

Geschäftsbericht 2024



**Baugenossenschaft
Lörrach eG**



**Mitreden,
Mitbestimmen,
Mitglied werden.**

**Morgen
kann kommen.**

Wir machen den Weg frei.

Werden auch Sie Mitglied und Kunde bei uns.

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

**Volksbank
Dreiländereck**





**Baugenossenschaft
Lörrach eG**



Geschäftsbericht 2024



Auf einen Blick

Vorstand: Andreas Seiter (Geschäftsführer)
Markus Lacher
Frank Roser

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



Bild: Willi Adam

Mitarbeitende:

Assistenz: Sabine Steinhauser

Mitgliederverwaltung / Claudia Mantl
Allgemeine Verwaltung: Carmen Ottmann

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

Buchhaltung: Thomas Maier (Teamleiter)
Eva Juretzko
Yvonne Schmitz

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

in kfm. Ausbildung: Fjolla Ahmetaj

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

Registergericht: Amtsgericht Freiburg GnR 410037

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

Wir gedenken der verstorbenen Mitglieder unserer Genossenschaft

BROKATZKI Gerhard

BURGER Annegret

DANNENBERGER Marta

DOJAHN Gerlinde

DREYER Hanspeter

DWORAK Hanspeter

FARO Guiseppe

JUNGMANN Lutz

JÜRGENS Jutta

KOOB Margot

KRANZ Rita

KRETZSCHMER Siegfried

KUNZ Isolde

LATZ Wilhelm

LÖMKER Ursula

RAMBUSCH Gerhard

REIS Ursula

REITH Brigitte

SANFILIPPO Vincenza

SCHEURER Andreas

SCHIERLE Ursula

SCHRENKE Jürgen

SIXT Adelgund

SPECHT Geronimus

STAATS Eugen

STILLER Brigitte

STIPP Wolfgang

TIEDT Jürgen

TREFZER Ernst

ÜCKER Walter

WINSCZYK Alicja

WINTER Frank

ZÖLLE Moritz

ZUFLUCHT Evelyne



Bericht des Vorstandes für das Jahr 2024

Bautätigkeit

Seit 2021 verharren Baukosten und Zinssätze unverändert auf einem hohen Niveau. Zusammen mit dem fehlenden Bürokratieabbau hat das dazu geführt, dass wir weiterhin keine Neubauprojekte umsetzen.

Aufgrund der aktuellen Gesetzeslage und der steigenden Anforderung für die Klimawende liegt unser Fokus deshalb auf der Instandhaltung unseres Gebäudebestandes.

Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit

Die im Jahr 2023 begonnene Kooperation mit der Einhundert Energie GmbH wurde im Berichtsjahr fortgesetzt. Nach den sehr positiven Erfahrungen im Anwesen Hartmattenstr. 71/73/75/77, in dem seit Ende 2023 sog. Mieterstrom zur

Verfügung steht, erfolgte im Herbst 2024 die Installation von Photovoltaik-Anlagen auf unseren Anwesen in der Gerhart-Hauptmann-Str. 1/3/5. Diese Anlagen mit einer Leistung von insgesamt ca. 83 kWp produzieren sauberen Strom, den die Bewohnerinnen und Bewohner der Anwesen als Mieterstrom beziehen können.

Auch auf den Dächern der Verwaltung und des Regiebetriebs haben wir Photovoltaik-Anlagen mit insgesamt rund 24 kWp Leistung für den Eigenbedarf installieren lassen. Ergänzt mit zwei Stromspeichern können wir damit den Großteil unseres Strombedarfs für unseren Betrieb und die mittlerweile zwei Elektrofahrzeuge decken.

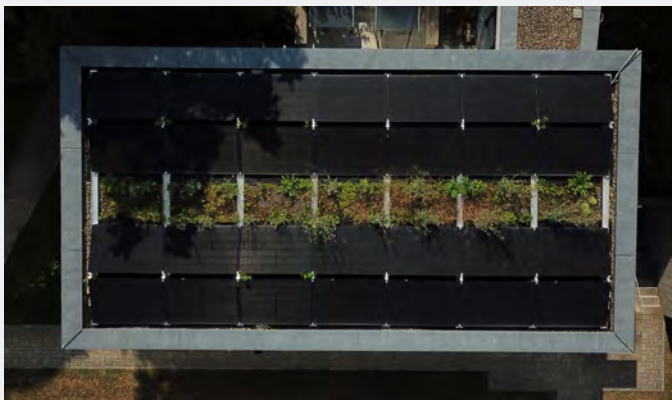
Im Jahr 2024 haben wir in die Modernisierung und Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes investiert, um diesen auf einem zeitgemäßen Stand zu halten und damit die langfristige Vermietbarkeit zu sichern.

Die Kosten für Modernisierung und Instandhaltung betrugen im Berichtsjahr € 2.362.500.



Gerhart-Hauptmann-Str. 1/3/5

MASSNAHMEN 2024	VOLUMEN
Hartmattenstr. 71/73/75/77 Abschluss der Generalsanierung mit Vollwärmeschutz, Dachsanierung und An- bau und Vergrößerung der Balkone sowie Neugestaltung der Außenanlagen	€ 272.400
Ötlinger Str. 12/14 und Binzener Str. 2 Ludwig-Goll-Weg 1 Anschluss an das Fernwärmenetz mit Umrüstung der Heizungsanlage	€ 138.200
Schulze-Delitzsch-Str. 5 Erneuerung der Heizungsanlage	€ 24.400
Arend-Braye-Str. 1/3/5 Erneuerung der Zäblerschränke und der Leuchten im Allgemein-Bereich Kellerdeckendämmung	€ 93.100
Kreuzstr. 49 Umrüstung der Beheizung auf Zentralheizung mit Warmwasserversorgung und Vorbereitung für Fernwärmeanschluss	€ 39.100
Kreuzstr. 35/37/39 Umbau Warmwasserbereitung und Vorbereitung für Fernwärmeanschluss	€ 58.000
Brombacher Str. 10/12 Erneuerung der Brauchwasser- und Beladestation	€ 35.300
Unterdorfstr. 22 a – c Erneuerung der Fenster, Balkontüren und Rollläden	€ 208.000
Erneuerung von Zählerplätzen und Elektroinstallationen im Bestand Untereckstr. 17, Kreuzstr. 49, Gerhart-Hauptmann-Str. 1/2 /4/6	€ 81.900
Sanierung bei Mieterwechsel (ohne Neubau) 74 Wohnungen, davon 19 Komplettsanierungen	€ 805.000
Instandhaltung, Reparaturen und Vorbereitungen für hydraulischen Abgleich	€ 607.100
Investitionen in Gebäudebestand gesamt	€ 2.362.500



Anbau Verwaltung



Bestand an Wohnungen und Gewerberäumen

Die Genossenschaft bewirtschaftete am Jahresende:

950 Wohnungen
11 Gewerbeeinheiten
24 Studenten-Appartements
443 Garagen
400 Pkw-Stellplätze



Wohnanlage Schwalbenäsch mit Verwaltung



Quartier Hartmattenstraße

Bild: DachEnergie GmbH

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 2024 keine Veränderungen.

In der 99. ordentlichen Mitgliederversammlung am 06.06.2024 wurde der Jahresabschluss 2023 genehmigt und der Vorschlag zur Verteilung des Bilanzgewinnes 2023 angenommen. Vorstand und Aufsichtsrat wurden einstimmig entlastet.

Bei den Aufsichtsratswahlen standen Herr Andreas Schneucker und Herr Thomas Welz zur Wiederwahl und wurden in ihren Ämtern bestätigt.

Im Jahr 2024 hat sich die Zahl der Mitglieder mit 124 Abgängen und 159 Zugängen von 2.562 auf 2.597 erneut erhöht und damit einen weiteren Höchststand erreicht. Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder wuchs von € 4.895.848 zum Jahresende 2023 auf € 4.974.543 zum Jahresende 2024 an.

Das Kerngeschäft der Baugenossenschaft ist die nachhaltige Vermietung von marktgerechten und qualitativ gut ausgestatteten Wohnungen. Trotz laufender Instandhaltung und Modernisierung unseres Bestandes beträgt der durchschnittliche Mietpreis 7,86 €/m² Wohnfläche und Monat. Dementsprechend ist die Zahl der aktuellen Wohnungsgesuche unverändert hoch. Die durchschnittliche Wartezeit für eine Wohnung beträgt nach wie vor zwei bis vier Jahre.

Im Geschäftsjahr führten wir 74 Mieterwechsel durch (Vorjahr 71). Dies entspricht einer Fluktuation von 7,7 % bei einer Gesamtzahl an Wohnungen und Gewerbe von 961 (Vorjahr 7,38 %).

Die Baugenossenschaft möchte ein attraktiver Arbeitgeber für die Mitarbeitenden sein. Deshalb erfolgte zum 01.07.2024 die Umstellung auf eine 4-Tage-Woche, wobei die Anzahl der zu leistenden Wochenstunden sich nicht verringert hat, sondern anders verteilt wurde. Die Resonanz aus der Belegschaft fällt dabei sehr positiv aus.

Vermögenslage

JAHRESVERGLEICH					
	31.12.2024		31.12.2023		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Vermögenswerte					
Anlagevermögen	44.490,0	85,4	45.670,6	87,3	-1.180,6
Umlaufvermögen	<u>7.614,3</u>	<u>14,6</u>	<u>6.658,0</u>	<u>12,7</u>	<u>956,3</u>
Bilanzsumme	<u>52.104,3</u>	<u>100,0</u>	<u>52.328,6</u>	<u>100,0</u>	<u>-224,3</u>
Schulden					
Rückstellungen	1.252,1	2,4	1.384,3	2,7	-132,2
Verbindlichkeiten	<u>26.339,9</u>	<u>50,6</u>	<u>27.795,9</u>	<u>53,1</u>	<u>-1.456,0</u>
	27.592,0	53,0	29.180,2	55,8	-1.588,2
Eigenkapital	<u>24.512,3</u>	<u>47,0</u>	<u>23.148,4</u>	<u>44,2</u>	<u>1.363,9</u>
Bilanzsumme	<u>52.104,3</u>	<u>100,0</u>	<u>52.328,6</u>	<u>100,0</u>	<u>-224,3</u>
Das Eigenkapital setzt sich zusammen aus					
Geschäftsguthaben	5.183,0	21,1	5.111,8	22,1	71,2
Rücklagen	19.231,1	78,5	17.938,8	77,5	1.292,3
Gewinn	<u>98,2</u>	<u>0,4</u>	<u>97,8</u>	<u>0,4</u>	<u>0,4</u>
	<u>24.512,3</u>	<u>100,0</u>	<u>23.148,4</u>	<u>100,0</u>	<u>1.363,9</u>



Ertragslage

	2024 T€	2023 T€	VERÄNDERUNG T€
Umsatzerlöse aus BW-Tätigkeit	8.320	7.849	471
Aufw. f. Betreuungstätigkeit	-	-	-
Erstattung von Reparaturen u.a.	30	36	-6
Bestandsveränderungen	375	165	210
sonst. betriebliche Erträge	398	379	19
Zinserträge	74	37	37
Erträge insges.	9.197	8.466	731
Aufwend. für bezog. Lief. u. Leistungen	4.147	3.181	966
Personalaufwand	1.046	1.634	-588
Abschreibungen	1.517	1.485	32
sonst. betriebl. Aufwendungen	279	273	6
Zinsaufwendungen	368	154	214
Steuern vom Einkommen	279	475	-196
sonstige Steuern / Grundst.	176	160	16
Aufwendungen insges.	7.812	7.362	450
Jahresüberschuss / -fehlbetrag	<u>1.385</u>	<u>1.104</u>	<u>281</u>



Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

Nachstehend haben wir für das Geschäftsjahr 2024 und mehrere Jahre zurückliegend einige ausgewählte wohnungswirtschaftliche Kennzahlen zusammengefasst.

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

		2024	2023	2022	2021
Anzahl eigener Mieteinheiten	(per 31.12.)	961	962	963	963
Wohn- u. Nutzfläche	(per 31.12.)	66.910	66.902	66.885	66.874
EK-Quote	%	47,04	44,24	40,81	40,28
Durchschnittl. Sollmiete	€/m ²	8,23	7,84	7,65	7,23
Erlösschmälerung	%	1,09	0,97	0,86	0,98
Mietforderung	%	0,48	0,45	0,43	0,47
Fluktuationsrate	%	7,70	7,38	6,23	11,63
Leerstandsquote	%	1,04	0,62	1,25	0,93
Gebäudeerhaltungskoeffizient	€/m ²	35,31	43,08	55,27	107,24
Tilgungen p.m.	€/m ²	3,97	3,91	2,85	2,50
Fremdkapitalzinsen p.m.	€/m ²	0,46	0,19	0,28	0,34
Verwaltungskost. inkl. Sachaufw.	%	15,92	24,31	19,74	21,89
Durchschnittl. Verschuldung	€/ME	24.299	26.552	29.781	29.461





Chancen und Risiken

Nach dem Auslaufen des Gaslieferungsvertrags zum 31.12.2023 erfolgte zum 01.01.2024 eine sehr starke Erhöhung des Bezugspreises für unsere Anwesen, die über eine Gas-Zentralheizung beheizt werden. Die dadurch bedingte Erhöhung der Heizkosten führte zu einer weiteren finanziellen Belastung der privaten Haushalte. Dies kann bei der Genossenschaft zu Ausfällen bei der Nebenkosten-Nachzahlung führen. Für die Jahre 2025 und 2026 konnte ein Vertrag geschlossen werden, der deutlich niedrigere Bezugspreise festschreibt. Mit weiteren Ausfällen bei den Nebenkosten-Nachzahlungen ist daher nicht zu rechnen.

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

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

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

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

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

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

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

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

Ausblick

„Wenn wir danach streben, besser zu werden als wir es sind,
wird auch alles um uns herum besser.“

Paul Coelho

Wir streben in unserem Bestand mittelfristig die Klimaneutralität an. Eine der Maßnahmen zu deren Erreichung stellt dabei die Belegung geeigneter Dachflächen mit Photovoltaik-Anlagen dar.

Bereits Ende 2023 wurde im Zuge der Generalsanierung des Anwesens Hartmattenstr. 71/73/75/77 in Zusammenarbeit mit der Einhundert Energie GmbH aus Köln eine Photovoltaik-Anlage mit 100 kWp Leistung installiert, über die unsere Mieterinnen und Mieter sauberen Mieterstrom beziehen können. Im Herbst 2024 folgten die Gerhart-Hauptmann-Str. 1/3/5 und Anfang 2025 die Gerhart-Hauptmann-Str. 2/4/6 jeweils mit Anlagen mit ca. 83 kWp Leistung.

Nach den durchweg guten Erfahrungen mit dem Pilotprojekt von 2023 hat sich die Baugenossenschaft zum weiteren Ausbau im Quartier Hartmattenstraße entschlossen und ist dazu eine Kooperation mit einem regionalen Unternehmen eingegangen. In Zusammenarbeit mit der Lörracher DachEnergie GmbH erfolgt im ersten Quartal 2025 die Errichtung von insgesamt 17 Photovoltaik-Anlagen mit über 500 kWp Leistung auf den Dächern der Anwesen in der Hartmattenstraße 79 - 111. Damit ergibt sich die Möglichkeit, alle 165 Haushalte in naher Zukunft mit Strom zu versorgen, der direkt vor Ort sauber und emissionsfrei produziert wurde.

Insgesamt sind damit 37 Anwesen mit Photovoltaik-Anlagen ausgestattet, das entspricht einem Anteil von 30 % am Gesamtbestand.

Eine weitere Maßnahme zur Erreichung der Klimaneutralität sehen wir in der Umstellung der Beheizung auf Fernwärmeversorgung. Die Planungen

der Stadtverwaltung zur Einrichtung einer Fahrradstraße entlang der Hartmattenstraße sowie zum Ausbau der Fernwärmeversorgung ermöglichen der Genossenschaft in den kommenden Jahren den Anschluss weiterer Liegenschaften an das Fernwärmenetz und den Rückbau der bestehenden Gasheizungen.

Die geplante Generalsanierung Raiffeisenstr. 32/34/36 sieht ein Investitionsvolumen von rund € 2,5 Mio. vor, verteilt auf die Jahre 2025/2026. Die Vorbereitung für die energetische Sanierung ist im Gange. Der Beginn ist nach umfassender Mieterinformation für den Sommer 2025 vorgesehen.

Der laufende Instandhaltungsaufwand ist mit rund € 1,9 Mio. eingeplant, darin sind für die Umsetzung neuer Heizungskonzepte, im Speziellen für Fernwärme-Anschlüsse, € 213.000 enthalten.

Unser Investitionsvolumen für das Jahr 2025 ist mit rund € 3,4 Mio. angesetzt.

Für das Geschäftsjahr 2025 gehen wir nach aktuellem Sachstand von einem positiven Ergebnis aus.



Quartier Hartmattenstraße

Bild: DachEnergie GmbH



Ein herzliches Dankeschön



... geht vor allem an unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Sie tragen mit großem Einsatz, Engagement und fachlicher Kompetenz maßgeblich zum Erfolg der Baugenossenschaft bei.

Wir danken Ihnen sehr herzlich für ihre Mitarbeit und ihre Verbundenheit und freuen uns darauf, mit ihnen zusammen den Erfolgsweg der Genossenschaft weiterzugehen.

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

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

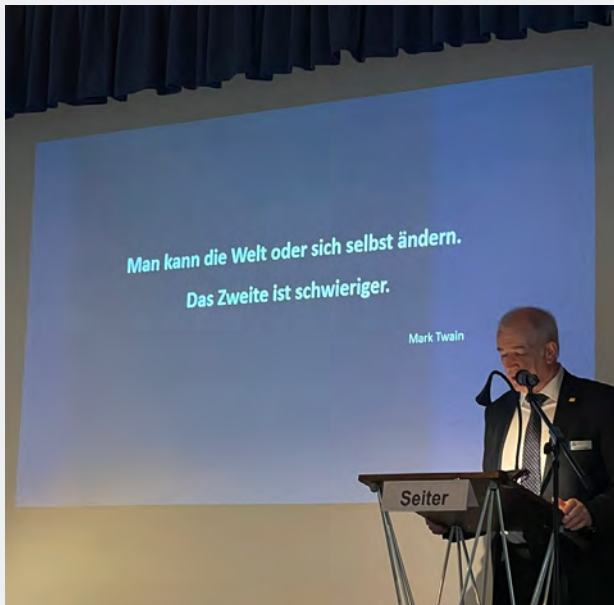
Lörrach, den 30.04.2025

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 2023 gemäß Genossenschaftsgesetz (GenG) in Verbindung mit § 44 unserer Satzung geprüft. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt.

Der Aufsichtsrat hat durch seine Prüfungskommission am 07.04.2025 den Jahresabschluss per 31. Dezember 2024 schwerpunktmäßig geprüft. Die Prüfung hat zu keinerlei Beanstandungen geführt.

Wir empfehlen den Mitgliedern, den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss per 31. Dezember 2024 sowie den Vorschlag über die Verwendung des Jahresüberschusses, der den Vorschriften der Satzung entspricht, zuzustimmen und dem Vorstand für 2024 Entlastung zu erteilen.

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

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

Lörrach, den 18.04.2025

Der Aufsichtsrat

Andreas Schneucker, Vorsitzender





**Baugenossenschaft
Lörrach eG**



Bilanz Gewinn- und Verlustrechnung



Bilanz zum 31. Dezember 2024

AKTIVSEITE	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Anlagevermögen			
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	42.501.769,13		43.695.444,68
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	725.261,76		758.439,76
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	824.052,25		824.052,25
4. Technische Anlagen und Maschinen	57.788,00		16.856,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	324.240,00		318.925,00
6. Bauvorbereitungskosten	<u>18.855,82</u>	44.451.966,96	<u>18.855,82</u>
II. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen		<u>38.000,00</u>	<u>38.000,00</u>
Anlagevermögen insgesamt		44.489.966,96	45.670.573,51
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	2.080.000,00		1.705.000,00
2. Andere Vorräte	<u>52.725,58</u>	2.132.725,58	<u>58.414,20</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	40.377,51		35.465,45
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>74.092,76</u>	114.470,27	<u>62.824,26</u>
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	2.872.886,91		2.139.022,88
2. Bausparguthaben	<u>2.489.878,47</u>	5.362.765,38	<u>2.557.162,15</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten		4.358,22	100.120,77
<u>Bilanzsumme</u>		<u>52.104.286,41</u>	<u>52.328.583,22</u>

PASSIVSEITE	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	185.752,83		195.653,63
2. der verbleibenden Mitglieder	4.974.543,02		4.895.847,95
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 0,00	<u>22.640,17</u>	5.182.936,02	<u>20.280,00</u> [0,00]
II. Kapitalrücklage		75.778,27	70.948,27
III. Ergebnismrücklage			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 139.000,00	2.248.567,09		2.109.567,09 [111.000,00]
2. Bauerneuerungsrücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 0,00	1.959.817,54		1.959.817,54 [0,00]
3. Freie Rücklagen davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 519,53 davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt € 1.148.000,00	<u>14.946.969,96</u>	19.155.354,59	<u>13.798.450,43</u> [504,83] [895.000,00]
IV. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss / -fehlbetrag	1.385.176,37		1.103.824,23
2. Einst./ Entn. in / aus Ergebnismrücklagen	<u>-1.287.000,00</u>	98.176,37	<u>-1.006.000,00</u>
Eigenkapital insgesamt		24.512.245,25	23.148.389,14
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	874.565,04		1.091.832,72
2. Steuerrückstellungen	200.499,05		187.172,05
3. Sonstige Rückstellungen	<u>177.075,81</u>	1.252.139,90	<u>105.343,39</u>
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten geg. Kreditinstituten	23.351.686,20		25.542.983,34
2. Erhaltene Anzahlungen	2.280.489,42		1.813.995,68
3. Verbindlichkeiten aus LuL a) Verbindlichk. aus Vermietung b) Verbindlichk. aus anderen LuL	18.906,89 610.087,75		19.113,89 356.841,84
4. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 14.897,10 davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 245,40	<u>66.138,84</u>	26.327.309,10	<u>51.117,96</u> [12.076,77] [195,18]
D. Rechnungsabgrenzungsposten		12.592,16	11.793,21
Bilanzsumme		<u>52.104.286,41</u>	<u>52.328.583,22</u>



Gewinn- und Verlustrechnung

Für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2024

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	8.319.649,80		7.849.222,69
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>29.744,04</u>	8.349.393,84	<u>35.549,03</u>
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an			
a) unfertigen Leistungen		375.000,00	165.000,00
3. Sonstige betriebliche Erträge		398.277,59	379.233,02
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		<u>4.146.818,65</u>	<u>3.180.698,80</u>
Rohergebnis		4.975.852,78	5.248.305,94
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.062.120,38		1.016.852,80
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon f. Altersversorgung: € -229.341,62	<u>-16.164,38</u>	1.045.956,00	<u>617.443,86</u> [416.238,01]
6. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.517.056,11	1.484.810,79
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		278.503,64	273.493,86
8. Erträge aus anderen Finanzanlagen		1.227,50	1.327,50
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		73.227,68	36.020,17
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		368.445,22	154.156,78
11. Steuern vom Einkommen u. Ertrag		<u>279.099,30</u>	<u>475.488,02</u>
Ergebnis nach Steuern		1.561.247,69	1.263.407,50
12. Sonstige Steuern		<u>176.071,32</u>	<u>159.583,27</u>
Jahresüberschuss / - fehlbetrag		1.385.176,37	1.103.824,23
13. Einstellungen / Entnahmen in / aus Ergebnisrücklagen		<u>-1.287.000,00</u>	<u>-1.006.000,00</u>
<u>Bilanzgewinn</u>		<u>98.176,37</u>	<u>97.824,23</u>



**Baugenossenschaft
Lörrach eG**



Anhang des Jahresabschlusses



Anhang des Jahresabschlusses 2024

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. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschl-WUV), in der jeweils gültigen Fassung. 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 Modernisie-

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

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

a) Grundstücke mit Wohnbauten:

Wohngebäude

Gesamtnutzungsdauer von 50 bzw. 80 Jahren

Garagen und Abstellplätze

Nutzungsdauer von 10 Jahren

Kinderspielplätze

Nutzungsdauer von 12 Jahren

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eine **Rückdeckungsversicherung** zur Absicherung von Pensionsverpflichtungen wurde an den Berechtigten verpfändet. Das Deckungsver-

mögen wurde gem. § 246 Abs. 2 S. 2 HGB unter Anwendung des Passivprimats mit den Altersversorgungsverpflichtungen saldiert. Hierbei erfolgt eine Saldierung in Höhe des korrespondierenden Wertansatzes der Pensionsverpflichtung. Der Verrechnungsbetrag von T€ 404 entspricht den Anschaffungskosten und dem am Bilanzstichtag beizulegenden Zeitwert. Der Erfüllungsbetrag der Pensionsansprüche beträgt zum Bilanzstichtag T€ 1.278.

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

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

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden gemäß Sachverständigen-gutachten nach der PUC-Methode unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet. Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Prof. K. Heubeck, in der jeweils gültigen Fassung und dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten Abzinsungssatz von 1,9 % (Stand Monatsende Dezember des Geschäftsjahres, Restlaufzeit 15 Jahre), (§ 253 Abs. 2 Satz 2 HGB). Gehaltssteigerungen wurden in Höhe von 2,1 % sowie Rentensteigerungen in Höhe von 2,1 % berücksichtigt. Der Ansatz der Fluktuationswahrscheinlichkeit beträgt 0,0 % p. a.

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

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



C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

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

Unfertige Leistungen

Im Posten Unfertige Leistungen sind T€ 2.080 (Vorjahr T€ 1.705) 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 € -11.177. In Höhe des negativen Unterschiedsbetrags besteht keine 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 Jahre €	€	Art der Sicherung ¹⁾
Verbindlichkeiten geg. Kreditinstituten	23.351.686,20 [25.542.983,34]	3.512.482,24 [2.291.997,80]	5.951.902,63 [6.638.056,80]	13.887.301,33 [16.612.928,74]	23.351.686,20 [25.542.983,34]	GPR
Erhaltene Anzahlungen	2.280.489,42 [1.813.995,68]	2.280.489,42 [1.813.995,68]				
Verbindlichk. aus Lieferungen u. Leistungen (LuL)						
a) Verbindlichk. aus Vermietung	18.906,89 [19.113,89]	18.906,89 [19.113,89]				
b) Verbindlichk. aus anderen LuL	610.087,75 [356.841,84]	610.087,75 [356.841,84]				
Sonstige Verbindlichkeiten	66.138,84 [51.117,96]	66.138,84 [51.117,96]				
Gesamtbetrag	26.327.309,10 [27.784.052,71]	6.488.105,14 [4.533.067,17]	5.951.902,63 [6.638.056,80]	13.887.301,33 [16.612.928,74]	23.351.686,20 [25.542.938,34]	GPR

1) Grundpfandrecht [] Vorjahreszahlen

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige betriebliche Erträge

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind Erträge in Höhe von T€ 48 aus der Erstattung von Versicherungsleistungen, sowie Erträge in Höhe von T€ 214 aus der Veräußerung von Gebäuden des Anlagevermögens angefallen. Aus dem Förderprogramm zur Nutzung erneuerbarer Energien konnten weitere Mittel über T€ 82 vereinnahmt werden. Hierbei handelt es sich um Erträge von außergewöhnlicher Höhe und Bedeutung.

Finanzergebnis

Der Zinsaufwand aus der Rückdeckungsversicherung in Höhe T€ 25 wurde mit dem Aufwand aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellung in Höhe von T€ 58 verrechnet. Der verbleibende Zinsaufwand ist in dem Gesamtbetrag der Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten.

Aus der Abzinsung ergeben sich Zinserträge von T€ 8 (Vorjahr: T€ 5).

E. Sonstige Angaben

Mitgliederbewegung:

Bestand am 01.01.2024

2.562 Mitglieder mit 9.617 Anteilen

Zugang 2024

159 Mitglieder mit 486 Anteilen

2.721 Mitglieder mit 10.103 Anteilen

Abgang 2024

124 Mitglieder mit 428 Anteilen

Bestand am 31.12.2024

2.597 Mitglieder mit 9.675 Anteilen

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 78.695 erhöht. Die Haftsumme für die Nach-

schusspflicht hat sich im Geschäftsjahr um € 80.600 erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftsummen für die Nachschusspflicht beläuft sich auf € 1.412.840.

Arbeitnehmer

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Genossenschaft 22 Arbeitnehmer (Vorjahr 20) inkl. Hauswarte.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- u. 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
- Cornelia Riesterer, Verwaltungsangestellte, Schriftführerin
- John Jehle, Master of Business Administration (MBA), Stellv. Schriftführer
- Markus Mayer, Bankkaufmann
- Thomas Welz, Vermessungsingenieur

Die Bezüge des Aufsichtsrates beliefen sich im Geschäftsjahr auf € 6.790.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen im Berichtsjahr keine finanziellen Verpflichtungen (z. B. aus Bauverträgen für im Bau befindliche Objekte), welche zum 31.12.2024 nicht in der Bilanz auszuweisen sind (Vorjahr T€ 260).



F. Weitere Angaben

Der Vorstand wird den Mitgliedern in der Mitgliederversammlung den aufgestellten Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024 vorlegen. Die Mitgliederversammlung soll die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung in die Ergebnissrücklage in Höhe von € 1.287.000 beschließen.

Für das Jahr 2024 ist ein Bilanzgewinn von € 98.176,37 ausgewiesen.

In der am 05.06.2025 stattfindenden Mitgliederversammlung wird eine Dividendenaus-schüttung von 2,0 % auf die dividendenbe-rechtigten Geschäftsguthaben vorgeschlagen, dies entspricht einer Summe von € 97.916,91. Der danach verbleibende Restgewinn von € 259,46 soll den anderen Ergebnissrücklagen zu-geführt werden.

Lörrach, den 30.04.2025

Der Vorstand

Andreas Seiter

Frank Roser

Markus Lacher



Mit Freude dabei.

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

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



**Sparkasse
Lörrach-Rheinfelden**



Baugenossenschaft Lörrach eG

Untere Hartmattenstr. 5 • 79539 Lörrach

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

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