

Geschäftsbericht 2020



Baugenossenschaft
Lörrach eG



Unsere Mitglieder und Kunden sind unsere Nachbarn und so beraten wir sie auch.

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



Besuchen Sie uns im Internet!

www.bg-loerrach.de



- **Geschäftsleitung**
Herr Andreas Seiter
- **Buchhaltung** (Rechnungswesen, Zahlungsverkehr, Mietbuchhaltung)
Herr Thomas Maier (Teamleitung) t.maier@bg-loerrach.de
Frau Maria Rechert m.rechert@bg-loerrach.de
- **Assistentin der Geschäftsleitung**
Frau Sabine Steinhauser s.steinhauser@bg-loerrach.de
- **Mitgliederverwaltung / Allgemeine Verwaltung**
Frau Claudia Mantl c.mantl@bg-loerrach.de
Frau Carmen Ottmann c.ottmann@bg-loerrach.de
- **Technische Verwaltung** (Wohnungsabnahmen, -übergaben, -angebote, HK/BK-Abr.)
Herr Michael Kaiser (Teamleitung) m.kaiser@bg-loerrach.de
Herr Jürgen Klein j.klein@bg-loerrach.de
Frau Gitta Gasser g.gasser@bg-loerrach.de
Frau Nathalie Witkowski n.witkowski@bg-loerrach.de
Frau Alisa Stegmüller a.stegmueller@bg-loerrach.de
- **Kaufmännische Auszubildende**
Frau Natalie Bauer (Immobilienkauffrau) n.bauer@bg-loerrach.de
Frau Melda Yildiz (Immobilienkauffrau) m.yildiz@bg-loerrach.de
- **Allgemeine Information**
info@bg-loerrach.de



Verwaltungsorgane

Vorstand:

Andreas Seiter, Dipl.-Betriebswirt (BA), Geschäftsführer
- hauptamtlich -

Frank Roser, Dipl.-Betriebswirt (FH), Bestatter
- nebenamtlich -

Markus Lacher, Immobilienwirt (Diplom-VWA Frbg.)
- nebenamtlich -

Aufsichtsrat:

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

Martin Czettl, Bankkaufmann, Maler- und Lackierermeister
- Stellv. Vorsitzender -

Cornelia Riesterer, Verwaltungsangestellte
- Schriftführerin -

Claudia Plank, Bilanzbuchhalterin

* Sabine Heidenreich, Sekretärin

John Jehle, Master of Business Administration (MBA)
- Stellv. Schriftführer -

Markus Mayer, Bankkaufmann

Die mit * gekennzeichneten Mitglieder scheidern aus dem Aufsichtsrat aus. Eine Wiederwahl ist zulässig.

Die Baugenossenschaft Lörrach eG hat die Erlaubnis zur Ausübung des 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.

**Baugenossenschaft
Lörrach eG:**

Untere Hartmattenstraße 5
79539 Lörrach
07621 583917-0

Sprechzeiten:
Dienstag 09:00 - 12:00 Uhr
Mittwoch 16:00 - 18:30 Uhr

info@bg-loerrach.de
www.bg-loerrach.de

Wir gedenken der verstorbenen Mitglieder
unserer Genossenschaft

ASAL Dieter
ASIK Medine
BERGMANN Leopold
BUTZ Edeltraud
GIMPEL Horst
GÖB Martha
GÖPPERT Karlheinz
GOTTSCHALK Ruth
GROB Sonja
GRÜTZ Heinz
HAMPEL Benno
HUBER Rainer
KAISER Frieda
KAPITONOV Nikolaj
KLAUDAT Thomas
KRAUSE Nelli
LINDNER Monika
MATTERN Marta

MEISSNER Gustav
MEISSNER Hedwig
OETLINGER Erna
PETERS Werner
PFAU Herta
RIEBL Christine
SCHERR Waltraud
SCHMAHL Alfred
SCHMUTZ Beate
SCHNATTERER Heinz
SCHULTIS Otilie
SCHWENK Tino
SIEBOLD Zita
SONNENBURG Georg
STOCKMAR Ilse
SUTTER Erna
WEISSENBURGER Emil
ZIRKE Alexander

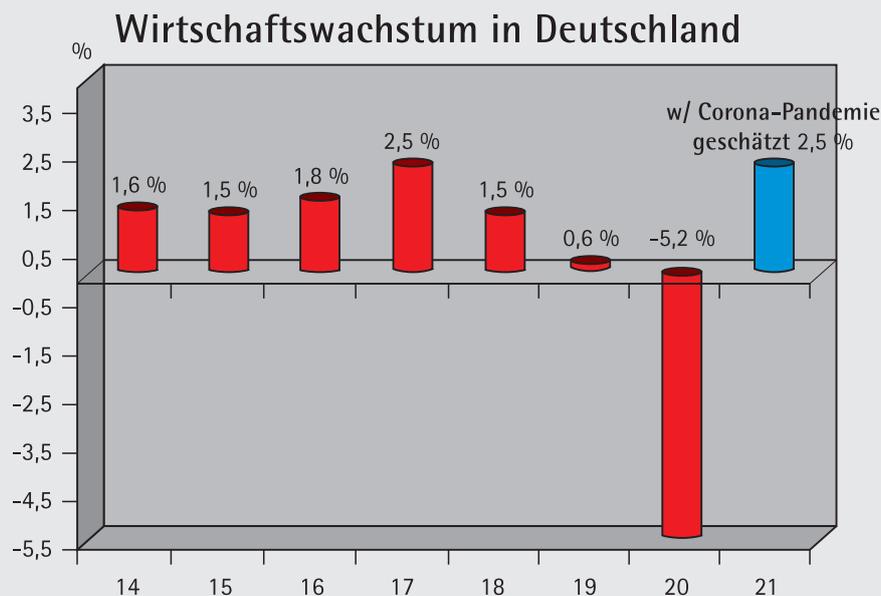


Situationsbericht für das Jahr 2020

Allgemeines

Die Anfang 2020 aufgetretene weltweite Covid-19-Pandemie, verbunden mit Shutdowns und dem Zusammenbruch von Lieferketten, hat im 1. Halbjahr 2020 weltweit zu einem starken Wirtschaftseinbruch geführt. Nachdem sich die Wirtschaft in Deutschland im 2. Halbjahr bis November wieder etwas erholt hatte, stiegen die Infektionszahlen erneut an und es kam ab November 2020 zunächst in Teilbereichen zu einem neuen Shutdown, der dann im Dezember ausgeweitet wurde. Hoffnungsvoll stimmt, dass zum Jahresbeginn 2021 erste Impfstoffe verfügbar sind und damit ggf. die Pandemie im Laufe des Jahres 2021 überwunden werden kann. Bedenklich ist, dass zum Jahresende 2020 im Vereinigten Königreich eine Mutation des Virus auftauchte, die deutlich ansteckender ist.

Die Pandemie führte im 2. Quartal 2020 zu einem historischen Rückgang des Bruttoinlandsprodukts von 9,8 %. Im 3. Quartal konnte sich die deutsche Wirtschaft wieder spürbar erholen und um 8,5 % zulegen. Insgesamt brach das Bruttoinlandsprodukt 2020 im Vergleich zum Vorjahr um 5,0 % ein. Trotz der nicht vorhersehbaren weiteren Entwicklung der Corona-Pandemie wird für 2021 mit einer deutlichen Erholung der Konjunktur gerechnet, da viele Ausgaben aufgrund des Shutdowns aufgeschoben wurden.



Der Wirtschaftseinbruch hat sich auch auf die Beschäftigung ausgewirkt. Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2020 auf 264.521 Personen, während im Dezember 2019 nur 200.855 Personen arbeitslos gemeldet waren. Damit betrug die Arbeitslosenquote im Dezember 2020 in Baden-Württemberg 4,2 % (Vorjahr 3,2 %). Die Arbeitslosenquote in Gesamt-Deutschland belief sich im Dezember 2020 auf 5,9 % (Vorjahr 4,9 %). Mit dem Beginn des Shutdowns im März stieg die Kurzarbeit binnen kürzester Zeit stark an und erreichte dann im April einen Höchststand mit knapp sechs Millionen Personen.

Zur Bekämpfung der wirtschaftlichen Auswirkungen der Pandemie wurden von staatlicher Seite zahlreiche fiskalische Maßnahmen ergriffen, was zu einem Haushaltsdefizit von Bund, Ländern, Gemeinden und Sozialversicherungen von insgesamt € 158,2 Mrd. führte. So wurde der Regelumsatzsteuersatz befristet für das 2. Halbjahr 2020 von 19 % auf 16 % gesenkt. Dies hat die Preise 2020 gedrückt.

Nach vorläufigen Daten des Statistischen Bundesamtes lag die Inflationsrate im Jahresschnitt 2020 bei 0,5 % (2019: 1,4 %). Zur Preisdämpfung hat auch der Rückgang der Energiepreise beigetragen. Diese verbilligten sich im Dezember 2020 im Vergleich zum Vorjahresmonat um 6 %.

Nach einer Pressemitteilung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg sanken die Baupreise im 4. Quartal 2020 wegen der Umsatzsteuersenkung gegenüber dem Vorjahresquartal um 0,5%; ohne die Senkung der Umsatzsteuer wären die Baupreise rein rechnerisch um 2,1% gestiegen.

Trotz der Pandemie herrschten auch 2020 gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen), dennoch sank die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen von 33.408 (Januar bis Oktober 2019) auf 31.468 im Vergleichszeitraum des Jahres 2020.

Die Zahl der Einwohner Baden-Württembergs hat sich im 1. Halbjahr 2020 nur noch um etwa 1.600 auf 11.102.000 Personen erhöht. Damit hat die Einwohnerzahl einen neuen Höchststand erreicht. Allerdings war das Plus im 1. Halbjahr 2020 das Geringste seit 2009. Damit setzte sich der Trend aus den vergangenen Jahren zu rückläufigen Einwohnerzuwächsen fort. Gewonnen hat der ländliche Raum, die Kommunen in dünn besiedeltem Gebiet konnten im 1. Halbjahr 2020 ein Einwohnerplus von 6.500 Personen erzielen, in den Ballungsräumen ging dagegen die Einwohnerzahl um 8.900 zurück. Bis zum Jahr 2017 hatten sich die Ballungsräume dynamischer als der ländliche Raum entwickelt.

Bautätigkeit

Trotz Pandemie konnten wir auf unserer Baustelle im Lerchenhof nahezu reibungslos arbeiten. Der Rohbau wurde in der Zeit von Oktober 2019 bis zum September 2020 fertiggestellt, parallel dazu wurde die Tiefgarage errichtet.

Die Ausbauarbeiten konnten dadurch zügig in Angriff genommen werden. Wichtig war für uns, die Bauaufträge in der Region zu belassen, um die heimische Wirtschaft zu stärken und unseren Beitrag zur Sicherung von Arbeitsplätzen zu leisten.

Aktuell befinden wir uns im Zeitplan und sind mit dem Baufortschritt zufrieden.



Baustelle BV Lerchenhof 1/2/3 - Innenhof



Front

Die ersten Mieter können zum 01.06.2021 in ihre neuen Wohnungen im Haus Nr. 3 einziehen. Die Häuser Nr. 2 und Nr. 1 werden zum 01.07.2021 bezogen. Bis dahin sollten auch die Außenanlagen nahezu fertiggestellt sein. In dem Wohngebäude mit seinen 36 Wohnungen befinden sich acht preisgebundene Sozialwohnungen. Alle Wohnungen sind bereits vermietet.

Mit den im Berichtszeitraum angefallenen Kosten von € 4,6 Mio. sind nunmehr Gesamtaufwendungen von nahezu € 6,5 Mio. aufgelaufen.



Trotz der Verschärfung von Verordnungen und gesetzlichen Auflagen, sowie Lohn- und Preissteigerungen und der Auslastung im Bauhauptgewerbe konnten wir durch Reduktion der Umsatzsteuer und diverser Einsparungen das Planinvestitionsvolumen von rd. € 11,0 Mio. auf knapp € 10,5 Mio. reduzieren.

Ab Oktober 2020 begannen die umfangreichen Arbeiten am Nachbarhaus Brühlstr. 14/16. Bis zum Februar 2021 konnten die Baumeisterarbeiten an der Rückseite des Gebäudes und für die beiden Lifttürme auf der Vorderseite abgeschlossen werden.



Anbau der Loggien und Aufstockung Brühlstr. 14/16



Momentan sind die Zimmermannsarbeiten für die Neugestaltung des Dachgeschosses mit seinen vier Wohnungen in vollem Gang.

Im Berichtszeitraum sind hierfür bereits Kosten von € 378.000,-- angefallen.

Insgesamt vergrößern wir mit dieser Maßnahme die bisherige Wohnfläche von 1.360 m² um weitere 590 m². Bei diesem Projekt schlagen aktuell die Rohstoffverknappung und die damit verbundenen Preissteigerungen sowie die sehr gute Auslastung im Baugewerbe voll durch. Der Kostenrahmen musste deutlich korrigiert werden. Mittlerweile sind die Gesamtkosten mit rd. € 3,2 Mio. veranschlagt.

Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit

Um den eigenen Bestand modern und zeitgemäß vermieten zu können, wurden im Zuge von Mieterwechseln umfangreiche Sanierungen und Instandsetzungsarbeiten durchgeführt.

Außerdem wurden projektbezogene Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen innerhalb unseres Haus- und Wohnungsbestandes fertiggestellt und neue Planungen in Angriff genommen.

In der Sägemattstr. 34/36/38 wurden die, im Vorjahr begonnenen, Austauscharbeiten für Fenster und Rollläden Anfang des Jahres zum Abschluss gebracht. Der Restaufwand belief sich auf € 178.300,--.

Ebenso wurde die Erneuerung der Steigleitungen für Kalt-, Warmwasser sowie Zirkulation inklusive Gipser- und Malerarbeiten in den Anwesen Unterdorfstr. 22 a – c abgeschlossen. Für das Haus Nr. 22 c entstand noch ein Aufwand von € 41.200,--.

Bei dem Anwesen Ludwig-Goll-Weg 1 wurde eine neue Hauseingangstüre mit Briefkastenanlage und neue Wohnungseingangstüren eingebaut. Der Aufwand betrug € 16.600,--.

Für neue Thermen und Brenner in verschiedenen Objekten wurden insgesamt € 12.100,-- aufgewendet. Ausserdem fielen für die Erneuerung der Hauswasseranschlüsse in mehreren Anwesen Aufwendungen in Höhe von € 10.500,-- an.

An der Tiefgarage der Wohnanlage Untere Hartmattenstr. 1 – 9 musste der Antrieb mit Steuerung für die Toranlage komplett erneuert werden. Hierfür sind Kosten von € 4.500,-- angefallen.

Die Erneuerung der Zählerplätze im Anwesen Hartmattenstr. 75 wurde durch den Abschluss der Brandschutzmaßnahmen abgeschlossen. Die Kosten hierfür betragen € 5.600,--. Gleichzeitig wurden in den Häusern Nr. 71 und Nr. 73 die kompletten Zählerplätze und Verteiler bis in die Wohnungen inkl. notwendiger Brandschutzmaßnahmen erneuert. Der Aufwand belief sich gesamt auf € 95.400,--. Für die abschließenden Malerarbeiten in den Treppenhäusern und an den Hauseingangstüren wurden weitere € 14.000,-- aufgewendet. Die Dämmung der Kellerdecken in allen drei Eingängen (Nr. 71/73/75) verursachte Kosten von € 23.700,--.



Untereckstr. 2 DG-Ausbau Whg

In der Unterdorfstr. 22 b und in der Arend-Braye-Str. 3 wurden auf Mieterwunsch jeweils eine komplette Badsanierung durchgeführt. Der Gesamtaufwand belief sich auf rd. € 34.200,--.

In der Ötlinger Str. 12 mussten in zwei Wohnungen die Bäder und deren Stränge saniert werden. Der Aufwand betrug € 41.500,--.

Die Umbaumaßnahme für die Maisonette-Wohnung in der Untereckstr. 2 konnte im Februar 2020 abgeschlossen werden. Hier wurde eine leerstehende Mansarde mit der darunterliegenden Wohnung mittels Treppe verbunden und ein zusätzliches Bad mit Dusche eingebaut.

Der Bezug der Wohnung erfolgte zum 01.03.2020. Für das Jahr 2020 fielen nochmals Herstellungskosten von € 57.500,-- an. Die Gesamtmodernisierung belief sich auf rd. € 70.000,--.

In den vergangenen Jahren hat sich das Quartier Hartmattenstraße stark gewandelt. Ein wichtiger Teil dabei war die Neugestaltung der Außenanlagen. Diese hat nun mit der Pflanzung von 17 Bäumen ihren Abschluss gefunden.

Gewählt wurden Bäume, die an die veränderten klimatischen Bedingungen angepasst sind. Sie sollen im Lauf der Jahre zu Schattenspendern und Luftverbesserern heranwachsen. Uns war es wichtig, die Bewohnerinnen und Bewohner mit einzubeziehen. Dazu haben wir Patinnen und Paten gesucht, die das Bewässern der Bäume in den ersten Jahren übernehmen. Zu unserer Freude haben sich bereits drei Bewohnerinnen bereit erklärt, dieses Ehrenamt zu übernehmen.

Bei der Neugestaltung wurde das gesamte Gelände mit der Anlage von zwei Spielplätzen sowie Sitzgelegenheiten aufgewertet. Damit wurden Bereiche geschaffen, die zum Aufenthalt im Freien einladen.

Neben der Verbesserung der Aufenthaltsqualität für die Menschen ist es uns auch ein Anliegen, die Bedingungen für Insekten und Vögel zu verbessern. Im Herbst wurde mit Unterstützung des Trinationalen Umweltzentrums (TRUZ) mit der Anlage von insektenfreundlichen Blühwiesen zunächst im Suchard-Areal begonnen.



Außenanlagen Hartmattenstr. 71 - 111



Baumpflanzungen Hartmattenstr. 71 - 111

Für diese Aktionen zum Schutz unserer Natur und zur Nachhaltigkeit wurden insgesamt € 16.300,-- aufgewendet.

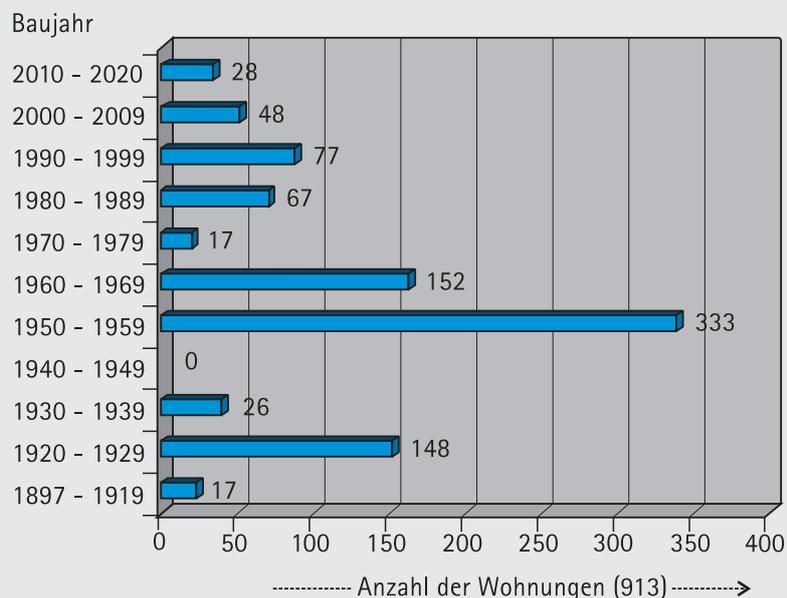
Außerdem wurden für notwendige Baumschnitt- und Instandsetzungsarbeiten im Bereich von Grünanlagen weitere € 36.000,-- aufgewendet.

Der Geldmittelabfluss für Modernisierung sowie Instandhaltung im Geschäftsjahr belief sich auf € 1.906.100,-- gegenüber € 1.766.500,-- im Vorjahr. Davon betrug der Instandhaltungsaufwand einschließlich nicht aktivierungsfähiger Modernisierungskosten (ohne Kosten Regiebetrieb) insgesamt € 1.844.000,--. Im Vorjahr waren € 1.721.500,-- angefallen.

Bestand an Wohnungen und Gewerberäumen

Der Wohnungsbestand der Baugenossenschaft Lörrach eG veränderte sich im Geschäftsjahr 2020 nur geringfügig.

Durch den Verkauf von drei Wohnungen reduzierte sich der Bestand auf 913 Wohnungen. Zum 31.12.2020 endete die Nachwirkungsfrist für 67 Wohnungen, die, aufgrund von Fördermitteln, dem Wohnungsbindungsgesetz unterliegen.



Die Genossenschaft bewirtschaftete am Jahresende:

43	1-Zimmer-Wohnungen	2	Ladengeschäfte
301	2-Zimmer-Wohnungen	388	Garagenplätze
443	3-Zimmer-Wohnungen	375	PKW-Stellplätze
119	4-Zimmer-Wohnungen	1	Geschäftsstelle
3	5-Zimmer-Wohnungen	1	Büroerweiterung
4	6-Zimmer-Wohnungen	1	Regiebetrieb
		6	gewerbliche Einheiten
		24	Studenten-Appartements
		1	Begegnungsstätte
913 eigene Wohnungen insgesamt			

Der Haus- und Wohnungsbesitz umfasst somit 12 gewerbliche Einheiten mit der Begegnungsstätte und 24 Studenten-Appartements.

Die Zahl der Garagen und Stellplätze veränderte sich durch Zu- und Abgänge von 773 auf 763.

Insgesamt wurden folgende Neubelegungen bzw. Wohnungstauschvorgänge in 2020 abgewickelt:

4	1-Zimmer-Whg, davon im Verfügungsbereich der Genossenschaft	4
28	2-Zimmer-Whg, davon im Verfügungsbereich der Genossenschaft	28
26	3-Zimmer-Whg, davon im Verfügungsbereich der Genossenschaft	26
6	4-Zimmer-Whg, davon im Verfügungsbereich der Genossenschaft	6

64 Einheiten insgesamt, davon im Verfügungsbereich der Genossenschaft 64

Im Berichtsjahr endete zum 31.12.2020 die Betreuung von den letzten acht Eigentümergemeinschaften mit 118 Einheiten, wovon sich 12 Einheiten im Besitz der Baugenossenschaft befinden. Die Eigentümerbetreuung umfasste zudem die Verwaltung von 138 Garagen bzw. Stellplätzen.

In sämtlichen Gemeinschaften wurden neue Verwalter gewählt und eine ordnungsgemäße Übergabe zum 31.12.2020 durchgeführt.

Verwaltungstätigkeit

In der 95. ordentlichen Mitgliederversammlung am 30.09.2020, die unter Einhaltung der strengen Bedingungen der Corona-Verordnung stattfand, wurde die Bilanz zum 31.12.2019 und die Ergebnisrechnung des Jahres 2019 genehmigt, der Vorschlag zur Verteilung des Bilanzgewinnes 2019 wurde angenommen.

Vorstand und Aufsichtsrat wurden einstimmig entlastet.

Die zur Wiederwahl anstehenden Aufsichtsrats-Mitglieder, Herr Martin Czettel und Herr John Jehle, wurden einstimmig wiedergewählt.

Neu in den Aufsichtsrat gewählt wurden Frau Cornelia Riesterer und Herr Markus Mayer.

Herr Gerold Hain stand für eine Wiederwahl nicht mehr zur Verfügung.

Herr Hain wurde am 16.05.2002 in den Aufsichtsrat gewählt und gehörte diesem Gremium seitdem ununterbrochen an. Von Beginn an war er Mitglied der Baukommission und von Juni 2012 bis Mai 2017 stellvertretender Aufsichtsrats-Vorsitzender. Er ist unserer Genossenschaft auch als Mieter seit 1993 verbunden.

Im Auftrag des Verbandes baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (vbw) in Stuttgart erhielt Herr Hain die Ehrennadel des Verbandes in Silber mit der damit verbundenen Ehrenurkunde.



Die Verdienste und die sehr gute Zusammenarbeit im Gremium wurden noch von Herrn Schneucker im Namen des gesamten Aufsichtsrates besonders gewürdigt.

Die konstituierende Sitzung fand am 30.09.2020 statt, in welcher Herr Andreas Schneucker zum Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt wurde. Herr Martin Czettel übernahm die Funktion des stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden.

In 26 Vorstandssitzungen und sechs gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand wurden die laufenden und besonderen Geschäftsvorfälle beraten und die erforderlichen Beschlüsse gefasst. In verschiedenen Sitzungen der Aufsichtsratskommissionen (Prüfungs- und Baukommission) informierte die Geschäftsführung die Kommissionsmitglieder über die speziellen Angelegenheiten. Der Aufsichtsrat tagte zudem in zwei weiteren Sitzungen.

Die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2019 wurde vom 07.09. bis 18.09.2020 vom Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (vbw) durchgeführt. Die Schlussbesprechung fand am 17.09.2020 statt.

Das Kerngeschäft der Baugenossenschaft ist die nachhaltige Vermietung von marktgerechten und qualitativ gut ausgestatteten Wohnungen.

Im Verlauf des Geschäftsjahres ergaben sich 64 Mieterwechsel (Vorjahr 74). Dies entspricht einer Fluktuationsquote von 6,99 % (Vorjahr 7,97 %).

Die Hauptzahl der Mieterwechsel betraf 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen. Darin enthalten sind zudem 4 Tauschgesuche nach familiengerechter Wohnraumversorgung innerhalb des Bestandes und zahlreiche Komplettanierungen.

Der zum Jahresende 2020 bestehende bereinigte Leerstand von insgesamt 8 Wohnungen ergibt eine Leerstandsquote von rd. 0,88 % (Vorjahr 0,66 %), im Vergleich zu 1,2 % bei den GdW-Unternehmen in Baden-Württemberg.

Die zu verzeichnenden Leerstände sind aufgrund der Notwendigkeit von größeren Renovierungsarbeiten in den betreffenden Wohnungen bzw. im Zuge von Objektsanierungen entstanden.

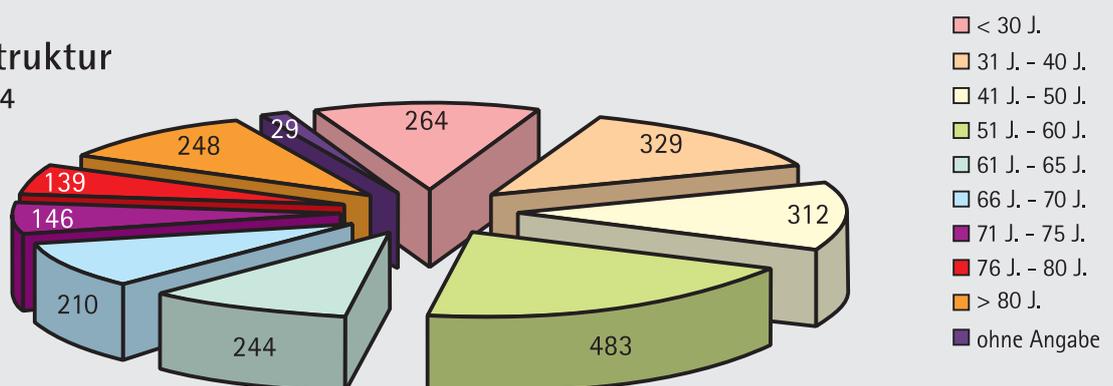
Die Baugenossenschaft Lörrach hat einen Bestand von 913 Mietwohnungen. Trotz laufender Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit bieten wir unseren Mitgliedern bezahlbaren Wohnraum mit entsprechender moderner Ausstattung an. Der aktuelle durchschnittliche Mietpreis beträgt 7,20 €/m² Wohnfläche und Monat. Die Nachfrage an aktuellen Wohnungsgesuchen ist unverändert hoch.

Die durchschnittliche Wartezeit für eine Wohnung beträgt derzeit zwei bis vier Jahre und hängt auch von den Anforderungen bzw. Wünschen des jeweiligen Interessenten ab.

Mit einem Rückgang an Verwaltungsarbeit ist auch in Zukunft nicht zu rechnen, da jeder Wohnungswechsel mit beachtlichen Kosten und Arbeitsaufwand verbunden ist. Im ersten Quartal 2021 haben wir bereits 17 Wohnungskündigungen zu verzeichnen (Vorjahresquartal 19).

Mitgliederstruktur

insgesamt 2.404



Mit der Entwicklung unserer Mitgliederzahlen und dem damit verbundenen Anstieg der Geschäftsguthabeneinlagen waren wir im vergangenen Jahr zufrieden. Mit 2.404 Mitgliedern zum Jahresende haben wir einen erneuten Höchststand in der Geschichte der Baugenossenschaft Lörrach eG erreicht.

Dies ist zum einen dem sehr positiven Bild der Wohnungsgenossenschaften in der Öffentlichkeit und zum anderen der starken Wohnungsnachfrage geschuldet. Mit einem Rückgang ist in naher Zukunft nicht zu rechnen.

In der Verwaltung und im Regiebetrieb ergaben sich im Laufe des Jahres 2020 einige personelle Veränderungen. Die Jahresabschlussbesprechung konnte pandemiebedingt leider nicht stattfinden.

Herr **Peter Heß** hat ab dem 01.03.2020 seine Tätigkeit im Bereich Sanitär unseres Regiebetriebs altershalber beendet. Er bleibt der Baugenossenschaft jedoch als Hausmeister unseres Anwesens Sägemattstr. 34/36/38 weiterhin treu. Die Nachfolge von Herrn Heß hat Herr Börs angetreten, der bereits seit April 2019 für uns tätig ist.

Herr **Florian Baßler** hat unser Unternehmen zum 30.09.2020 verlassen, um sich beruflich weiterzubilden. Seine Stelle in der Hausbewirtschaftung haben wir zum 01.03.2021 neu besetzen können.

Im September 2020 hat Frau **Melda Yildiz** ihre dreijährige Ausbildung zur Immobilienkauffrau bei uns begonnen.



Markus Lacher, Frank Roser, Andreas Seiter

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 2020 keine Veränderungen.

Auf eine 10-jährige Zugehörigkeit im Vorstand konnte Herr Frank Roser zurückblicken.

Seit dem 01.10.2010 übt er das Amt eines nebenamtlichen Vorstandsmitglieds aus.

Ihm gilt ein herzliches Dankeschön für seine Tätigkeit und sein Engagement bei der Baugenossenschaft Lörrach eG.

Wir wünschen ihm weiterhin viel Freude bei dieser Aufgabe und gratulieren ihm herzlich.

Der Aufsichtsrat stimmte in seiner Sitzung am 27.10.2020 der Wiederwahl von Herrn Seiter ab dem 01.08.2021 für fünf weitere Jahre einstimmig zu.

Bei der Mobilität setzen wir zunehmend auf umweltfreundliche Alternativen. Seit 2016 wird für Fahrten innerhalb des Stadtgebiets nach Möglichkeit das Fahrrad – mit oder ohne elektrische Unterstützung – genutzt.

Als im Frühjahr 2020 unser Pritschenwagen ersetzt werden musste, fiel die Entscheidung sehr schnell zugunsten eines Streetscooters. Seit Juni sind unsere Mitarbeiter vom Regiebetrieb mit diesem Fahrzeug nun rein elektrisch zu ihren Einsatzorten unterwegs.



Streetscooter für Regiebetrieb BGL



Die Baugenossenschaft Lörrach unterstützt seit vielen Jahren soziale Projekte. Als größtes genossenschaftliches Unternehmen in der Region sind wir uns unserer sozialen und wirtschaftlichen Aufgaben bewusst. Wir haben nicht nur unsere Mitglieder im Blick, sondern auch die vielen gemeinnützigen und sozialen Einrichtungen im Stadtgebiet und in der Umgebung.

Unser Augenmerk galt im Jahr 2020 dem gemeinnützigen Verein Kreuzweg e. V., für den das Verlagshaus Jaumann mit seiner Aktion „Leser helfen Not leidenden Menschen“ einen Spendenmarathon veranstaltet hat. Zusammen mit den Baugenossenschaften Familienheim Lörrach, Haltingen-Weil und Grenzach-Wyhlen haben wir uns an diesem Spendenmarathon beteiligt.

Der Verein Kreuzweg e. V. hat im Haus Teichstr. 24 in Lörrach ein Gratiscafé für benachteiligte Menschen geschaffen. Dieses Gratiscafé soll seinen Besuchern ohne Konsumzwang ermöglichen, sich kennenzulernen und miteinander ins Gespräch zu kommen. Bei Bedarf steht ein Sozialarbeiter zur Verfügung, um Menschen in schwierigen Lebenssituationen zu unterstützen.

Daneben unterstützt die Baugenossenschaft weitere Organisationen und Projekte, wie z. B. die Bürgerstiftung Lörrach und die Ambulante Hospizgruppe Dreiländereck sowie weitere Organisationen, die sich durch großen ehrenamtlichen Einsatz auszeichnen.



Spendenübergabe an Verein Kreuzweg e. V.

Foto: Alexander Anlicker /Die Oberbadische

Vermögenslage

Jahresvergleich

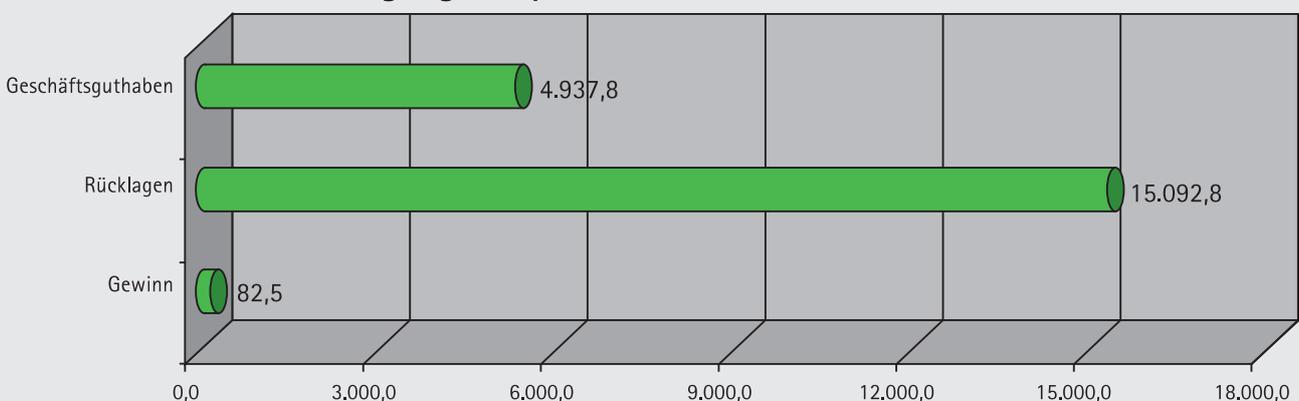
	31.12.2020		31.12.2019		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Vermögenswerte					
Anlagevermögen	42.011,1	88,0	38.285,2	87,9	3.725,9
Umlaufvermögen	<u>5.718,1</u>	<u>12,0</u>	<u>5.252,3</u>	<u>12,1</u>	465,8
Bilanzsumme	<u>47.729,2</u>	<u>100,0</u>	<u>43.537,5</u>	<u>100,0</u>	4.191,7
Schulden					
Rückstellungen	876,0	<u>1,8</u>	831,1	<u>1,9</u>	44,9
Verbindlichkeiten	<u>26.740,1</u>	<u>56,0</u>	<u>23.688,8</u>	<u>54,4</u>	3.051,3
	27.616,1	57,9	24.519,9	56,3	3.096,2
Eigenkapital	<u>20.113,1</u>	<u>42,1</u>	<u>19.017,6</u>	<u>43,7</u>	1.095,5
Bilanzsumme	<u>47.729,2</u>	<u>100,0</u>	<u>43.537,5</u>	<u>100,0</u>	4.191,7
Das Eigenkapital setzt sich zusammen aus					
Geschäftsguthaben	4.937,8	24,6	4.922,9	25,9	14,9
Rücklagen	15.092,8	75,0	14.012,6	73,7	1.080,2
Gewinn	<u>82,5</u>	<u>0,4</u>	<u>82,1</u>	<u>0,4</u>	0,4
	<u>20.113,1</u>	<u>100,0</u>	<u>19.017,6</u>	<u>100,0</u>	1.095,5

Die gesamten Vermögenswerte erhöhten sich per Saldo durch Zu- und Abgänge sowie Abschreibung im Berichtszeitraum um € 4.191.700,-- (im Vorjahr betrug die Minderung € 421.000,--). Im Anlagevermögen spiegelte sich die Neubautätigkeit im Lerchenhof als Anlagen im Bau wider. Die Erhöhung im Umlaufvermögen ist bedingt durch die Bauaktivität und die damit verbundene Finanzmittelvorhaltung.

Die Verbindlichkeiten haben sich in der Gesamtbetrachtung gegenüber dem Vorjahr um € 3.051.300,-- erhöht (im Vorjahr Reduzierung um € 1.272.200,--), wobei sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kapitalgebern unter Berücksichtigung der Tilgungszahlungen (inkl. Sondertilgungen) um € 3.141.600,-- aufgrund der Darlehenszuflüsse erhöhten (im Vorjahr Minderung um € 1.845.100,--).

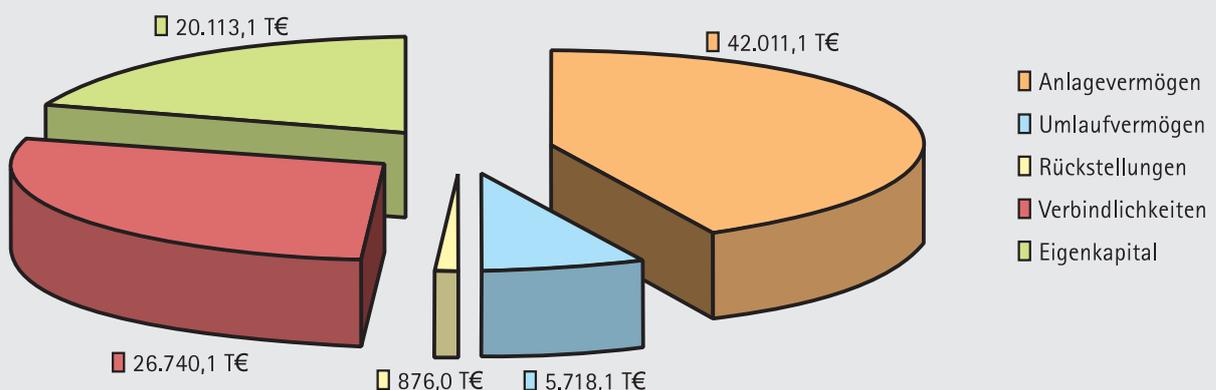
Insgesamt erhöhte sich das Eigenkapital im Jahre 2020 um € 1.095.500,-- (im Vorjahr betrug die Erhöhung € 907.900,--).

Aufteilung Eigenkapital in T€



Gegenüber dem Vorjahr veränderte sich das Geschäftsguthaben nur geringfügig, im Saldo gesamthaft um € 14.900,-- (im Vorjahr betrug der Anstieg € 102.200,--).

Die Erhöhung der Bilanzsumme um € 4.197.700,-- oder 9,63 % sowie die Steigerung des Eigenkapitals um € 1.095.500,-- haben den Anteil des Eigenkapitals an der Bilanzsumme von 43,7 % im Jahr 2019 auf 42,1 % im Jahr 2020 geringfügig absinken lassen. Dies entspricht einem Rückgang von 3,7 %.



Mit dieser, mehr als zufriedenstellenden, Eigenkapitalquote liegt die Baugenossenschaft Lörrach eG im Mittelfeld der genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen in Baden-Württemberg.

Unabhängig davon müssen Wege und Mittel gefunden werden, um das Eigenkapital weiterhin zu stärken und die bisherige Modernisierungsquote, d. h. den Anteil der Gebäudeerhaltungsaufwendungen im Verhältnis zur Sollmiete, nach wie vor hochzuhalten.

Im Berichtsjahr lag dieser Anteil bei 126 % (Vorjahr 67 %), bedingt auch durch die Neubautätigkeit. Der reine Instandhaltungsaufwand lag bei rd. 29,-- €/m² Wohn- und Nutzfläche und Jahr. Damit liegen wir immer noch deutlich über dem durchschnittlichen Sollwert von 20,-- €/m² und Jahr in der Branche.



Ertragslage

	2020	2019	Veränderung
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus HausBW	6.890	6.698	192
Betreuungsgebühren	35	41	-6
Erstattung von Reparaturen u.a.	35	37	-2
Bestandsveränderungen	-20	70	-90
sonst. betriebliche Erträge	567	430	137
Zinserträge	<u>28</u>	<u>27</u>	<u>1</u>
Erträge insges.	7.535	7.303	232
Aufwend. f. bezog. Lief. u. Leistungen	3.205	3.120	85
Personalaufwand	1.150	1.147	3
Abschreibungen	1.165	1.183	-18
sonst. betriebl. Aufwendungen	223	266	-43
Zinsaufwendungen	295	368	-73
Steuern vom Einkommen	195	193	2
sonstige Steuern / Grundst.	<u>142</u>	<u>143</u>	<u>-1</u>
Aufwendungen insges.	6.375	6.420	-45
Jahresüberschuss /-fehlbetrag	<u>1.160</u>	<u>883</u>	<u>277</u>

Dank nicht genutzter Bausparguthaben sind wir noch in der Lage, Zinserträge zu generieren. Im Geschäftsjahr erwirtschafteten wir damit Zinserträge von € 25.700,-- (im Vorjahr € 25.800,--). Zur Vermeidung von Negativzinsen seitens der Kreditinstitute haben wir eine größere Diversifizierung unserer Girokonten vorgenommen.

Die Zinsen für langfristige Verbindlichkeiten konnten im Jahr 2020 nochmals um rd. € 73.500,-- gesenkt werden. Die Zinsaufwendungen haben sich durch erforderliche Abzinsungen gemäß der Anwendung des Bilanzrichtlinienumsetzungsgesetzes (BilRUG) auf insgesamt € 294.800,-- verringert (im Vorjahr waren es noch € 368.300,--).

Aus der Kapitalwirtschaft (Zinserträge und Zinsaufwendungen) ergab sich ein Aufwand von € 269.100,--; im Vorjahr betrug dieser Aufwand € 342.500,--.

Die Aufwendungen für Personal- und Sozialabgaben sowie Altersvorsorge sind durch Personalveränderungen sowie Tarifänderungen per Saldo um rd. € 3.100,-- gestiegen.

Die Erlöse aus den Sollmieten haben sich im Berichtsjahr um € 132.400,-- verändert; im Vorjahr betrug die Erhöhung € 110.300,--. Die Erlösschmälerungen stiegen von € 34.100,-- auf € 36.900,-- an.

Die Steigerung der Umsatzerlöse in der Hausbewirtschaftung resultierten hauptsächlich aus einer generellen Mietanpassung im Jahr 2019 und deren Auswirkungen im Jahr 2020 sowie den erhöhten abgerechneten Betriebskosten aus dem Jahr 2019.

Der Deckungsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung konnte von € 1.774.000,-- aus dem Vorjahr auf € 1.897.000,-- gesteigert werden. Dabei erhöhte sich das Ergebnis nach Steuern von € 1.026.165,71 im Jahr 2019 auf € 1.302.164,21 im Jahr 2020.

Die Summe aller Deckungsbeiträge ist durch die Veränderungen in den jeweiligen Bereichen insgesamt um € 276.000,-- gestiegen. Mit dem Jahresüberschuss von rd. € 1.160.100,--, welcher im Wesentlichen zur Stärkung der Rücklagen verwendet wird, sind wir jedoch mehr als zufrieden.

Festzuhalten bleibt an dieser Stelle, dass, trotz höherer Instandhaltungsaufwendungen, Erträge aus der Veräußerung von Anlagevermögen dazu beigetragen haben, ein sehr gutes Betriebsergebnis zu erzielen.

Vorstand und Aufsichtsrat haben in gemeinsamer Sitzung am 20.04.2021 die Aufstellung des Jahresabschlusses geprüft und zur Kenntnis genommen sowie eine, durch die Mitgliederversammlung noch zu billigende, Vorwegzuweisung von € 1.077.500,-- vorgenommen. Zudem wurden im Einzelnen den gesetzlichen Rücklagen € 116.500,-- und den freien Rücklagen € 961.000,-- zugeführt.

Ein Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr 2020 wird in Höhe von € 82.573,02 zur Verwendung vorgeschlagen. Im Vorjahr betrug dieser € 82.163,45.

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

Nachstehend haben wir für das Geschäftsjahr 2020 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), der Wohn- und Nutzfläche sowie der Sollmieten insgesamt.

		2020	2019	2018	2017
Anzahl eigener Mieteinheiten	(per 31.12.)	925	928	930	932
Wohn- u. Nutzfläche	(per 31.12.)	63.587	63.794	63.939	64.107
EK-Quote	%	42,14	43,68	41,20	38,35
Durchschnittl. Sollmiete	€/m ²	7,17	6,97	6,81	6,75
Erlösschmälerung	%	0,67	0,64	0,52	0,43
Mietforderung	%	0,30	0,27	0,42	0,43
Fluktuationsrate	%	6,92	8,00	4,52	7,08
Leerstandsquote	%	0,97	0,65	0,32	0,64
Gebäudeerhaltungskoeffizient	€/m ²	107,97	55,85	29,73	29,26
Tilgungen p.m.	€/m ²	2,43	2,41	2,30	2,39
Fremdkapitalzinsen p.m.	€/m ²	0,39	0,48	0,54	0,63
Verwaltungskost. inkl. Sachaufw.	%	19,92	21,10	21,70	22,03
Durchschnittl. Verschuldung	€/ME	26.205	22.809	24.670	26.512



Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Chancen und Risiken

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen Bereich als auch im Wirtschaftsleben geführt.

Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen.

Ungeachtet dessen ist der Zweck unserer Genossenschaft die Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit Wohnraum, wobei wir natürlich auch die demografische Entwicklung berücksichtigen. Zur Erreichung dieses Zieles errichten und vermieten oder erwerben wir Wohnbauten, trennen uns aber auch zur Optimierung unseres Bestandes in sozialverträglicher Weise von Wohnungsbeständen.

Um Eigenmittel für die Bautätigkeit und die sehr umfangreiche Modernisierungstätigkeit innerhalb unseres Immobilienbestandes zu schaffen, werden wir, sofern möglich, entsprechende Verkaufsmaßnahmen als Bauträger oder aus dem Anlagevermögen tätigen.

Zielsetzung ist für uns, heute wie in der Zukunft, die Bestandserhaltung, die Modernisierung sowie die zeitgemäße Anpassung unseres Wohnungsbestandes. Nur durch die konstante Bestandspflege sichern wir eine langfristige Vermietbarkeit.

Die Vermietung von Gewerbeimmobilien ist bei der Genossenschaft von untergeordneter Bedeutung. Diese tragen weniger als ein Prozent zu den gesamten Sollmieten bei, daher bestehen in diesem Bereich keine Risiken.

Die für die Instandhaltung und Modernisierung benötigten Finanzmittel können durch den Cash-flow und die Aufnahme von Kreditmitteln oder Ansparung von Bauspardarlehen aufgebracht werden.

Die Chancen und Risiken aus Zinsänderungen beim Fremdkapital sind durch die Streuung der Zinsbindungsfristen und der Struktur der einzelnen Darlehen überschaubar. Wesentliche Auswirkungen auf die Jahresergebnisse der nächsten Jahre sind nach unseren Feststellungen dadurch nicht zu erwarten. Chancen auf verstärkten Abbau von Verbindlichkeiten werden konsequent genutzt.

Die Zahlungsmoral war im vergangenen Jahr durchweg gut. Flexible Lösungen bei Zahlungsschwierigkeiten, Gesprächsangebote, aber auch ein konsequentes Mahnwesen zahlen sich aus.

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 auch weiterhin absehbaren positiven Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens nicht ergeben.

Ausblick

„Gelassenheit kann in schweren Zeiten genau das Richtige sein, solange man dann nicht alle guten Gelegenheiten verpennt oder vertrödelt.“

Prof. Dr. phil. Herfried Münkler,
dt. Politikwissenschaftler

Seine Kernaussage lautet, jetzt von der Pandemie für eine Zukunft zu lernen, da diese von Pandemien geprägt sein werde.

Die Wahrscheinlichkeit ist hoch, dass der fehlende Mut der Politik, entschieden zu handeln, dazu führt, dass ein nur mäßiger Rückgang der Zahl der Infizierten nach einer vergleichsweise langen Lockdown-Phase eine Lockerung der Restriktionen nach sich zieht, die in eine nächste Infektionswelle mündet. Ein weiterer Lockdown würde dann für noch mehr Verunsicherung bei Unternehmen, Selbstständigen und Verbrauchern sorgen. Dies hätte verheerende Folgen für die wirtschaftliche Entwicklung, vor allem, da viele Unternehmen und Verbraucher nicht mehr die finanziellen Rücklagen und Widerstandsfähigkeit haben, die sie noch zu Beginn der ersten Infektionswelle hatten.

Daher ist es die Aufgabe der Gesellschaft, entsprechend Vorsorge zu treffen, um bei Notsituationen einspringen zu können und nicht nur Nachsorge zu betreiben.

Die Auswirkungen der Corona-Krise auf die gesamte Wirtschaft abzuschätzen, ist niemanden möglich. Daher erscheint es uns umso wichtiger, die möglichen Folgen im Immobiliensektor so weit wie möglich abzufedern und für die Zukunft gewappnet zu sein.

Dies bedeutet zum einen, unseren Mietern und Mitgliedern ein verlässlicher Partner zu sein, wie dies bereits in der Vergangenheit der Fall war. Wir haben schon immer sozial verantwortungsbewusst gehandelt und werden dafür Sorge tragen, dass kein Mieter wegen der Corona-Krise seine Wohnung verlieren muss.

Andererseits werden wir auch für unsere regionalen Handwerksbetriebe und Geschäftspartner eine stabile und planbare Größe bleiben, egal ob während der Krise oder danach.

Für das Jahr 2021 planen wir mit einem Investitionsvolumen von rund € 8,1 Mio., wovon rund € 5,4 Mio. für den Neubau sowie die Sanierung und Aufstockung der Anwesen Brühlstr. 14/16 vorgesehen sind. Der laufende Instandhaltungsaufwand wird mit ca. € 1,7 Mio. angesetzt.

Für das Geschäftsjahr 2021 gehen wir trotz allem von einem positiven Ergebnis aus. Der geplante Jahresüberschuss ist mit € 600.000,-- angesetzt.



Schlussbemerkung

„Der Erfolg eines Unternehmens
liegt in der Summe der Erfolge
seiner Mitarbeiter.“

Jörg Rieder
Digital Equipment

Die Baugenossenschaft Lörrach bietet seit Jahrzehnten den Menschen ein sicheres Zuhause. Mit Weitblick und Zuversicht der jeweiligen Verantwortlichen wurde die Genossenschaft vorangetrieben. Auch heute wollen wir uns auf diesen Lorbeeren nicht ausruhen, sondern stets nach Verbesserung und Weiterentwicklung streben!

Ein besonderer Baustein hierfür sind unsere Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen. Ohne deren immensen Einsatz, Engagement und fachliche Kompetenz wären wir nicht da, wo wir heute stehen! Es ist uns daher ein großes Bedürfnis ihnen, an dieser Stelle, für ihr Wirken zu danken und ihnen weiterhin viel Erfolg, viel Elan und Freude an ihrer Arbeit zu wünschen.

Mit den verlässlichen Partnern aus der Regio, wie Handwerksbetrieben und Finanzinstituten auf der einen Seite sowie auch Mietern, Mitgliedern und Eigentümern auf der anderen Seite, sind wir bereit, Verantwortung zu übernehmen und unseren Teil für die anstehenden Veränderungen beizusteuern. Die Baugenossenschaft Lörrach eG ist stolz, in einer schnelllebigen Zeit, für diese Partner eine feste und verlässliche Größe zu sein.

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

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

Lörrach, den 22. April 2021

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 2019 gemäß Genossenschaftsgesetz (GenG) in Verbindung mit § 44 unserer Satzung geprüft. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt.

Der Aufsichtsrat hat durch seine Prüfungskommission am 29. März 2021 den Jahresabschluss per 31. Dezember 2020 schwerpunktmäßig geprüft. Die Prüfung hat zu keinerlei Beanstandungen geführt.

Wir empfehlen den Mitgliedern, den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss per 31. Dezember 2020 sowie den Vorschlag über die Verwendung des Jahresüberschusses, der den Vorschriften der Satzung entspricht, zuzustimmen und dem Vorstand für 2020 Entlastung zu erteilen.

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

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

Lörrach, 31. März 2021

Der Aufsichtsrat

Andreas Schneucker, Vorsitzender



Bilanz zum

AKTIVSEITE

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Anlagevermögen			
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	33.593.699,41		34.336.760,62
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	857.973,76		891.151,76
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	824.052,25		824.052,25
4. Technische Anlagen und Maschinen	31.205,00		36.441,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	173.154,00		231.249,00
6. Anlagen im Bau	6.492.946,25		1.911.500,52
7. Bauvorbereitungskosten	<u>111,36</u>	41.973.142,03	<u>16.059,65</u>
II. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen		<u>38.000,00</u>	<u>38.000,00</u>
Anlagevermögen insgesamt		42.011.142,03	38.285.214,80
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	1.425.000,00		1.445.000,00
2. Andere Vorräte	<u>42.385,79</u>	1.467.385,79	<u>69.413,10</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	20.951,38		18.279,87
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>67.454,57</u>	88.405,95	<u>109.318,31</u>
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.284.776,09		862.331,31
2. Bausparguthaben	<u>2.862.828,55</u>	4.147.604,64	<u>2.747.985,93</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten		14.681,17	0,00
Bilanzsumme		<u>47.729.219,58</u>	<u>43.537.543,32</u>

31. Dezember 2020

PASSIVSEITE

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	181.632,59		223.430,42
2. der verbleibenden Mitglieder	4.730.579,05		4.692.449,94
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>25.573,77</u>	4.937.785,41	<u>6.999,91</u>
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 729,56			[3.035,25]
II. Kapitalrücklage		55.993,27	53.788,27
III. Ergebnizrücklage			
1. Gesetzliche Rücklage	1.798.567,09		1.682.067,09
davon aus Jahresüberschuss			
Geschäftsjahr eingestellt: € 116.500,00			[89.000,00]
2. Bauerneuerungsrücklage	1.959.817,54		1.959.817,54
davon aus Jahresüberschuss			
Geschäftsjahr eingestellt: € 0,00			[0,00]
3. Freie Rücklagen	<u>11.278.401,79</u>	15.036.786,42	<u>10.316.925,28</u>
davon aus Bilanzgewinn			
Vorjahr eingestellt: € 476,51			[162,69]
davon aus Jahresüberschuss			
Geschäftsjahr eingestellt: € 961.000,00			[712.000,00]
IV. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss / -fehlbetrag	1.160.073,02		883.163,45
2. Einst./ Entn. in / aus Ergebnizrücklagen	<u>-1.077.500,00</u>	<u>82.573,02</u>	<u>-801.000,00</u>
Eigenkapital insgesamt		20.113.138,12	19.017.641,90
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	796.319,89		778.540,65
2. Steuerrückstellungen	22.129,27		0,00
3. Sonstige Rückstellungen	<u>57.541,12</u>	875.990,28	<u>52.595,98</u>
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	24.239.619,17		21.097.996,96
2. Erhaltene Anzahlungen	1.569.691,97		1.565.279,99
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	13.072,33		12.656,33
4. Verbindlichkeiten aus Lieferg. und Leistg.	844.817,64		953.381,67
5. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>58.342,71</u>	26.725.543,82	<u>48.908,24</u>
davon aus Steuern: € 14.192,82			[11.560,58]
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 187,02			[167,50]
D. Rechnungsabgrenzungsposten		14.547,36	10.541,60
Bilanzsumme		<u>47.729.219,58</u>	<u>43.537.543,32</u>



Gewinn- und Verlustrechnung

Für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2020

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	6.890.477,28		6.698.181,71
b) aus Betreuungstätigkeit	35.304,40		41.451,05
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>35.204,38</u>	6.960.986,06	<u>37.039,55</u>
2. Verminderung oder Erhöhung des Bestandes an			
a) unfertigen Leistungen		-20.000,00	70.000,00
3. Sonstige betriebliche Erträge		566.877,75	430.017,26
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>3.204.740,86</u>	<u>3.120.279,99</u>
Rohergebnis		4.303.122,95	4.156.409,58
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	900.181,97		915.308,49
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>250.060,05</u>	1.150.242,02	<u>231.812,50</u>
davon für Altersversorgung € 73.097,15			[51.340,78]
6. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.165.501,09	1.182.863,83
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		222.684,26	266.443,26
8. Erträge aus anderen Finanzanlagen		1.227,50	1.324,96
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		25.714,06	25.818,78
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		294.809,04	368.278,51
11. Steuern vom Einkommen u. Ertrag		<u>194.663,89</u>	<u>192.681,02</u>
Ergebnis nach Steuern		1.302.164,21	1.026.165,71
12. Sonstige Steuern		<u>142.091,19</u>	<u>143.002,26</u>
Jahresüberschuss / -fehlbetrag		1.160.073,02	883.163,45
13. Einstellungen / Entnahmen in / aus Ergebnisrücklagen		<u>-1.077.500,00</u>	<u>-801.000,00</u>
Bilanzgewinn		<u>82.573,02</u>	<u>82.163,45</u>



Anhang des Jahresabschlusses 2020

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 in der Fassung vom 17. Juli 2015 wurde beachtet. 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 linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer. Den planmäßigen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

- a) Grundstücke mit Wohnbauten, die vor 1990 fertig gestellt wurden, unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.
- b) Grundstücke mit Wohnbauten und gewerblichen Räumen, die in den Jahren 1990 bis 1993 und 1995 fertig gestellt wurden, mit den steuerlich zulässigen Abschreibungen (sog. degressive AfA), die Zugänge der Jahre 1996 unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren. Die in 2001 als Zugang gebuchten Grundstücke mit Wohnbauten wurden ins Anlagevermögen überführt und linear mit 2 % abgeschrieben. Die Objektzugänge im Jahr 2004 wurden linear mit 2 % abgeschrieben. Solaranlagen werden mit einer Nutzungsdauer von 10 Jahren abgeschrieben.



Die Objektzugänge im Jahr 2006 wurden unter Zugrundelegung einer Nutzungsdauer von 80 Jahren im Ansatz der Restnutzungsdauer zum Zeitpunkt des Erwerbs in das Anlagevermögen übernommen. Die in 2008 als Zugang gebuchten Wohnungen werden jeweils mit 2 % linear abgeschrieben. Die Neubaumaßnahme von 28 Wohnungen im Jahr 2016 wurde unter Zugrundelegung einer Nutzungsdauer von 50 Jahren linear mit 2 % angesetzt. Die ebenfalls in 2016 hergestellte Büroerweiterung sowie der Regiebetrieb wurden mit einer Nutzungsdauer von 30 Jahren aktiviert. Nachträgliche Anschaffungskosten bzw. Herstellungskosten werden grundsätzlich nach der Restnutzungsmethode abgeschrieben, unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer zwischen 5 und 80 Jahren. Kinderspielflächen werden linear auf 12 Jahre abgeschrieben.

- c) Garagen werden unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 10 Jahren, der Pavillon von 15 Jahren abgeschrieben.
- d) Technische Anlagen und Maschinen: Eine Photovoltaik-Anlage wurde 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 mit den Altersversorgungsverpflichtungen saldiert. Der Verrechnungsbetrag von T€ 217 entspricht den Anschaffungskosten und dem am Bilanzstichtag beizulegenden Zeitwert. Der Erfüllungsbetrag der Pensionsansprüche beträgt zum Bilanzstichtag T€ 777.

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

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

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden gemäß Sachverständigengutachten 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 (2018) und dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten Abzinsungssatz von 2,3 % (Stand Monatsende Dezember des Geschäftsjahres, Restlaufzeit 15 Jahre), (§ 253 Abs. 2 Satz 2 HGB). Gehaltssteigerungen wurden in Höhe von 2,5 % sowie Rentensteigerungen in Höhe von 1,75 % 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€ 1.425 (Vorjahr T€1.445) 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 € 126.213,--. In Höhe dieses Betrags besteht eine Ausschüttungssperre.

Verbindlichkeiten

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

Verbindlichkeiten	Entwicklung der Verbindlichkeiten					Art der Sicherung ¹⁾	
	Insgesamt €	Davon			Gesichert €		
		Restlaufzeit					
	Bis zu 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahren €				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	[21.097.996,96] 24.239.619,17	[1.534.460,88] 1.677.707,24	[5.873.224,56] 6.397.515,07	[13.690.311,52] 16.164.396,86	[21.097.996,96] 24.239.619,17	GPR	
Erhaltene Anzahlungen	[1.565.279,99] 1.569.691,97	[1.565.279,99] 1.569.691,97					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	[12.656,33] 13.072,33	[12.656,33] 13.072,33					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	[953.381,67] 844.817,64	[953.381,67] 844.817,64					
Sonstige Verbindlichkeiten	[48.908,24] 58.342,71	[48.908,24] 58.342,71					
Gesamtbetrag	[23.678.223,19] <u>26.725.543,82</u>	[4.114.687,11] <u>4.163.631,89</u>	[5.873.224,56] <u>6.397.515,07</u>	[13.690.311,52] <u>16.164.396,86</u>	[21.097.996,96] <u>24.239.619,17</u>	<u>GPR</u>	

1) Grundpfandrecht [] Vorjahreszahlen



D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige betriebliche Erträge

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind Erträge in Höhe von T€ 361 angefallen, die Buchgewinne aus der Veräußerung von Gebäuden des Anlagevermögens betreffen. Hierbei handelt es sich um Erträge von außergewöhnlicher Höhe und Bedeutung.

Finanzergebnis

Zinserträge aus der Rückdeckungsversicherung in Höhe T€ 22 wurden mit dem Aufwand aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellung in Höhe von T€ 29 verrechnet. Der verbleibende Zinsaufwand ist in dem Gesamtbetrag der Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten.

Aus der Aufzinsung ergeben sich Zinsaufwendungen von T€ 29 (Vorjahr: T€ 30).

E. Sonstige Angaben

Mitgliederbewegung:	<u>Bestand am 01.01.2020</u>	2.380 Mitglieder mit 9.186 Anteilen
	Zugang 2020	<u>147 Mitglieder mit 497 Anteilen</u>
		2.527 Mitglieder mit 9.683 Anteilen
	Abgang 2020	<u>123 Mitglieder mit 438 Anteilen</u>
	<u>Bestand am 31.12.2020</u>	2.404 Mitglieder mit 9.245 Anteilen

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 38.129,11 erhöht.
Die Haftsumme für die Nachschusspflicht hat sich im Geschäftsjahr um € 72.280,-- erhöht.
Der Gesamtbetrag der Haftsummen für die Nachschusspflicht beläuft sich auf € 1.309.880,--.

Arbeitnehmer

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Genossenschaft 19 Arbeitnehmer (Vorjahr 19) 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
- 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 (ab 30.09.2020)
- Claudia Plank, Bilanzbuchhalterin
- Sabine Heidenreich, Sekretärin
- John Jehle, Master of Business Administration (MBA), Stellv. Schriftführer
- Markus Mayer, Bankkaufmann (ab 30.09.2020)
- Gerold Hain, Geschäftsstellenleiter des Gutachterausschusses
(bis 30.09.2020)

Die Bezüge des Aufsichtsrats beliefen sich im Geschäftsjahr auf € 7.018,--.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen finanzielle Verpflichtungen (z. B. aus Bauverträgen für im Bau befindliche Objekte) über T€ 5.970,--, welche zum 31.12.2020 nicht in der Bilanz auszuweisen sind (Vorjahr T€ 4.610,--).



F. Weitere Angaben

Der Vorstand wird den Mitgliedern in der Mitgliederversammlung den aufgestellten Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020 vorlegen. Die Mitgliederversammlung soll die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung in die Ergebnisrücklage in Höhe von € 1.077.500,-- beschließen.

Für das Jahr 2020 ist ein Bilanzgewinn von € 82.573,02 ausgewiesen.

In der voraussichtlich am 30.06.2021 stattfindenden Mitgliederversammlung wird eine Dividendenausschüttung von 1,75 % auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben vorgeschlagen, dies entspricht einer Summe von € 82.117,94. Der danach verbleibende Restgewinn von € 455,08 soll den anderen Ergebnisrücklagen zugeführt werden.

Lörrach, den 22. April 2021

Der Vorstand

Andreas Seiter

Frank Roser

Markus Lacher



Bequem & sicher – Kontoführung von zu Hause.



[sparkasse-loerrach.de](https://www.sparkasse-loerrach.de)

Erledigen Sie Ihre Finanz-
geschäfte im eigenen
Wohnzimmer.
Ganz bequem mit dem
übersichtlichen Online-
Banking der Sparkasse.

 Sparkasse
Lörrach-Rheinfelden



Baugenossenschaft Lörrach eG

Untere Hartmattenstr. 5 • 79539 Lörrach

+49 7621 583 917-0 • +49 7621 583 917-19 Fax

info@bg-loerrach.de • www.bg-loerrach.de