]
II. Kapitalrücklage		70.948,27	66.118,27
III. Ergebnismrücklage			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 111.000,00	2.109.567,09		1.998.567,09 [71.500,00]
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: € 504,83 davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt € 895.000,00	<u>13.798.450,43</u>	17.867.835,06	<u>12.902.945,60</u> [88,73] [554.000,00]
IV. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss / -fehlbetrag	1.103.824,23		710.025,42
2. Einst./ Entn. in / aus Ergebnismrücklagen	<u>-1.006.000,00</u>	97.824,23	<u>-625.500,00</u>
Eigenkapital insgesamt		23.148.389,14	22.039.732,34
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	1.091.832,72		847.089,82
2. Steuerrückstellungen	187.172,05		0,00
3. Sonstige Rückstellungen	<u>105.343,39</u>	1.384.348,16	<u>61.352,60</u>
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten geg. Kreditinstituten	25.542.983,34		28.679.129,10
2. Erhaltene Anzahlungen	1.813.995,68		1.668.351,28
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	19.113,89		18.553,89
4. Verbindlichkeiten aus Lieferg. u. Leistg.	356.841,84		623.927,34
5. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 12.076,77 davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 195,18	<u>51.117,96</u>	27.784.052,71	<u>62.170,58</u> [11.941,25] [183,34]
D. Rechnungsabgrenzungsposten		11.793,21	10.359,60
<u>Bilanzsumme</u>		<u>52.328.583,22</u>	<u>54.010.666,55</u>



Gewinn- und Verlustrechnung

Für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2023

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	7.849.222,69		7.619.051,25
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>35.549,03</u>	7.884.771,72	<u>36.743,65</u>
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an			
a) unfertigen Leistungen		165.000,00	60.000,00
3. Sonstige betriebliche Erträge		379.233,02	222.404,69
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>3.180.698,80</u>	<u>3.642.466,35</u>
Rohergebnis		5.248.305,94	4.295.733,24
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.016.852,80		963.681,48
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon f. Altersversorgung: € 416.238,01	<u>617.443,86</u>	1.634.296,66	<u>293.966,15</u> [98.676,99]
6. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.484.810,79	1.466.046,51
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		273.493,86	246.187,80
8. Erträge aus anderen Finanzanlagen		1.327,50	727,50
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		36.020,17	18.137,10
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		154.156,78	223.992,76
11. Steuern vom Einkommen u. Ertrag		<u>475.488,02</u>	<u>252.295,84</u>
Ergebnis nach Steuern		1.263.407,50	868.427,30
12. Sonstige Steuern		<u>159.583,27</u>	<u>158.401,88</u>
Jahresüberschuss / - fehlbetrag		1.103.824,23	710.025,42
13. Einstellungen / Entnahmen in / aus Ergebnisrücklagen		<u>-1.006.000,00</u>	<u>-625.500,00</u>
<u>Bilanzgewinn</u>		<u>97.824,23</u>	<u>84.525,42</u>



**Baugenossenschaft
Lörrach eG**



Anhang des Jahresabschlusses



Anhang des Jahresabschlusses 2023

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 Deckungsver-

mögen wurde gem. § 246 Abs. 2 S. 2 HGB unter Anwendung des Passivprimats mit den Altersversorgungsverpflichtungen saldiert. Hierbei erfolgt eine Saldierung in Höhe des korrespondierenden Wertansatzes der Pensionsverpflichtung. Der Verrechnungsbetrag von T€ 462 entspricht den Anschaffungskosten und dem am Bilanzstichtag beizulegenden Zeitwert. Der Erfüllungsbetrag der Pensionsansprüche beträgt zum Bilanzstichtag T€ 1.554.

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 1,82 % (Stand Monatsende Dezember des Geschäftsjahres, Restlaufzeit 15 Jahre), (§ 253 Abs. 2 Satz 2 HGB). Gehaltssteigerungen wurden in Höhe von 4,5 % sowie Rentensteigerungen in Höhe von 3,5 % berücksichtigt. Der Ansatz der Fluktationswahrscheinlichkeit 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€ 1.705 (Vorjahr T€ 1.540) 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 € 21.329. In Höhe dieses Betrags besteht eine Ausschüttungssperre.

Verbindlichkeiten

Im Berichtsjahr wurde für zwei KfW-Darlehen insgesamt ein Tilgungszuschuss von EUR 752.450 gewährt.

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 ¹⁾
Verbindlichkeiten geg. Kreditinstituten	25.542.983,34	2.291.997,80	6.638.056,80	16.612.928,74	25.542.983,34	GPR
	[28.679.129,10]	[2.352.453,11]	[7.110.105,42]	[19.216.570,57]	[28.679.129,10]	
Erhaltene Anzahlungen	1.813.995,68	1.813.995,68				
	[1.668.351,28]	[1.668.351,28]				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	19.113,89	19.113,89				
	[18.553,89]	[18.553,89]				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	356.841,84	356.841,84				
	[623.927,34]	[623.927,34]				
Sonstige Verbindlichkeiten	51.117,96	51.117,96				
	[62.170,58]	[62.170,58]				
Gesamtbetrag	[31.052.132,19] 27.784.052,71	[4.725.456,20] 4.533.067,17	[7.110.105,42] 6.638.056,80	[19.216.570,57] 16.612.928,74	[28.679.129,10] 25.542.983,34	GPR

1) Grundpfandrecht [] Vorjahreszahlen

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige betriebliche Erträge

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind Erträge in Höhe von T€ 157 aus der Erstattung von Versicherungsleistungen, sowie Erträge in Höhe von T€ 131 aus der Veräußerung von Gebäuden des Anlagevermögens angefallen. Aus dem Förderprogramm zur Nutzung erneuerbarer Energien konnten weitere Mittel über T€ 55 vereinnahmt werden. Hierbei handelt es sich um Erträge von außergewöhnlicher Höhe und Bedeutung.

Finanzergebnis

Zinserträge aus der Rückdeckungsversicherung in Höhe T€ 121 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 Abzinsung ergeben sich Zinserträge von T€ 5 (Vorjahr: T€ 5).

E. Sonstige Angaben

Mitgliederbewegung:

Bestand am 01.01.2023

2.527 Mitglieder mit 9.540 Anteilen

Zugang 2023

161 Mitglieder mit 527 Anteilen

2.688 Mitglieder mit 10.067 Anteilen

Abgang 2023

126 Mitglieder mit 450 Anteilen

Bestand am 31.12.2023

2.562 Mitglieder mit 9.617 Anteilen

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 30.612 erhöht. Die Haftsumme für die Nachschusspflicht

hat sich im Geschäftsjahr um € 80.600 erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftsummen für die Nachschusspflicht beläuft sich auf € 1.394.640.

Arbeitnehmer

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Genossenschaft 20 Arbeitnehmer (Vorjahr 23) inkl. Hauswarte

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

Mitglieder des Aufsichtsrates:

- Andreas Schneucker, Dipl.-Verwaltungswirt (FH), Bürgermeister von Binzen, Vorsitzender
- Martin Czettl, 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

Die Bezüge des Aufsichtsrates beliefen sich im Geschäftsjahr auf € 7.840.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen finanzielle Verpflichtungen (z. B. aus Bauverträgen für im Bau befindliche Objekte) über T€ 260, welche zum 31.12.2023 nicht in der Bilanz auszuweisen sind (Vorjahr T€ 380).



F. Weitere Angaben

Der Vorstand wird den Mitgliedern in der Mitgliederversammlung den aufgestellten Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023 vorlegen. Die Mitgliederversammlung soll die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung in die Ergebnissrücklage in Höhe von € 1.006.000 beschließen.

Für das Jahr 2023 ist ein Bilanzgewinn von € 97.824,23 ausgewiesen.

In der am 06.06.2024 stattfindenden Mitgliederversammlung wird eine Dividendenausschüttung von 2,00 % auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben vorgeschlagen, dies entspricht einer Summe von € 97.304,70. Der danach verbleibende Restgewinn von € 519,53 soll den anderen Ergebnissrücklagen zugeführt werden.

Lörrach, den 08.05.2024

Der Vorstand

Andreas Seiter

Frank Roser

Markus Lacher



**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



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 • www.bg-loerrach.de