



Geschäftsbericht 2025
Baugenossenschaft Lörrach eG

Geschäftsbericht 2025

Baugenossenschaft Lörrach eG

Unsere Baugenossenschaft Lörrach eG

Unser Team

Vorstand:

Andreas Heiler
Andreas Seiter
Markus Lacher

Aufsichtsrat:

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

Hier erreichen Sie uns:

Zentrale (Empfang)	07621 / 583 917 - 0
Vorstand: Andreas Heiler	- 26
Assistenz: Sabine Steinhauser	- 15
Empfang: Carmen Ottmann	- 10
Mitgliederverwaltung: Claudia Mantl	- 20
Hausbewirtschaftung: Natalie Bauer	- 13
Elisabeth Pfeifer	- 14
Elena Weissenberger	- 24
Technische Abteilung: Florian Börs	- 18
Alisa Stegmüller	- 11
Buchhaltung: Thomas Maier (Teamleiter)	- 23
Eva Juretzko	- 12
Yvonne Schmitz	- 12
Regiebetrieb: Florian Börs (Teamleiter)	- 18

Regiebetrieb-Team:

Jan Klumpp, Patrick Lais, Tobias Markmann,
Wolfgang Meißner, Volker Spohn, Samir Zukanović

Auszubildende:

Fjolla Ahmetaj - 27
Leon Maier (Praktikant)

Wir bieten für unsere Mieterinnen und Mieter wieder offene Sprechzeiten an. Für Ihre Anliegen sind wir persönlich von Montag bis Freitag zwischen 10:00 Uhr und 12:00 Uhr erreichbar.

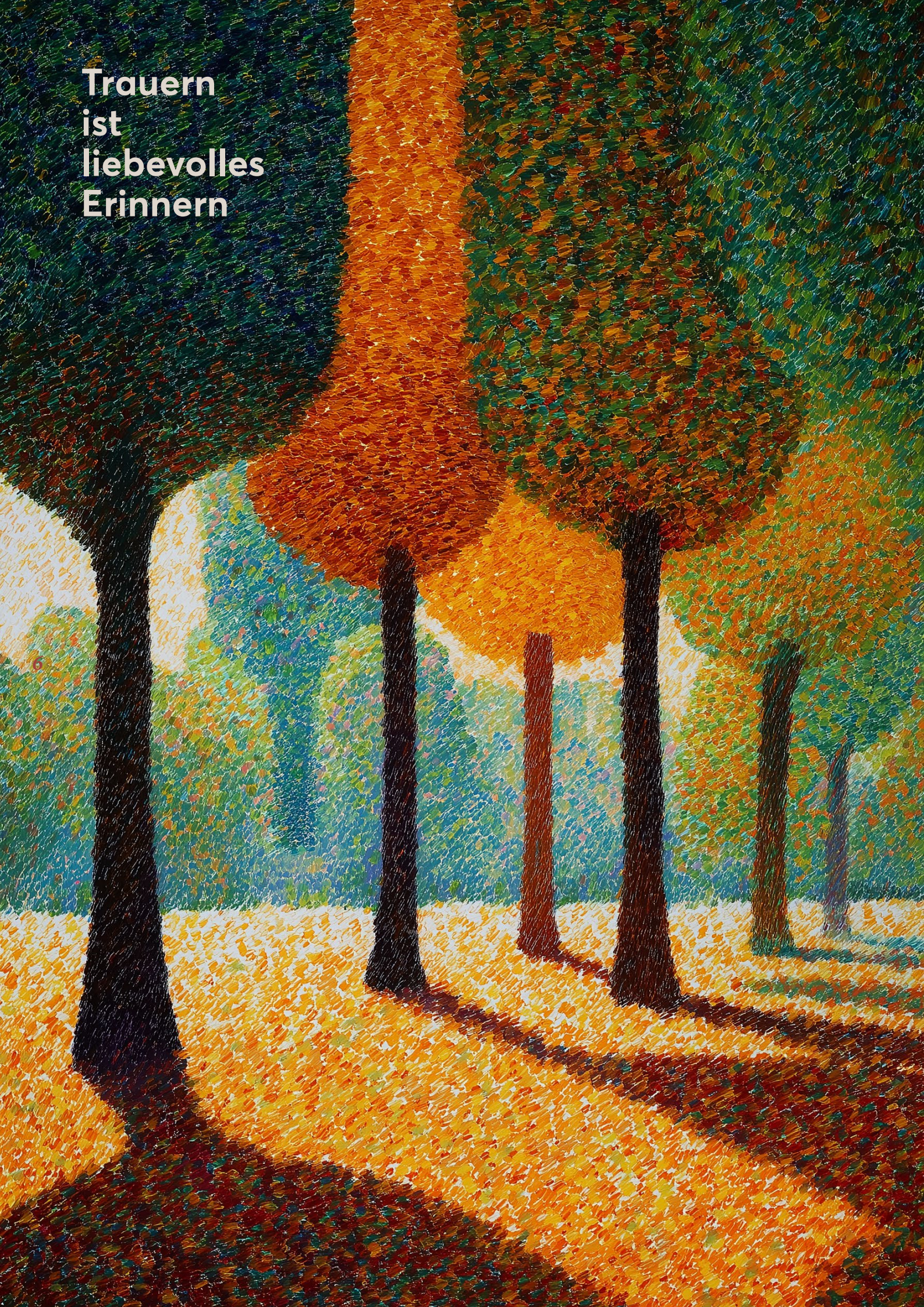
Geschäftssitz:

Untere Hartmattenstraße 5, 79539 Lörrach
07621 / 583 917-0
info@bg-loerrach.de
www.bg-loerrach.de

Registergericht:

Amtsgericht Freiburg GnR 410037

Trauern
ist
liebevoll
Erinnern



**Wir gedenken und erinnern
der 28 verstorbenen Mitglieder
unserer Genossenschaft**

Bericht des Vorstandes für das Jahr 2025

Als älteste Baugenossenschaft des Landkreises haben wir eine besondere Verantwortung für unsere Objekte und Quartiere, welche sich ausschließlich in Lörrach befinden. Wir nehmen diese Verantwortung ernst und legen deshalb ein besonderes Augenmerk auf die ältesten und denkmalgeschützten Gebäude und Wohnungen. Wir möchten den besonderen Charme unserer „Keimzelle“ der Genossenschaft bewahren – gleichzeitig werden auch jüngere Objekte und Wohnungen umfangreich modernisiert.

Die gute wirtschaftliche Lage der Baugenossenschaft Lörrach, welche unter anderem auch der langjährigen Tätigkeit von Andreas Seiter zu verdanken ist, kann nun zum Wohle der Mieterinnen und Mieter verwendet werden.

In der Raiffeisenstraße 38-42 kann in den nächsten Jahren ein Neubau entstehen – Im Geschäftsjahr 2025 haben wir uns hauptsächlich darum gekümmert, für die bestehenden Mieterinnen und Mieter eine alternative Wohnung zu finden.

Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit

Im Geschäftsjahr 2025 haben wir gemeinsam mit dem regionalen Anbieter – Firma Dachenergie – auf den Dächern der Hartmattenstraße 79-111 insgesamt 500 kWp als Photovoltaik-Modulen installieren lassen. Neben dem Kooperationspartner Einhundert Energie, bietet nun auch die Firma Dachenergie für unsere Mieterinnen und Mieter ein Angebot zum direkten Bezug des Stromes der eigenen Dachflächen an. Solche Mieterstromkonzepte müssen auch dann Strom liefern, wenn die Sonne nicht scheint. Mit unseren Vertragspartnern besteht für unsere Mieterinnen und Mieter kein Risiko. Die Hauselektrik der betroffenen Objekte wurde bereits 2025 erneuert – die Hauszuleitung von ED Netze, wurde im ersten Quartal 2026 erneuert. Somit können auch weitere Angebote für eine Ladeinfrastruktur und neue Heizungsarten wie Wärmepumpen für Mehrfamilienhäusern umgesetzt werden.

Wie in jedem Jahr haben wir auch 2025 etwas mehr als 2 Mio. Euro in unsere Objekte und den Wohnungsbestand investiert. In der Raiffeisenstraße 32-36 haben wir eine umfangreiche Modernisierung im Oktober 2025 begonnen. Wir vergrößern bestehende Balkone bzw. bauen neue Balkone für Wohnungen, welche bislang noch keinen Austritt hatten. Wir dämmen die Außenwände, erneuern die Fenster, gestalten die Außenanlage neu. Wir decken das Dach mit neuen Ziegeln und „krönen“ das Dach mit einer Photovoltaikanlage. Wir installieren diese PV-Anlagen, weil wir es selbst wollen, egal ob wir es müssen. Den betroffenen Mieterinnen und Mietern der Raiffeisenstraße 32-36 gilt unser besonderer Dank. Die Modernisierung bedeutet für die Mieterinnen und Mieter viel Lärm, Schmutz und Belastungen – einzig die Freude auf den nächsten schönen und „ruhigen“ Sommer, lässt die Modernisierung ertragen. Zusätzlich trägt die Modernisierung zur Verbesserung unserer CO₂-Bilanz bei und leistet Ihren positiven Beitrag gegen den Klimawandel. Der Energieverbrauch der Raiffeisenstraße 32-36 haben wir von 70,2 kWh pro Quadratmeter Wohnfläche auf berechnete 50,4 kWh pro Quadratmeter reduziert. Das entspricht einer Einsparung von 320.020 kWh pro Jahr. Die Gesamtkosten werden ca. 2,6 Mio. Euro betragen, wovon 822 T€ bereits bis zum Jahresende 2025 angefallen sind.

Bestand an Wohnungen und Gewerberäumen

Die Genossenschaft bewirtschaftete am Jahresende:

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

Maßnahmen 2025

Volumen

Kreuzstraße 41 und 51 Einbau einer Zentralheizung mit Warmwasserversorgung, inkl. dem hydraulischen Abgleich	195.490 €
Ötlinger Straße 12/14, Binzener Straße 2, Ludwig-Goll-Weg 1 Heizungserneuerung des Vorjahres - Hydraulischer Abgleich – Restarbeiten	40.190 €
Austraße 9 Kellerdeckendämmung und neue Elektroinstallation in den Kellerräumen im UG	28.900 €
Arend-Braye-Straße 1–5 Sanierung der Wege im Gartenbereich	28.590 €
Untere Hartmattenstraße 1/3 Reparatur des Aufzuges und weiterer elektrischer Türöffner	40.580 €
Quartier Hartmattenstraße 71–111 Erneuerung der Elektroinstallation für PV-Anlagen-Ausbau sowie Dachsanierung in der Hartmattenstraße 107-111	116.905 €
Sanierung bei Mieterwechsel (ohne Modernisierung der Raiffeisenstraße 32–36) 55 Wohnungen, davon 14 Komplettsanierungen	754.835 €
Instandhaltung, Reparaturen	373.760 €
Raiffeisenstraße 32–36 (Aktivierung über das Anlagevermögen) Energetische Modernisierung mit neuen bzw. vergrößerten Balkonen (Wärme- dämmung, neue Fenster, Anschluss an Fernwärme, neues Dach, PV-Anlage)	822.890 €
Investitionen in Gebäudebestand gesamt	<u>2.402.140 €</u>

10

Verwaltungstätigkeit

Am 01.05.2025 hat Herr Andreas Heiler seine Tätigkeit als Vorstand der Baugenossenschaft Lörrach aufgenommen. Die Vierer-Vorstands-Spitze bestand bis zum 30.09.2025. Zum 01.10.2025 ist die Bestellung von Herrn Frank Roser ausgelaufen und wurde nicht verlängert. Somit wurde die Genossenschaft ab Oktober 2025 von den Vorständen Andreas Seiter, Andreas Heiler und Markus Lacher geleitet.

In der 100. ordentlichen Mitgliederversammlung am 05.06.2025 wurde der Jahresabschluss 2024 genehmigt und der Vorschlag zur Verteilung des Bilanzgewinnes 2024 angenommen. Vorstand und Aufsichtsrat wurden einstimmig entlastet.

Im Jahr 2025 hat sich die Zahl der Mitglieder mit 115 Abgängen und 124 Zugängen von 2.597 auf 2.606 erneut erhöht und damit einen weiteren Höchststand erreicht. Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder wuchs von € 4.974.543 zum Jahresende 2024 auf € 5.001.313 zum Jahresende 2025 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 8,33 €/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 55 Mieterwechsel durch (Vorjahr 74). Dies entspricht einer Fluktuation von 5,72 % bei einer Gesamtzahl an Wohnungen und Gewerbe von 961 (Vorjahr 7,7 %).

Vermögenslage

Jahresvergleich	31.12.2025		31.12.2024		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Vermögenswerte					
Anlagevermögen	43.645,7	85,7	44.490,0	85,4	-844,3
Umlaufvermögen	7.270,5	14,3	7.614,3	14,6	-343,8
Bilanzsumme	<u>50.916,3</u>	100,0	<u>52.104,3</u>	100,0	-1.188,0
Schulden					
Rückstellungen	1.168,9	2,3	1.252,1	2,4	-83,2
Verbindlichkeiten	24.276,0	47,7	26.339,9	50,6	-2.063,9
	25.444,9	50,0	27.592,0	53,0	-2.147,1
Eigenkapital	25.471,3	50,0	24.512,3	47,0	959,0
Bilanzsumme	<u>50.916,3</u>	100,0	<u>52.104,3</u>	100,0	-1.188,1

Das **Eigenkapital** setzt sich zusammen aus

Geschäftsguthaben	5.184,3	20,4	5.183,0	21,1	1,3
Rücklagen	20.085,6	78,9	19.231,1	78,5	854,5
Gewinn	201,5	0,8	98,2	0,4	103,3
	<u>25.471,3</u>	100,0	<u>24.512,3</u>	100,0	<u>959,0</u>

Ertragslage

	2025 T€	2024 T€	Veränderung T€
Umsatzerlöse aus der Vermietung	8.743	8.320	423
Erstattung von Reparaturen u. a.	28	30	-2
Bestandsveränderungen	-35	375	-410
sonstige betriebliche Erträge	107	398	-292
Zinserträge	56	74	-18
Erträge insgesamt	8.898	9.197	-299
Aufwendungen für Lieferungen u. Leistungen	3.645	4.147	-502
Personalaufwand	1.493	1.046	447
Abschreibungen	1.537	1.517	20
sonstige betriebliche Aufwendungen	359	279	80
Zinsaufwendungen	259	368	-109
Steuern vom Einkommen	390	279	111
sonstige Steuern / Grundsteuern	164	176	-13
Aufwendungen insgesamt	7.846	7.812	34
Jahresüberschuss	<u>1.052</u>	<u>1.385</u>	<u>-333</u>

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen 2025

Nachstehend haben wir für das Geschäftsjahr 2025 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.

12

			2025	2024	2023	2022
Wohnungen und Gewerbe	Anzahl eigener Mieteinheiten	per 31.12.	961	961	962	963
	Wohn- u. Nutzfläche	per 31.12.	66.910	66.910	66.902	66.885
Eigenkapital	EK-Quote	%	50,03	47,04	44,24	40,81
Sollmieten	Durchschnittliche Sollmiete	€/m ²	8,33	8,23	7,84	7,65
m ² Wohn- + Nutzfläche: 12 Erlösschmälerung	Erlösschmälerung	%	1,32	1,09	0,97	0,86
Erlösschmälerung	Mietforderung	%	0,40	0,48	0,45	0,43
Sollmiete + abgerechnete Umlagen Mieterwechsel p.a.	Fluktuationsrate	%	5,72	7,70	7,38	6,23
Anzahl der Mieteinheiten durchschnittlicher Leerstand ME	Leerstandsquote	%	1,25	1,04	0,62	1,25
Anzahl der Mieteinheiten Instandhaltung + aktiver Modernisierungskoeffizient.	Gebäudeerhaltungskoeffizient	€/m ²	33,19	35,31	43,08	55,27
m ² Wohn- + Nutzflächen Tilgungen	Tilgungen p.m.	€/m ²	4,13	3,97	3,91	2,85
m ² Wohn- u. Nutzflächen: 12 Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel	Fremdkapitalzinsen p.m.	€/m ²	0,32	0,46	0,19	0,28
m ² Wohn- u. Nutzfläche :12 Personal und Sachaufwand	Verwaltungskosten inkl. Sachaufwändungen	%	21,19	15,92	24,31	19,74
Umsatzerlöse langfristiges Fremdkapital Anzahl der Mieteinheiten	Durchschnittliche Verschuldung	€/ME	22.164	24.299	26.552	29.781

Chancen, Risiken und Ausblick

Im Vergleich zum Gasbezugspreis von 2024 konnte für das Jahr 2025 und 2026 ein deutlich niedrigerer Bezugspreis vertraglich vereinbart werden. Mit steigenden Nebenkosten ist durch den fixierten Gasbezugspreis nicht zu rechnen. Im Frühjahr 2026 konnten weiter sinkende Gasbezugspreise für die Jahre 2027 bis 2030 vereinbart werden. Der Vertragsabschluss erfolgte vor Ausbruch des Iran-Krieges und demnach zu einem noch sehr günstigen Zeitpunkt.

Trotzdem stehen wir in den nächsten Jahren weiterhin vor großen finanziellen Herausforderungen. Wir müssen den Gebäudebestand weiter energetisch modernisieren und gleichzeitig auf eine CO₂-neutrale-Wärmeerzeugung umstellen. Dabei stehen Wohnungsmodernisierungen im elektrischen sowie sanitären Bereich im Fokus, um eine langfristige Vermietung unseres Bestandes zu sichern.

Die Baupreise sind in Deutschland und insbesondere im Landkreis Lörrach, bedingt durch die Nähe zur Schweiz, weiterhin hoch. Eine 5-%ige Steigerungsrate ist in der Baubranche nicht ungewöhnlich, und diese Veränderung führt zu einer sinkenden Anzahl an Wohnungsmodernisierungen, sofern die Ausgaben nicht gesteigert werden. Somit sind wir mittel- und langfristig gezwungen, weiterhin Mietanpassungen vorzunehmen.

Mit den Mieteinnahmen decken wir die Ausgaben für Handwerker sowie die Personalkosten, welche wir unter anderem für den Regiebetrieb und die Verwaltung aufwenden. Es werden darüber hinaus Darlehen mit Zinsen zurückbezahlt sowie Steuern auf unsere Gewinne. Durch die Aufnahme von weiteren Darlehen werden benötigte Geldmittel bereitgestellt. Vorhandene Sicherheiten stellen dabei unsere Objekte und diese bieten durch die eingetragenen Grundschulden ein solides Fundament für die anstehenden Maßnahmen.

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 die 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.

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.

Nach den guten Erfahrungen aus den Pilotprojekten von 2023 wurde 2025 ein weiterer Ausbau mit einem regionalen Kooperationspartner umgesetzt. In



Zusammenarbeit mit der Lörracher Dachenergie erfolgte 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 mit Solar-Strom zu versorgen, der direkt vor Ort sauber und emissionsfrei produziert wird.

Damit sind aktuell insgesamt 37 Anwesen mit Photovoltaik-Anlagen ausgestattet, das entspricht einem Anteil von 30 % am Gesamtbestand.

Ausblick

Die energetische Generalsanierung Raiffeisenstraße 32 – 36 sieht ein Investitionsvolumen von rund 2,6 Mio. € vor. Davon wurden 2025 bereits 822 T€ aufgewendet. Die restlichen Kosten werden 2026 fällig. Damit wurde das Gebäude gedämmt, neue Fenster eingebaut, das Dach neu gedeckt, die Eingangssituation aufgewertet, neue Balkone bzw. größere Balkone angebaut und die elektrischen Zuleitungen in die Wohnungen erneuert. Die teilweise dezentrale Heizungsversorgung wurde im bewohnten Zustand zentralisiert – bedingt durch die Heizungsmodernisierung wurden neue Steigschächte im Flurbereich der Wohnungen notwendig. Nach Abschluss der Arbeiten wird die Miete der Bewohner in zwei Stufen angepasst. Durch die energetische Modernisierung können die steigenden Mietkosten durch sinkende Heizkosten teilweise oder gänzlich abgefangen werden.

Der laufende Instandhaltungsaufwand für 2026 ist mit rund 2,1 Mio. € eingeplant. Für Modernisierungen rechnen wir im Jahr 2026 mit weiteren 3,4 Mio. €. Davon werden 1,8 Mio. € bereits durch ein Darlehen finanziert. Weitere Darlehensaufnahmen sind für das Geschäftsjahr 2026 geplant.

Für das Geschäftsjahr 2026 gehen wir nach aktuellem Sachstand von einem positiven Ergebnis aus.

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 21. April 2026

Der Vorstand

Andreas Heiler Andreas Seiter 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 vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart hat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 gemäß § 53 Abs. 1 Genossenschaftsgesetz (GenG) in Verbindung mit § 44 unserer Satzung geprüft. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt.

Der Aufsichtsrat hat durch seine Prüfungskommission am 18.04.2026 den Jahresabschluss per 31. Dezember 2025 schwerpunktmäßig geprüft. Die Prüfung hat zu keinerlei Beanstandungen geführt.

Wir empfehlen den Mitgliedern, den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss per 31. Dezember 2025 sowie den Vorschlag über die Verwendung des Jahresüberschusses, der den Vorschriften der Satzung entspricht, zuzustimmen und dem Vorstand für 2025 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. Ein großes Dankeschön geht an Frank Roser, der 15 Jahre als nebenamtlicher Vorstand tätig war und in diesen Jahren die Baugenossenschaft vorangebracht und einen großen Anteil am Erfolg der Baugenossenschaft hat.

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

Lörrach, den 21.04.2026

Der Aufsichtsrat

Andreas Schneucker, Vorsitzender

Bilanz zum 31. Dezember 2025

Aktivseite

A. Anlagevermögen

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	41.694.080,65		42.501.769,13
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	692.083,76		725.261,76
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	824.052,25		824.052,25
4. Technische Anlagen und Maschinen	50.932,00		57.788,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	312.195,00		324.240,00
6. Bauvorbereitungskosten	34.131,92	43.607.475,58	18.855,82
II. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen		38.250,00	38.000,00
Anlagevermögen insgesamt		43.645.725,58	44.489.966,96

B. Umlaufvermögen

I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	2.045.000,00		2.080.000,00
2. Andere Vorräte	60.568,59	2.105.568,59	52.725,58
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	35.495,94		40.377,51
2. Sonstige Vermögensgegenstände	112.872,75	148.368,69	74.092,76
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	2.164.723,72		2.872.886,91
2. Bausparguthaben	2.798.346,36	4.963.070,08	2.489.878,47

C. Rechnungsabgrenzungsposten

		53.519,55	4.358,22
Bilanzsumme		<u>50.916.252,49</u>	<u>52.104.286,41</u>

Passivseite

Geschäftsjahr
€

Geschäftsjahr
€

Vorjahr
€

A. Eigenkapital

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	211.470,23		185.752,83
2. der verbleibenden Mitglieder	4.964.490,07		4.974.543,02
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	8.320,00	5.184.280,30	22.640,17
II. Kapitalrücklage		79.528,27	75.778,27
III. Ergebnisrücklage			
1. Gesetzliche Rücklage	2.354.000,00		2.248.567,09
davon aus Jahresüberschuss (VJ.: € 139.000,00)			
2. Bauerneuerungsrücklage	1.959.817,54		1.959.817,54
3. Freie Rücklagen	15.692.229,42	20.006.046,96	14.946.969,96
davon aus Bilanzgewinn			
davon aus Jahresüberschuss (VJ.: € 1.148.000,00)			
IV. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	1.051.909,24		1.385.176,37
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-850.432,91	201.476,33	-1.287.000,00
Eigenkapital insgesamt		25.471.331,86	24.512.245,25

B. Rückstellungen

1. Rückstellungen für Pensionen	866.345,56		874.565,04
2. Steuerrückstellungen	183.789,36		200.499,05
3. Sonstige Rückstellungen	118.773,64	1.168.908,56	177.075,81

C. Verbindlichkeiten

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21.299.952,17		23.351.686,20
2. Erhaltene Anzahlungen	2.410.643,30		2.280.489,42
3. Verbindlichkeiten aus LuL			
a.) Verbindlichkeiten aus Vermietung	19.306,89		18.906,89
b.) Verbindlichkeiten aus anderen LuL	448.176,46		610.087,75
4. Sonstige Verbindlichkeiten	81.202,61	24.259.281,43	66.138,84
davon aus Steuern: € 19.616,70 (VJ.: € 14.897,10)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 1.376,79 (VJ.: € 245,40)			

D. Rechnungsabgrenzungsposten

16.730,64

12.592,16

Bilanzsumme

50.916.252,49

52.104.286,41

Gewinn- und Verlustrechnung

Für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2025

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	8.742.914,44		8.319.649,80
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	27.943,81	8.770.858,25	29.744,04
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an			
a) unfertigen Leistungen		-35.000,00	375.000,00
3. Sonstige betriebliche Erträge		106.523,83	398.277,59
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		3.645.219,70	4.146.818,65
Rohergebnis		5.197.162,38	4.975.852,78
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.157.543,49		1.062.120,38
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	335.865,25	1.493.408,74	-16.164,38
davon für Altersversorgung: € 87.604,44 (VJ.: € -229.341,62)			
6. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.536.461,93	1.517.056,11
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		358.896,83	278.503,64
8. Erträge aus anderen Finanzanlagen		637,50	1.227,50
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		54.931,68	73.227,68
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		258.990,68	368.445,22
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag		389.633,05	279.099,30
Ergebnis nach Steuern		1.215.340,33	1.561.247,69
12. Sonstige Steuern		163.431,09	176.071,32
Jahresüberschuss		1.051.909,24	1.385.176,37
13. Einstellungen / Entnahmen in / aus Ergebnisrücklagen		-850.432,91	-1.287.000,00
Bilanzgewinn		<u>201.476,33</u>	<u>98.176,37</u>

**Erbaut
1926**
**Gemeinnützige
Baugenossenschaft
e.G.m.b.H. Lörrach**

6



Anhang des Jahresabschlusses 2025

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

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

- a) Grundstücke mit Wohnbauten:
 - Wohngebäude**
Gesamtnutzungsdauer von 50 bzw. 80 Jahren
 - Garagen und Abstellplätze**
Nutzungsdauer von 10 Jahren
 - Kinderspielplätze**
Nutzungsdauer von 12 Jahren

Bei Grundstücken mit Wohnbauten und gewerblichen Räumen, die in den Jahren 1990 bis 1993 und 1995 fertig gestellt wurden, erfolgt die Abschreibung gem. § 7 Abs. 5 EStG degressiv mit 1,25%.
- b) Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten:
Gesamtnutzungsdauer von 30 Jahren.
- c) Nachträgliche Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten werden grundsätzlich nach der Restnutzungsmethode abgeschrieben, unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer bis zu 80 Jahren.
- d) Technische Anlagen und Maschinen: 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 € 250,00, die einer selbständigen Nutzung unterliegen, werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe als Aufwand erfasst. Für geringwertige Wirtschaftsgüter, deren Nettoanschaffungskosten mehr als € 250,00 und bis zu € 1.000,00 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 1,00 % auf die nicht einzelwertberichtigten Forderungen gebildet.

Eine **Rückdeckungsversicherung** zur Absicherung von Pensionsverpflichtungen wurde an den Berechtigten verpfändet. Das Deckungsvermögen wurde gem. § 246 Abs. 2 S. 2 HGB unter Anwendung des Passivprimats mit den Altersversorgungsverpflichtungen saldiert.

Hierbei erfolgt eine Saldierung in Höhe des korrespondierenden Wertansatzes der Pensionsverpflichtung. Der Verrechnungsbetrag von T€ 433,3 entspricht den Anschaffungskosten und dem am Bilanzstichtag beizulegenden Zeitwert. Der Erfüllungsbetrag der Pensionsansprüche beträgt zum Bilanzstichtag T€ 1.299,7.

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 2,05 % (Stand Monatsende November des Geschäftsjahres, Restlaufzeit 15 Jahre), (§ 253 Abs. 2 Satz 2 HGB). Gehaltssteigerungen wurden in Höhe von 2,10 % sowie Rentensteigerungen in Höhe von 2,10 % berücksichtigt. Der Ansatz der Fluktuationswahrscheinlichkeit beträgt 0,00 % 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€ 2.045 (Vorjahr T€ 2.080) 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 € -24.725. 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:

D. Entwicklung der Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Davon			Gesichert	
		Restlaufzeit			€	Art der Sicherung ¹⁾
	€	Bis zu 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21.299.952,17	2.034.706,10	5.479.151,23	13.786.094,84	21.299.952,17	GPR
	[23.351.686,20]	[3.512.482,24]	[5.951.902,63]	[13.887.301,33]	[23.351.686,20]	
Erhaltene Anzahlungen	2.410.643,30	2.410.643,30				
	[2.280.489,42]	[2.280.489,42]				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen + Leistungen (LuL)						
a.) Verbindlichkeiten aus Vermietung	19.306,89	19.306,89				
	[18.906,89]	[18.906,89]				
b.) Verbindlichkeiten aus anderen LuL	448.176,46	448.176,46				
	[610.087,75]	[610.087,75]				
Sonstige Verbindlichkeiten	81.202,61	81.202,61				
	[66.138,84]	[66.138,84]				
Gesamtbetrag	<u>24.259.281,43</u>	<u>4.994.035,36</u>	<u>5.479.151,23</u>	<u>13.786.094,84</u>	<u>21.299.952,17</u>	<u>GPR</u>
	[26.327.309,10]	[6.488.105,14]	[5.951.902,63]	[13.887.301,33]	[23.351.686,20]	

1) Grundpfandrecht [] Vorjahreszahlen

Sonstige betriebliche Erträge

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind Erträge in Höhe von T€ 59 aus der Erstattung von Versicherungsleistungen angefallen.

Finanzergebnis

Der Zinsertrag aus der Rückdeckungsversicherung in Höhe T€ 7 wurde mit dem Aufwand aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellung in Höhe von T€ 24 verrechnet. Der verbleibende Zinsaufwand ist in dem Gesamtbetrag der Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten.

E. Sonstige Angaben

Mitgliederbewegung:

Bestand am 01.01.2025

2.597 Mitglieder mit 9.675 Anteilen

Zugang 2025

124 Mitglieder mit 346 Anteilen

2.721 Mitglieder mit 10.021 Anteilen

Abgang 2025

115 Mitglieder mit 436 Anteilen

Bestand am 31.12.2025

2.606 Mitglieder mit 9.585 Anteilen

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 10.052,95 verringert. Die Haftsumme für die Nachschusspflicht hat sich im Geschäftsjahr um € 63.440 erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftsummen für die Nachschusspflicht beläuft sich auf € 1.413.880.

Arbeitnehmer

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

Name und Anschrift des zuständigen

Prüfungsverbandes:

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

Mitglieder des Vorstandes:

Andreas Heiler

Dipl.-Handelslehrer (ab 01.05.2025)

Andreas Seiter

Dipl.-Betriebswirt (BA)

Markus Lacher

Immobilienwirt (Diplom-VWA Freiburg)

Frank Roser

Dipl.-Betriebswirt (FH), Bestatter (bis 30.09.2025)

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 Aufsichtsrats beliefen sich im Geschäftsjahr auf € 9.900.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen im Berichtsjahr finanzielle Verpflichtungen (z. B. aus Bauverträgen für im Bau befindliche Objekte) über T€ 1.019, welche zum 31.12.2025 nicht in der Bilanz auszuweisen sind (Vorjahr T€ 0,00).

F. Weitere Angaben

Der Vorstand wird den Mitgliedern in der Mitgliederversammlung den aufgestellten Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025 vorlegen. Die Mitgliederversammlung soll die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung in die Ergebnisrücklage in Höhe von € 850.432,91 beschließen.

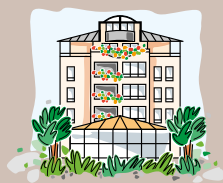
Für das Jahr 2025 ist ein Bilanzgewinn von € 201.476,33 ausgewiesen.

In der am 18.05.2026 stattfindenden Mitgliederversammlung wird eine Dividendenausschüttung von 2,0 % auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben vorgeschlagen, dies entspricht einer Summe von € 99.490,84. Der danach verbleibende Restgewinn von € 101.985,49 soll in die Freie Rücklagen eingestellt werden.

Lörrach, den 21.04.2026

Der Vorstand

Andreas Heiler, Andreas Seiter, Markus Lacher



Baugenossenschaft Lörrach eG

Untere Hartmattenstraße 5

79539 Lörrach

Tel.: +49 7621 583 917-0

Fax: +49 7621 583 917-19

E-Mail: info@bg-loerrach.de

www.bg-loerrach.de