

Geschäftsbericht 2021



Baugenossenschaft
Lörrach eG



Direkt, einfach und flexibel.

**Mit Online-Banking schnell
und direkt zu Ihrer Sparkasse.
Damit Sie Ihre Bankgeschäfte
immer und überall erledigen
können.**

Jetzt freischalten auf s-lr.de/online

Weil's um mehr als Geld geht.



Sparkasse
Lörrach-Rheinfelden



Geschäftsbericht 2021



Baugenossenschaft
Lörrach eG



Auf einen Blick

Vorstand:	Andreas Seiter (Geschäftsführer) Markus Lacher Frank Roser
Aufsichtsrat:	Andreas Schneucker (Vorsitzender) Martin Czettl (stellv. Vorsitzender) Sabine Heidenreich – bis 30.06.2021 John Jehle Markus Mayer Claudia Plank Cornelia Riesterer Thomas Welz – ab 30.06.2021
Mitarbeitende:	
Assistenz:	Sabine Steinhauser
Mitgliederverwaltung / Allgemeine Verwaltung:	Claudia Mantl Carmen Ottmann
Technische Verwaltung:	Michael Kaiser (Teamleiter) Natalie Bauer Gitta Gasser Jürgen Klein Alisa Stegmüller
Buchhaltung:	Thomas Maier (Teamleiter) Eva Juretzko Maria Rechert
Regiebetrieb:	Daniel Haack (Teamleiter) Florian Börs Jonas Löffler Tobias Markmann Wolfgang Meißner Volker Spohn Hanspeter Sutter
in kfm. Ausbildung:	Elisabeth Pfeifer Melda Yildiz
Geschäftssitz:	Untere Hartmattenstr. 5, 79539 Lörrach 07621 583 917-0 info@bg-loerrach.de www.bg-loerrach.de
Registergericht:	Amtsgericht Freiburg GnR 410037



Wir gedenken der verstorbenen Mitglieder
unserer Genossenschaft

BAUCH Rosemarie
BERGEL Günther
BLATZ Gerda
BRENNFLECK Ursula
BÜHLER Edelgard
CERIELLO Edith
DAENISCH Karl Friedrich
FELDMEYER Walter
GARHAMMER Ivanka
GEBAUER Christian
HERZOG Gertrud
HESS Helga
HRUSCHKA Helmut
JENDRSITZA Maria
JUNG Jürgen
KÄHNY Karl-Heinz
KNODIG Gerhard
KÜHN Peter
KUTTLER Horst
LEISINGER Heidi
LORENZ Joachim

LÖWE Arthur
MAICHER Fabian
MARJANOVIC Luca
MEINHARDT Eveline
MEKLE Viktor
MUNDINGER Kurt
NICKEL Eduard
NÜSSLE Rolf
OTTMANN Günther
PARIS Emil
PFEIFER Adolf
SCHOLKMANN Naza
STÖCKLIN Anita
TRAVAGLINI Eleonore
VOGT Lioba
WAID Werner
WALDHECKER Bernhard
WILKE Mario
ZEITZER Elsbeth
ZIESCHANG Henry



Bericht des Vorstandes für das Jahr 2021

Bautätigkeit

Die Bauarbeiten auf dem Lerchenhof-Areal konnten wie geplant im Frühsommer 2021 beendet werden. Die Wohnungen im Haus Nr. 3 konnten im Juni und die Wohnungen in den Häusern Nr. 2 und Nr. 1 im Juli 2021 bezogen werden.

Für den Neubau sind im Geschäftsjahr Kosten von € 3,01 Mio. entstanden, die Gesamtaufwendungen betragen damit € 9,5 Mio.

Die im Oktober 2020 begonnenen Arbeiten am Nachbarhaus Brühlstr. 14/16 konnten aufgrund von pandemiebedingten Materialengpässen und der sehr guten Auslastung im Baugewerbe nicht wie geplant im Spätherbst abgeschlossen werden, sondern dauerten bis ins Frühjahr 2022 an. Die zusätzlich entstandenen vier Wohnungen konnten jedoch im Dezember 2021 noch bezogen werden. Im Berichtszeitraum sind € 2,64 Mio. Kosten und damit Gesamtaufwendungen in Höhe von bisher € 3,04 Mio. angefallen.



Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit

Neben der Bautätigkeit haben wir auch im Jahr 2021 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 betrugen im Berichtsjahr € 1.528.000.



Maßnahmen 2021	Volumen
Generalsanierung Mühlestr. 39 / KfW-Effizienzhaus 115 Austausch der Heizungsanlage, Solaranlage, Wärmedämmung, Dachsanierung, Vergrößerung der Balkone (bisher aufgelaufen)	€ 89.900
Unterdorfstr. 22 a/b/c Neugestaltung der Außenanlagen, Anlage eines Wertstoffplatzes, Elektroarbeiten, Fassadenanstrich	€ 91.500
Gretherstr. 24 / Hartmattenstr. 91 / Kreuzstr. 37 / Schulze-Delitzsch-Str. 8 Neuanlage Waschmaschinenplätze mit Elektroarbeiten	€ 44.900
Schulze-Delitzsch-Str. 8 Erneuerung Zählerschränke und -plätze	€ 15.600
Untere Hartmattenstr. 1/3/5/7/9 Erneuerung Automatiktüren, Brandschutz	€ 10.700
Sanierung bei Mieterwechsel (ohne Neubau) 72 Wohnungen	€ 690.000
Instandhaltung, Reparaturen	€ 585.400
Investitionen in Gebäudebestand gesamt	€ 1.528.000



Bestand an Wohnungen und Gewerberäumen

Durch den Verkauf von zwei Wohnungen, den Neubau von 40 Wohnungen sowie der Umwandlung einer gewerblichen Einheit in eine Wohnung erhöhte sich unser Wohnungsbestand im Geschäftsjahr von 913 auf 952 Wohnungen. Mit dem Neubau Lerchenhof wurden wieder acht Wohnungen in die Sozialbindung aufgenommen.

Die Genossenschaft bewirtschaftete am Jahresende

952	Wohnungen	445	Garagen
11	Gewerbeeinheiten	375	Pkw-Stellplätze
24	Studenten-Appartements		

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 2021 keine Veränderungen.

In der 96. ordentlichen Mitgliederversammlung am 30.06.2021 wurde der Jahresabschluss 2020 genehmigt und der Vorschlag zur Verteilung des Bilanzgewinnes 2020 angenommen. Vorstand und Aufsichtsrat wurden einstimmig entlastet.

Bei der Wahl wurde Herr Andreas Schneucker wieder- und Herr Thomas Welz neu in den Aufsichtsrat gewählt. Frau Sabine Heidenreich stand nicht mehr zur Wiederwahl und schied damit nach 19 Jahren aus dem Aufsichtsrat aus.

Im Jahr 2021 hat sich die Zahl der Mitglieder mit 132 Abgängen und 177 Zugängen von 2404 auf 2449 erhöht und damit einen weiteren Höchststand erreicht. Das Geschäftsguthaben wuchs von € 4.736.250 zum Jahresende 2020 auf € 4.818.269 zum Jahresende 2021 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 auf das Objekt bezogen 6,90 €/m² Wohnfläche und Monat. Dementsprechend ist die Zahl der aktuellen Wohnungsgesuche unverändert hoch. Die durchschnittliche Wartezeit für eine Wohnung beträgt derzeit zwei bis vier Jahre.

Im Geschäftsjahr führten wir 112 Mieterwechsel durch (Vorjahr 64), darin enthalten sind 40 Neuvermietungen im Neubau Lerchenhof/Brühlstraße.

Vermögenslage

Jahresvergleich					
	31.12.2021		31.12.2020		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Vermögenswerte					
Anlagevermögen	46.683,8	87,8	42.011,1	88,0	4.672,7
Umlaufvermögen	<u>6.471,5</u>	<u>12,2</u>	<u>5.718,1</u>	<u>12,0</u>	753,4
Bilanzsumme	<u>53.155,3</u>	<u>100,0</u>	<u>47.729,2</u>	<u>100,0</u>	5.426,1
Schulden					
Rückstellungen	1.085,7	<u>2,0</u>	876,0	<u>1,8</u>	209,7
Verbindlichkeiten	<u>30.661,0</u>	<u>57,7</u>	<u>26.740,1</u>	<u>56,0</u>	3.920,9
	31.746,7	59,7	27.616,1	57,9	4.130,6
Eigenkapital	<u>21.408,6</u>	<u>40,3</u>	<u>20.113,1</u>	<u>42,1</u>	1.295,5
Bilanzsumme	<u>53.155,3</u>	<u>100,0</u>	<u>47.729,2</u>	<u>100,0</u>	5.426,1
Das Eigenkapital setzt sich zusammen aus					
Geschäftsguthaben	5.029,1	23,5	4.937,8	24,6	91,3
Rücklagen	16.296,6	76,1	15.092,8	75,0	1.203,8
Gewinn	<u>82,9</u>	<u>0,4</u>	<u>82,5</u>	<u>0,4</u>	0,4
	<u>21.408,6</u>	<u>100,0</u>	<u>20.113,1</u>	<u>100,0</u>	1.295,5



Ertragslage

	2021	2020	Veränderung
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus HausBW	7.174	6.890	284
Betreuungsgebühren	-	35	-35
Erstattung von Reparaturen u.a.	26	35	-9
Bestandsveränderungen	55	-20	75
sonst. betriebliche Erträge	476	567	-91
Zinserträge	<u>24</u>	<u>28</u>	<u>-4</u>
<u>Erträge insgesamt</u>	<u>7.755</u>	<u>7.535</u>	<u>220</u>
Aufwend. f. bezog. Lief. u. Leistungen	2.924	3.205	-281
Personalaufwand	1.310	1.150	160
Abschreibungen	1.269	1.165	104
sonst. betriebl. Aufwendungen	260	223	37
Zinsaufwendungen	271	295	-24
Steuern vom Einkommen	298	195	103
sonstige Steuern / Grundst.	<u>142</u>	<u>142</u>	-
<u>Aufwendungen insgesamt</u>	<u>6.474</u>	<u>6.375</u>	<u>99</u>
<u>Jahresüberschuss /-fehlbetrag</u>	<u>1.281</u>	<u>1.160</u>	<u>121</u>



Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

Nachstehend haben wir für das Geschäftsjahr 2021 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 inkl. aller Nutzungsentgelte insgesamt.

		2021	2020	2019	2018
Anzahl eigener Mieteinheiten	(per 31.12.)	963	925	928	930
Wohn- u. Nutzfläche	(per 31.12.)	66.874	63.587	63.794	63.939
EK-Quote	%	40,28	42,14	43,68	41,20
Durchschnittl. Sollmiete	€/m ²	7,23	7,17	6,97	6,81
Erlösschmälerung	%	0,98	0,67	0,64	0,52
Mietforderung	%	0,47	0,30	0,27	0,42
Fluktuationsrate	%	11,63	6,92	8,00	4,52
Leerstandsquote	%	0,93	0,97	0,65	0,32
Gebäudeerhaltungskoeffizient	€/m ²	107,24	107,97	55,85	29,73
Tilgungen p.m.	€/m ²	2,50	2,43	2,41	2,30
Fremdkapitalzinsen p.m.	€/m ²	0,34	0,39	0,48	0,54
Verwaltungskost. inkl. Sachaufw.	%	21,89	19,92	21,10	21,70
Durchschnittl. Verschuldung	€/ME	29.461	26.205	22.809	24.670





Chancen und Risiken

Anfang 2021 erfolgte die Zulassung von Impfstoffen gegen das Corona-Virus. Bis heute wurde jedoch keine befriedigende Impfquote erreicht und die Omikron-Variante des Virus ist weitaus ansteckender als die vorhergehenden Varianten. Dies macht es schwierig die weitere Entwicklung der Pandemie und deren Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen. Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft können daher nicht ausgeschlossen werden.

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

Die seit Oktober 2021 steigenden Energiepreise verteuern sich durch den Krieg Russlands gegen die Ukraine zusätzlich, ein Ende der Preissteigerungen vor allem für Gas und Kraftstoffe ist nicht abzusehen. Es ist zu erwarten, dass diese Preissteigerungen von Lieferanten und Handwerkern weitergegeben werden. Insgesamt ist deshalb für die Genossenschaft mit einer weiteren Verteuierung der Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen zu rechnen.

Für die Objekte, die über eine Gas-Zentralheizung beheizt werden, besteht ein Gasliefervertrag, der die vereinbarten Preise bis zum 31.12.2023 festschreibt. Der derzeit sehr stark steigende Gaspreis hat deshalb vorerst keine negativen Auswirkungen für die Genossenschaft.

Neben den steigenden Energiekosten deuten sich bereits jetzt Preissteigerungen vor allem bei den Lebensmitteln an, was zu insgesamt steigenden Lebenshaltungskosten führen wird. Das derzeitige Stimmungsbild ist geprägt von Sorgen um eine mögliche Ausweitung des Krieges sowie Sorge um den Verlust des Arbeitsplatzes. Diese starke Belastung der privaten Haushalte kann bei der Genossenschaft zu Mietausfällen bzw. Ausfällen bei den Nebenkosten-Nachzahlungen führen.

Zielsetzung ist für uns, heute wie in der Zukunft, die Bestandserhaltung, die Modernisierung sowie die zeitgemäße Anpassung unseres Wohnungsbestandes. Berücksichtigung der demografischen Entwicklung, Nachhaltigkeit und Ressourcenschonung gehören hierbei zu den Eckpfeilern unseres Handelns.

Nur durch die konstante Bestandspflege sichern wir eine langfristige Vermietbarkeit. Die dafür benötigten Finanzmittel können durch den Cash-Flow und durch die Aufnahme von Kreditmitteln, sofern erforderlich, bzw. Ansparung von Bauspardarlehen aufgebracht werden.

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 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.

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

„Die Welt des 21. Jahrhunderts wird nur dann ihre Stabilität bewahren können, wenn sie von der Stärke des Rechts und nicht vom Recht des Stärkeren bestimmt wird.“

Hans-Dietrich Genscher (1927 – 2016)
dt. Politiker

Die Auswirkungen der Corona-Krise und des Ukraine-Krieges auf die Gesellschaft und die Weltwirtschaft abzuschätzen, ist niemanden möglich. Die Einigkeit in Europa und in den USA lassen uns jedoch hoffen, dass die Stärke des Rechts obsiegen wird.

Jedoch müssen wir alle uns darüber im Klaren sein, dass der Preis der Freiheit mit Kosten und Einschnitten im täglichen Leben verbunden sein wird.

Wir werden versuchen bzw. bestrebt sein, die möglichen Folgen im Immobiliensektor so weit wie möglich abzufedern und uns für die Zukunft zu rüsten.

Unser Ziel ist es, einerseits unseren Mietern und Mitgliedern ein verlässlicher Partner zu bleiben und andererseits für unsere regionalen Handwerksbetriebe und Geschäftspartner eine stabile und planbare Größe zu sein.

Die Forderung nach mehr Klimaschutz und höherer Energieeffizienz durch immer höhere Anforderungen an die Modernisierung von Gebäuden wird die Unternehmen zunehmend an deren wirtschaftliche und soziale Grenzen führen. Angesichts der hohen Kosten im Zuge der Erreichung der Klimaschutzziele muss sichergestellt werden, dass wir auch zukünftig sicheres und gerechtes Wohnen für breite Schichten der Bevölkerung anbieten können.

Unser Investitionsvolumen für das Jahr 2022 ist mit rund € 3,77 Mio. angesetzt, wovon rund € 0,9 Mio. noch für die Bautätigkeit im Areal Lerchenhof/Brühlstraße anfallen.

Für die energetische Sanierung in der Mühlestraße sowie für den Balkonanbau und die Neuanlage von KFZ-Abstellplätzen nebst Außenanlagen im Bereich der Gretherstraße sind € 1,0 Mio. eingeplant.

Der laufende Instandhaltungsaufwand wird mit ca. € 1,8 Mio. angesetzt. Darin enthalten sind auch mehrere Objekte, die ein komplett neues Heizungskonzept erhalten.

Für das Geschäftsjahr 2022 gehen wir trotz der hohen Instandhaltungsaufwendungen von einem positiven Ergebnis aus. Der geplante Jahresüberschuss ist mit € 100.000 angesetzt.



Dank

„Mehrere kleine Kräfte vereint bilden eine große,
und was man nicht allein durchsetzen kann, dazu
soll man sich mit anderen verbinden.“

Hermann Schulze-Delitzsch (1808 – 1883)
dt. Sozialreformer, Jurist und Politiker



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

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.

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

Den Mietern und Mitgliedern 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 20.04.2022

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 2020 gemäß Genossenschaftsgesetz (GenG) in Verbindung mit § 44 unserer Satzung geprüft. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt.

Der Aufsichtsrat hat durch seine Prüfungskommission am 28. März 2022 den Jahresabschluss per 31. Dezember 2021 schwerpunktmäßig geprüft. Die Prüfung hat zu keinerlei Beanstandungen geführt.

Wir empfehlen den Mitgliedern, den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss per 31. Dezember 2021 sowie den Vorschlag über die Verwendung des Jahresüberschusses, der den Vorschriften der Satzung entspricht, zuzustimmen und dem Vorstand für 2021 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 30.03.2022

Der Aufsichtsrat

Andreas Schneucker, Vorsitzender





Bilanz Gewinn- und Verlustrechnung



Baugenossenschaft
Lörrach eG



Bilanz zum

AKTIVSEITE

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Anlagevermögen			
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	44.537.155,98		33.593.699,41
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	824.795,76		857.973,76
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	824.052,25		824.052,25
4. Technische Anlagen und Maschinen	25.969,00		31.205,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	433.739,00		173.154,00
6. Anlagen im Bau	0,00		6.492.946,25
7. Bauvorbereitungskosten	<u>111,36</u>	46.645.823,35	<u>111,36</u>
II. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen		<u>38.000,00</u>	<u>38.000,00</u>
Anlagevermögen insgesamt		46.683.823,35	42.011.142,03
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	1.480.000,00		1.425.000,00
2. Andere Vorräte	<u>66.367,58</u>	1.546.367,58	<u>42.385,79</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	33.774,50		20.951,38
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>799.437,30</u>	833.211,80	<u>67.454,57</u>
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.567.125,07		1.284.776,09
2. Bausparguthaben	<u>2.520.421,79</u>	4.087.546,86	<u>2.862.828,55</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten		4.324,94	14.681,17
Bilanzsumme		<u>53.155.274,53</u>	<u>47.729.219,58</u>

31. Dezember 2021

PASSIVSEITE

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	176.435,44		181.632,59
2. der verbleibenden Mitglieder	4.801.175,01		4.730.579,05
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>51.480,00</u>	5.029.090,45	<u>25.573,77</u>
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 340,72			[729,56]
II. Kapitalrücklage		60.898,27	55.993,27
III. Ergebnismrücklage			
1. Gesetzliche Rücklage	1.927.067,09		1.798.567,09
davon aus Jahresüberschuss			
Geschäftsjahr eingestellt: € 128.500,00			[116.500,00]
2. Bauerneuerungsrücklage	1.959.817,54		1.959.817,54
davon aus Jahresüberschuss			
Geschäftsjahr eingestellt: € 0,00			[0,00]
3. Freie Rücklagen	<u>12.348.856,87</u>	16.235.741,50	<u>11.278.401,79</u>
davon aus Bilanzgewinn			
Vorjahr eingestellt: € 455,08			[476,51]
davon aus Jahresüberschuss			
Geschäftsjahr eingestellt: € 1.070.000,00			[961.000,00]
IV. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss / -fehlbetrag	1.281.373,93		1.160.073,02
2. Einst./ Entn. in / aus Ergebnismrücklagen	<u>-1.198.500,00</u>	<u>82.873,93</u>	<u>-1.077.500,00</u>
Eigenkapital insgesamt		21.408.604,15	20.113.138,12
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	908.132,19		796.319,89
2. Steuerrückstellungen	112.786,51		22.129,27
3. Sonstige Rückstellungen	<u>64.772,22</u>	1.085.690,92	<u>57.541,12</u>
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	28.370.815,69		24.239.619,17
2. Erhaltene Anzahlungen	1.545.001,64		1.569.691,97
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	17.673,89		13.072,33
4. Verbindlichkeiten aus Lieferg. und Leistg.	587.615,99		844.817,64
5. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>107.920,13</u>	30.629.027,34	<u>58.342,71</u>
davon aus Steuern: € 54.079,05			[14.192,82]
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 198,14			[187,02]
D. Rechnungsabgrenzungsposten		31.952,12	14.547,36
Bilanzsumme		<u>53.155.274,53</u>	<u>47.729.219,58</u>



Gewinn- und Verlustrechnung

Für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2021

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	7.173.942,80		6.890.477,28
b) aus Betreuungstätigkeit	0,00		35.304,40
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>26.010,72</u>	7.199.953,52	<u>35.204,38</u>
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an			
a) unfertigen Leistungen		55.000,00	-20.000,00
3. Sonstige betriebliche Erträge		475.751,30	566.877,75
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>2.924.450,40</u>	<u>3.204.740,86</u>
Rohergebnis		4.806.254,42	4.303.122,95
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	939.556,23		900.181,97
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>370.183,32</u>	1.309.739,55	<u>250.060,05</u>
davon für Altersversorgung € 179.113,94			[73.097,15]
6. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.269.258,57	1.165.501,09
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		260.307,86	222.684,26
8. Erträge aus anderen Finanzanlagen		933,75	1.227,50
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		23.105,46	25.714,06
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		270.593,97	294.809,04
11. Steuern vom Einkommen u. Ertrag		<u>297.524,51</u>	<u>194.663,89</u>
Ergebnis nach Steuern		1.422.869,17	1.302.164,21
12. Sonstige Steuern		<u>141.495,24</u>	<u>142.091,19</u>
Jahresüberschuss / -fehlbetrag		1.281.373,93	1.160.073,02
13. Einstellungen / Entnahmen in / aus Ergebnismrücklagen		<u>-1.198.500,00</u>	<u>-1.077.500,00</u>
Bilanzgewinn		<u>82.873,93</u>	<u>82.573,02</u>



Anhang des Jahresabschlusses



Baugenossenschaft
Lörrach eG



Anhang des Jahresabschlusses 2021

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 Restnutzungs-
methode 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 Nutzungs-
dauer 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 Nettoanschaffungs-
kosten 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 Bi-
lanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkenn-
baren 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 Altersversorgungsverpflich-
tungen saldiert. Der Verrechnungsbetrag von T€ 241 entspricht den Anschaffungskosten und dem am Bi-
lanzstichtag beizulegenden Zeitwert. Der Erfüllungsbetrag der Pensionsansprüche beträgt zum Bilanzstichtag
T€ 911.

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, in der jeweils gültigen Fassung und dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten
Abzinsungssatz von 1,90 % (Stand Monatsende November des Geschäftsjahres, Restlaufzeit 15 Jahre), bzw.
Abzinsungssatz von 1,87 % (Stand Monatsende Dezember des Geschäftsjahres, Restlaufzeit 15 Jahre) (§ 253
Abs. 2 Satz 2 HGB). Gehaltssteigerungen wurden in Höhe von 2,1 % sowie Rentensteigerungen in Höhe von
2,0 % berücksichtigt. Der Ansatz der Fluktuationswahrscheinlichkeit beträgt 0,0 % p. a.

Die **sonstigen Rückstellungen** sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflich-
tungen 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€ 1.480 (Vorjahr T€ 1.425) 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 € 108.969. 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:

	Entwicklung der Verbindlichkeiten					
Verbindlichkeiten	Insgesamt	Davon				
	€	Restlaufzeit			Gesichert	
		Bis zu 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahren €	€	Art der Sicherung ¹⁾
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	[24.239.619,17] 28.370.815,69	[1.677.707,24] 2.065.969,66	[6.397.515,07] 7.085.877,74	[16.164.396,86] 19.218.968,29	[24.239.619,17] 28.370.815,69	GPR
Erhaltene Anzahlungen	[1.569.691,97] 1.545.001,64	[1.569.691,97] 1.545.001,64				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	[13.072,33] 17.673,89	[13.072,33] 17.673,89				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	[844.817,64] 587.615,99	[844.817,64] 587.615,99				
Sonstige Verbindlichkeiten	[58.342,71] 107.920,13	[58.342,71] 107.920,13				
Gesamtbetrag	[26.725.543,82] <u>30.629.027,34</u>	[4.163.631,89] <u>4.324.181,31</u>	[6.397.515,07] <u>7.085.877,74</u>	[16.164.396,86] <u>19.218.968,29</u>	[24.239.619,17] <u>28.370.815,69</u>	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€ 375 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€ 24 wurden mit dem Aufwand aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellung in Höhe von T€ 25 verrechnet. Der verbleibende Zinsaufwand ist in dem Gesamtbetrag der Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten.

Aus der Aufzinsung ergeben sich Zinsaufwendungen von T€ 25 (Vorjahr: T€ 25).

E. Sonstige Angaben

Mitgliederbewegung:	<u>Bestand am 01.01.2021</u>	2.404 Mitglieder mit 9.245 Anteilen
	Zugang 2021	177 Mitglieder mit 680 Anteilen
		<u>2.581 Mitglieder mit 9.925 Anteilen</u>
	Abgang 2021	<u>132 Mitglieder mit 510 Anteilen</u>
	<u>Bestand am 31.12.2021</u>	2.449 Mitglieder mit 9.415 Anteilen

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 70.595,96 erhöht.

Die Haftsumme für die Nachschusspflicht hat sich im Geschäftsjahr um € 82.280 erhöht.

Der Gesamtbetrag der Haftsummen für die Nachschusspflicht beläuft sich auf € 1.335.360.

Arbeitnehmer

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Genossenschaft 21 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
- Markus Lacher, Immobilienwirt (Diplom-VWA Frbg.)
- Frank Roser, Dipl.-Betriebswirt (FH), Bestatter

Mitglieder des Aufsichtsrates:

- Andreas Schneucker, Dipl.-Verwaltungswirt (FH),
Bürgermeister von Binzen, Vorsitzender
- Martin Czettl, Bankkaufmann, Maler- und Lackierermeister,
Stellv. Vorsitzender
- Sabine Heidenreich, Sekretärin (bis 30.06.2021)
- John Jehle, Master of Business Administration (MBA), Stellv. Schriftführer
- Markus Mayer, Bankkaufmann
- Claudia Plank, Bilanzbuchhalterin
- Cornelia Riesterer, Verwaltungsangestellte, Schriftführerin
- Thomas Welz, Vermessungsingenieur (ab 30.06.2021)

Die Bezüge des Aufsichtsrates beliefen sich im Geschäftsjahr auf € 7.635.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen finanzielle Verpflichtungen (z. B. aus Bauverträgen für im Bau befindliche Objekte) über T€ 1.330, welche zum 31.12.2021 nicht in der Bilanz auszuweisen sind (Vorjahr T€ 5.970).



F. Weitere Angaben

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich auch kurzfristig negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, z. B. in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken), gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) oder aus Cyberangriffen niederschlagen. Darüber hinaus sind ggf. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und damit verbunden operative Risiken zu erwarten. Ebenso werden die Fluchtbewegungen Auswirkungen auch in Deutschland zeigen. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und definiert unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens angemessene und wirksame Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

Der Vorstand wird den Mitgliedern in der Mitgliederversammlung den aufgestellten Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021 vorlegen. Die Mitgliederversammlung soll die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung in die Ergebnissrücklage in Höhe von € 1.198.500 beschließen.

Für das Jahr 2021 ist ein Bilanzgewinn von € 82.873,93 ausgewiesen.

In der voraussichtlich am 01.06.2022 stattfindenden Mitgliederversammlung wird eine Dividendenausschüttung von 1,75 % auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben vorgeschlagen, dies entspricht einer Summe von € 82.785,20. Der danach verbleibende Restgewinn von € 88,73 soll den anderen Ergebnissrücklagen zugeführt werden.

Lörrach, den 20. April 2022

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

**Volksbank
Dreiländereck**





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