

BAUGENOSSENSCHAFT
FAMILIENHEIM
LÖRRACH eG

Geschäftsbericht 2022

Mein neues Zuhause.



Wir sind Mitglied im Siedlungswerk Baden e.V.
Vereinigung von Wohnungsunternehmen in der Erzdiözese Freiburg



Impressum
Herausgeber und verantwortlich für den Inhalt
Baugenossenschaft Familienheim Lörrach eG
Basler Straße 65, 79540 Lörrach

Geschäftsführung (v.i.S.d.P.)
Jochen Jansen

Titelbild
Hartmattenstraße 39-43, Lörrach

Konzeption und Redaktion
Jochen Jansen

Fotos
Baugenossenschaft Familienheim Lörrach eG

Druck
Rösch Printservice GmbH, Lörrach-Stetten

Informationen auf einen Blick

Baugenossenschaft Familienheim Lörrach eG
Basler Straße 65, 79540 Lörrach
Tel: 07621 57728-0, Fax: 07621 57728-21
info@familienheim-loerrach.de
www.familienheim-loerrach.de

Gründung: 10. April 1949
Register-Nr. 41 00 81 Amtsgericht Freiburg i.Br.

Mitgliedschaften:

- Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart
- Siedlungswerk Baden e.V., Karlsruhe
- Katholischer Siedlungsdienst e.V. (KSD), Berlin
- Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e.V., Düsseldorf
- Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V., Köln
- IHK, Industrie- und Handelskammer Hochrhein-Bodensee, Konstanz
- Volksbank Dreiländereck eG, Lörrach
- Bauverein Breisgau eG, Freiburg

Mitgliederstand: 576 Mitglieder
Wohnungsbestand: 392 Wohneinheiten
Geschäftsanteil: 210,00 €

Bilanzsumme: 20.907.403,32 €
Anlagevermögen: 19.632.982,61 €
Geschäftsguthaben: 1.273.057,66 €
Rücklagen: 7.666.243,92 €

Prüfungsverband:

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

BERICHT DES VORSTANDES ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Mit dem am 24. Februar begonnenen Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine ergab sich nicht nur sicherheitspolitisch, sondern auch in wirtschaftlicher Hinsicht eine Zeitenwende. Ausgehend von den Energiepreisen (im Dezember 2022 + 24,4 % im Vergleich zum Vorjahresmonat) und Lebensmittelpreisen ergab sich im Jahresverlauf die höchste Inflationsrate (2022: 7,9 %, 2021: 3,1 %) seit Gründung der Bundesrepublik. Von den drastischen Preiserhöhungen waren auch die Baupreise betroffen; der Baupreisindex im 4. Quartal 2022 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg erhöhte sich um 14,5 % auf einen Indexstand von 144,9, im Vergleichsquarter des Vorjahres betrug der Indexstand noch 126,6.

Die Bundesregierung versucht Unternehmen und Verbraucher zu entlasten (2022: z.B. befristete Senkung der Mineralölsteuer, 9-Euro-Ticket, befristete Senkung Umsatzsteuersatz auf Gas und Fernwärme, Übernahme der Kosten für die Abschlagszahlungen auf Strom und Gas für Dezember; 2023: Preisbremsen auf Strom und Gas).

Durch diese Maßnahmen summierte sich 2022 das Finanzierungsdefizit der öffentlichen Haushalte auf fast 102 Mrd. €, dennoch hielt Deutschland erstmals seit 2019 die europäische Verschuldungsregel bezogen auf die gesamte Wirtschaftsleistung mit 2,6 % (Vorjahr 3,7 %) wieder ein.

Zur Eindämmung der Inflation hat die Europäische Zentralbank seit Sommer 2022 Zinsanhebungen vorgenommen. Dadurch kam es auch zu einem drastischen Anstieg der Zinsen für Baufinanzierungen. Betrag der Zinssatz für 10jährige Baufinanzierungen zum Jahresanfang noch 1 % stieg er bis Jahresende auf fast 4 %.

Der Zinsanstieg führte zusammen mit dem Anstieg der Baupreise dazu, dass Wohnbauprojekte gestoppt bzw. zurückgestellt wurden. Aufgrund des Zinsanstiegs fielen nach Angaben des Statistischen Bundesamtes die Preise für Bestandsimmobilien im 3. Quartal 2022 im Vergleich zum Vorjahresquartal um 0,4 Prozent, für 2023 wird mit einem beschleunigten Preisrückgang bei Bestandsimmobilien gerechnet. Es wird aufgrund des Zinsanstiegs damit gerechnet, dass mehr Haushalte Mietwohnungen statt Wohneigentum nachfragen, wobei diese Mietnachfrage auf ein geringes Angebot treffen wird, weil Wohnungsneubauten wegen des Zinsanstiegs und der hohen Baupreise zurückgestellt wurden. Von daher ist mit weiter steigenden Mietpreisen zu rechnen.

Trotz des Preisanstiegs, Material- und Lieferengpässen und Fachkräftemangel ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2022 nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Für 2023 wird mit einer leichten Rezession gerechnet.

Auch der Arbeitsmarkt zeigte sich robust. Die Arbeitslosenquote in Deutschland sank 2022 im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 5,3 %. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2022 mit rd. 45,6 Mio. Beschäftigten den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht.

In Baden-Württemberg lebten zum Ende des 3. Quartals 2022 rund 11,27 Mio. Personen, im Vorjahresquartal waren es noch 11,12 Mio. Personen. Der Anstieg ergab sich vor allem aus Zuzügen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2017 fast 5,3 Mio. Privathaushalte.

Nach der Vorausschätzung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2045 um annähernd 300.000 auf knapp 5,6 Mio. ansteigen, erst danach wird ein leichter Rückgang erwartet.

Die Haushaltszahl im Jahr 2050 könnte damit immer noch um fast 290.000 höher liegen als 2017.

ENTWICKLUNG DER GENOSSENSCHAFT

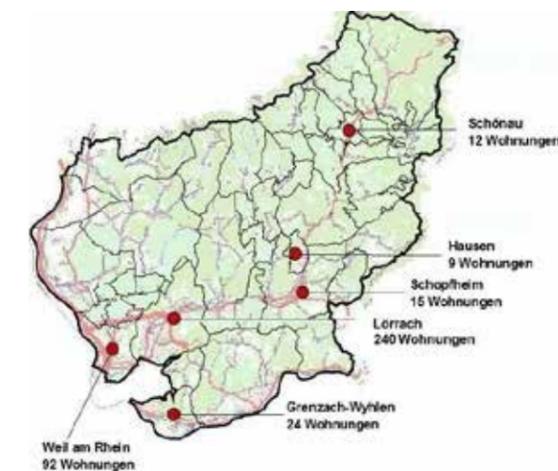
Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

Unsere Aufgabe sehen wir vor allem darin, unteren und mittleren Einkommensbeziehern bezahlbaren Wohnraum im Landkreis Lörrach anbieten zu können.

Wie im Vorjahr blicken wir trotz der schwierigen Rahmenbedingungen auf ein wirtschaftlich erfolgreiches Geschäftsjahr zurück. Der Schwerpunkt im Jahr 2022 lag unverändert auf der Bestandsverwaltung unserer Wohnungen. Die Bautätigkeit konzentrierte sich insbesondere auf die Sanierung und Modernisierung unseres Wohnungsbestandes. Ende des Berichtsjahres 2022 wurde zusätzlich mit dem Neubau in der Hammerstraße 17 und 19 in Lörrach begonnen.

Zum 31. Dezember 2022 bewirtschaftet die Genossenschaft 392 Wohneinheiten, eine eigengenutzte Gewerbeeinheit sowie 13 Tiefgaragenstellplätze, 16 Garagen und 271 Stellplätze.

Der aktuelle Wohnungsbestand der Baugenossenschaft Familienheim Lörrach eG verteilt sich auf die Ortschaften Lörrach, Weil am Rhein, Grenzach-Wyhlen, Schopfheim, Schönau im Schwarzwald und Hausen im Wiesental.



Weiterhin sind 21 Einheiten im Bestand zum Jahresende öffentlich gefördert, das entspricht einem Anteil von 5,36% des Gesamtbestandes. Die Förderung der zuvor genannten Objekte laufen zum 31. Dezember 2023 bzw. 2025 aus.

BAUTÄTIGKEIT

Neubau Hammerstraße 17+19 in Lörrach

Im Geschäftsjahr 2021 wurde der Beschluss gefasst zwei baugleiche Bestandsgebäude aus den 50er Jahren mit jeweils sechs Wohnungen durch einen Neubau zu ersetzen.

Das Gebäude in der Hammerstraße 19 wurde Ende des Jahres 2022 abgerissen und der Rohbau des Neubaus konnte noch vor dem Jahreswechsel begonnen werden. Der Abriss des Nachbargebäudes in der Hammerstraße 17 folgte im Frühling 2023.

Im Zuge des Neubaus werden zwei Gebäude mit jeweils elf Wohnungen entstehen. Der Gesamtbestand der Baugenossenschaft wird somit um zehn Wohnungen ansteigen. Gleichzeitig wird sich die vermietbare Wohnfläche im Vergleich zur ehemaligen Bebauung um ca. das 2,5-Fache erhöhen.

Die Häuser werden den Energiestandard KfW-Effizienzhaus 40 EE erreichen. Die Heizung erfolgt durch Wärmepumpen unterstützt durch Photovoltaikanlagen auf dem Dach.

Die elf durch einen Aufzug barrierefrei erschlossenen Mietwohnungen pro Gebäude verteilen sich auf sechs 2-Zimmer-Wohnungen, zwei 3-Zimmer-Wohnungen und drei 4-Zimmer-Wohnungen.

Die Fertigstellung des ersten Gebäudes ist im Frühling 2024 vorgesehen. Das Nachbargebäude soll ca. 3 Monate versetzt fertiggestellt werden.

Das Gesamtinvestitionsvolumen der Baumaßnahme wird bei ca. T€ 6.400,00 liegen.

Zum Bilanzstichtag 31.12.2022 sind bisher Bau- und Planungskosten in Höhe von T€ 628 angefallen.



MODERNISIERUNG

Hartmattenstraße 39-43 in Lörrach

Im Berichtsjahr wurde mit der umfassenden energetischen Modernisierung in der Hartmattenstraße 39-43 in Lörrach mit insgesamt 30 Wohnungen begonnen.

Die Außenhülle des Gebäudes wurde wärmege-dämmt und die Mieter habe im Rahmen der Maßnahme neue Balkone mit einer deutlich größeren Wohnfläche erhalten. Es wurde im Berichtsjahr ca. T€ 661 in das Bestandsgebäude investiert.

Zudem wird im Geschäftsjahr 2023 eine Kanalsanierung vorgenommen und der Eingangsbereich erneuert. Die Außenanlagen werden mit zwei neuen Fahrabstell- sowie einem Müllhäuschen abgerundet.

Nachdem bereits in den Vorjahren die Heizungstechnik, Fenster, Elektroanlagen und Sanitäreinrichtungen erneuert wurden, ist das Haus nun für die nächsten Jahre gerüstet.

Energetisch wurde ein KfW- Effizienzhaus 85 Standard erreicht. Es handelt sich um das letzte Objekt in unserem Quartier in der Homburg-Siedlung mit insgesamt 126 Wohneinheiten, das modernisiert wurde.



Hartmattenstraße 39-43 in Lörrach vor der Sanierung (oben), nach der Sanierung (unten)



INSTANDHALTUNG

Neben der zuvor genannten Maßnahme wurden auch im Geschäftsjahr 2022 wieder erhebliche Beträge in die laufende Instandhaltung investiert. Insgesamt wurden im Berichtsjahr ca. T€ 492 (Vorjahr ca. T€ 657) für die Instandhaltung des Wohnungsbestandes der Genossenschaft aufgewendet.

Wohnungsmodernisierungen

Im Rahmen von Auszügen langjähriger Mieter wurden insgesamt vier Wohnungen umfangreich saniert. Bei solchen Wohnungseinzelmodernisierungen werden die Wohnungen komplett zurückgebaut und grunderneuert.

Die Wohnungen erhalten neue Bäder und neue Bodenbeläge werden verlegt. Auch die Elektrik der Wohnungen wird grundlegend erneuert. Zusätzlich werden umfangreiche Malerarbeiten durchgeführt.

Teilweise werden auch Grundrissänderungen vorgenommen, um beispielsweise die Bäder zu vergrößern.

Die Bestandspflege der Gebäude wurde konsequent weitergeführt. Insgesamt wurden in den letzten zehn Jahren knapp zehn Millionen Euro in die Objekte der Baugenossenschaft Familienheim Lörrach investiert. Davon entfallen ca. 49% auf Instandhaltungs- und ca. 51% auf Modernisierungsmaßnahmen.

HAUSBEWIRTSCHAFTUNG

Vermietungssituation

Unverändert gegenüber dem Vorjahr ist die Situation am Wohnungsmarkt im Landkreis Lörrach und insbesondere in den Zentren Lörrach und Weil am Rhein gekennzeichnet von einer hohen Nachfrage nach Wohnungen, vor allem nach preisgünstigen Wohnungen.

Die durchschnittliche Kaltmiete der Baugenossenschaft Familienheim Lörrach eG beträgt 7,30 €/m² (Vorjahr 7,15 €/m²). Der Anstieg im Vergleich zum Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus Mietanpassungen bei Neuvermietungen. Im Geschäftsjahr 2022 wurden keine allgemeinen Mieterhöhungen im Wohnungsbestand durchgeführt.

Wir konnten wie in den letzten Jahren jede gekündigte Wohnung zeitnah wieder belegen. Im Berichtsjahr fanden 40 (Vorjahr 42) Mieterwechsel statt. Das entspricht einer Fluktuationsrate von 10,2 % (Vorjahr 10,6 %). Bei neun Mieterwechseln handelte es sich um interne Wohnungswechsel im Bestand. Dies ist insbesondere auf die Entmietung der Bestandsgebäude in der Hammerstraße 17+19 zurückzuführen.

Die Hauptgründe für Kündigungen sind Orts- und Berufswechsel sowie altersbedingte Umzüge.

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2022 standen acht (Vorjahr sechs) Wohnungen leer. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 2,0 % (Vorjahr 1,5 %). Sechs der leerstehenden Wohnungen betreffen das Objekt Hammerstraße 17 in Lörrach, welches im Geschäftsjahr 2023 abgerissen wurde. Die zwei verbliebenen Wohnungen wurden zum Stichtag saniert.

Betrachtet man in diesem Zusammenhang den prozentualen Anteil der Erlösschmälerungen 2,0 % (Vorjahr 1,2 %), die den Anteil der ausgefallenen Sollmiete im Geschäftsjahr aufgrund von Leerständen angibt, wird die hohe Nachfrage nach Wohnraum noch einmal verdeutlicht. Leerstände entstehen in der Regel nahezu ausschließlich durch

Wohnungssanierungen. Der Anstieg im Vergleich zu den Vorjahren ist auf den Sondereffekt in der Hammerstraße zurückzuführen.

VERWALTUNG

Mitarbeiter

Im Geschäftsjahr 2022 gab es keine personellen Veränderungen im Team der Baugenossenschaft Familienheim Lörrach eG.

Weiterhin sind damit drei kaufmännische Beschäftigte, davon eine Vollzeitkraft und zwei Teilzeitbeschäftigte sowie ein technischer Mitarbeiter für die Genossenschaft tätig. Zudem ist das geschäftsführende Vorstandsmitglied in die operativen Arbeiten eingebunden.

Vorstand

Der Vorstand setzt sich unverändert aus dem geschäftsführenden Vorstandsmitglied Herrn Jochen Jansen und den nebenamtlichen Vorstandsmitgliedern Frau Sabine Braun und Frau Christine Höhner zusammen.



v.l.n.r. Fr. Dr. Lusche, Hr. Jansen, Fr. Braun, Fr. Höhner

WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GENOSSENSCHAFT

VERMÖGENS- UND KAPITALSTRUKTUR

VERMÖGENSSTRUKTUR	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung T €
	T €	%	T €	%	
Anlagevermögen					
Sachanlagen	19.663,0	93,9	19.119,9	92,6	513,1
Finanzanlagen	0,8	0,0	0,8	0,0	0,0
Umlaufvermögen					
Unfertige Leistungen	594,4	2,8	624,7	3,0	-30,3
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	538,1	2,6	726,0	3,5	-187,9
Übrige Umlaufvermögen	140,7	0,7	178,7	0,9	-38,0
Rechnungsabgrenzungsposten	0,4	0,0	1,7	0,0	-1,3
BILANZSUMME	20.907,4	100,0	20.651,8	100,0	255,6

Die Vermögensstruktur ist geprägt durch das Anlagevermögen. Das Kerngeschäft der Baugenossenschaft Familienheim Lörrach eG ist die Vermietung. Bauträgertätigkeit wird aktuell und in naher Zukunft nicht betrieben.

Die Sachanlagen erhöhten sich im Wesentlichen durch die aktivierten Baukosten im Rahmen der Modernisierungen in der Hartmattenstraße 39-43 (T€ 661,2) und der Brombacher Straße 68/68a (T€ 71,0) in Lörrach sowie den Baukosten für die Neubaumaßnahme in der Hammerstraße 17+19 (T€ 516,2) in Lörrach. Dem stehen insbesondere planmäßige Abschreibungen in Höhe von T€ 612,8 und erhaltene Zuschüsse für Modernisierungsmaßnahmen (T€ 112,0) entgegen.

Die unfertigen Leistungen betreffen noch nicht mit den Mietern abgerechnete Heiz- und Betriebskosten.

Zur Veränderung der flüssigen Mittel und Bausparguthaben verweisen wir auf die Darstellung der Finanzlage.

Das übrige Umlaufvermögen setzt sich aus sonstigen Vermögensgegenständen, Forderungen aus Vermietung und anderen Vorräten zusammen.

KAPITALSTRUKTUR	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung T €
	T €	%	T €	%	
Eigenkapital	8.992,4	43,0	8.602,7	41,7	389,7
Fremdkapital					
<u>Rückstellungen</u>					
Übrige Rückstellungen	52,9	0,3	41,5	0,2	11,4
<u>Verbindlichkeiten</u>					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.795,4	51,7	11.146,8	54,0	-351,4
Erhaltene Anzahlungen	633,8	3,0	639,0	3,1	-5,2
Übrige Verbindlichkeiten	427,4	2,0	216,9	1,0	210,5
Rechnungsabgrenzungsposten	5,5	0,0	4,9	0,0	0,6
BILANZSUMME	20.907,4	100,0	20.651,8	100,0	255,6

Das Eigenkapital erhöhte sich insbesondere durch den erzielten Jahresüberschuss in Höhe von T€ 414,2. Der Anteil des Eigenkapitals an der Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 1,3 Prozentpunkte erhöht.

Die übrigen Rückstellungen setzen sich im Wesentlichen aus Rückstellungen für Prüfungskosten, für noch abzurechnende Betriebskosten und für Urlaubsverpflichtungen zusammen.

Die Veränderung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten im Vergleich zum Vorjahr resultiert hauptsächlich aus planmäßigen Tilgungen (T€ 851,9) und einem KfW-Tilgungszuschuss (T€ 145,5).

Dem stehen Darlehensvalutierungen in Höhe von T€ 635,0 entgegen.

Die erhaltenen Anzahlungen betreffen Vorauszahlungen der Mieter auf noch abzurechnende Betriebs- und Heizkosten.

Die übrigen Verbindlichkeiten sind geprägt durch Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (T€ 391,3).

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

FINANZLAGE

Die finanzielle Entwicklung der Baugenossenschaft Familienheim Lörrach eG wird anhand der nachfolgenden komprimierten Kapitalflussrechnung dargestellt.

KAPITALFLUSSRECHNUNG	2022	2021
	T €	T €
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.413,8	1.086,2
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.234,4	-666,8
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-125,0	-543,3
Veränderung Finanzmittelbestand	54,4	-123,9
Finanzmittelbestand zum 01.01.	483,7	607,6
Finanzmittelbestand zum 31.12.	538,1	483,7

Die Genossenschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit uneingeschränkt nachkommen. Zum Bilanzstichtag standen flüssige Mittel in Höhe von insgesamt T€ 538,1 zur Verfügung.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit hat sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 327,6 erhöht. Der Anstieg ist durch geringere Instandhaltungsaufwendungen zu erklären.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit spiegelt die Investitionen in das Anlagevermögen abzüglich erhaltener Zinsen wider.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit setzt sich im Wesentlichen aus planmäßigen Tilgungen (T€ 851,9) sowie gezahlten Zinsen (T€ 140,2) abzüglich Darlehensvaluierungen (T€ 635,0) und Einzahlungen aus Bausparguthaben (T€ 242,3) zusammen.

Der planmäßige Kapitaldienst konnte vollständig aus dem Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit bedient werden.

Die Finanzierung unseres Wohnungsbestandes ist langfristig ausgelegt. In der Regel werden Zinsfestschreibungen mit einer Dauer von zehn Jahren vereinbart. Im Rahmen des Darlehensmanagements wird zudem auf eine Streuung der Darlehenslaufzeiten geachtet, um Risiken im Zusammenhang mit Anschlussfinanzierungen zu verhindern.

Es stehen ausreichende liquide Mittel für die künftigen Investitionen zur Verfügung.

Die Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet.

ERTRAGSLAGE

Die Ertragslage der Genossenschaft stellt sich wie folgt dar:

ERTRAGSLAGE	2022	2021	Veränderung
	T €	T €	
Hausbewirtschaftung	944,4	794,3	150,1
Kapitaldienst	3,1	3,3	-0,2
Summe	947,5	797,6	149,9
Verwaltungsaufwand	-507,4	-408,8	-84,4
Betriebsergebnis	440,1	388,8	65,5
Übrige Rechnung	-25,0	75,4	-114,6
Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag	415,1	464,2	-49,1
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-0,9	-0,1	0,3
Jahresüberschuss	414,2	464,1	-49,9

Die Ertragslage ist geprägt durch den Deckungsbeitrag der Hausbewirtschaftung.

Der Rückgang der Instandhaltungsaufwendungen (-T€ 165,2) ist maßgeblich für den Anstieg des Ergebnisses der Hausbewirtschaftung verantwortlich.

Der Kapitaldienst betrifft die Zinserträge aus Bausparguthaben.

Der Verwaltungsaufwand hat sich sowohl in den persönlichen Verwaltungskosten als auch den sächlichen Verwaltungskosten im Vergleich zum Vorjahr erhöht.

Die Kosten konnten vollständig durch die Erträge der zwei Betriebsbereiche geleistet werden und es wurde ein positives Betriebsergebnis erzielt.

Die deutliche Veränderung der übrigen Rechnung ist auf den Sondereffekt im Vorjahr im Zuge der Auflösung einer Pensionsrückstellung (T€ 68,7) und der im Berichtsjahr angefallenen Abbruchkosten (T€ 44,3) zurückzuführen.

Die Ertragslage der Genossenschaft kann unverändert als positiv eingestuft werden.

PROGNOSE, CHANCEN UND RISIKEN

Die Geschäftsentwicklung der Genossenschaft ist seit Jahren positiv. Dies hat sich im Geschäftsjahr 2022 fortgesetzt. Wir werden auch künftig an der Weiterentwicklung und Werterhaltung unseres Wohnungsbestandes festhalten. Ein vor Jahren eingeführtes Portfolio-Management wird laufend aktualisiert und dient dazu, den Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf zu ermitteln und konsequent notwendige Maßnahmen durchzuführen.

Auch für die kommenden Jahre kann davon ausgegangen werden, dass aus dem Kerngeschäft Hausbewirtschaftung Deckungsüberschüsse erwirtschaftet werden.

Der nach wie vor hohen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum auf dem regionalen Wohnungsmarkt versuchen wir Rechnung zu tragen, indem wir auch nach erfolgten Sanierungen die Mieten sozialverträglich gestalten. Aus unserer Sicht wird sich an der Nachfrage auch in den nächsten Jahren nichts ändern, so dass von einer weiterhin sehr guten Vermietungssituation ausgegangen werden kann.

Die Liquiditätssituation der Genossenschaft ist als gut zu bezeichnen. Es sind derzeit und auch in absehbarer Zeit keine Engpässe zu erwarten.

Am Ziel der Sicherung der dauerhaften Vermietbarkeit der genossenschaftseigenen Wohnungen zu angemessenen Mieten wird weiterhin festgehalten.

Auf Grund der derzeitigen Entwicklung des Wohnungsmarktes gewinnt zunehmend die Bereitstellung von neuem Wohnraum für unsere Mitglieder an Bedeutung.

Um mögliche Risiken frühzeitig zu erkennen, hat die Baugenossenschaft Familienheim Lörrach eG ein Risikomanagementsystem implementiert.

Dieses setzt sich aus drei Hauptsäulen zusammen: Das interne Kontrollsystem, das Controlling und ein Risikofrühwarnsystem.

Es liegen keine bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken zum Bilanzstichtag vor, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich beeinträchtigen können.

Die Geschäftsführung erwartet auch für das Geschäftsjahr 2023 ein positives Jahresergebnis.

DANK

Unser besonderer Dank und Anerkennung gelten unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr unermüdliches Engagement.

Die gute Arbeit und die Ergebnisse des abgelaufenen Geschäftsjahres waren nur möglich durch die Hilfe und Unterstützung zahlreicher Persönlichkeiten und Institutionen, denen wir ebenso Danke sagen möchten.

Inbesondere gilt der Dank des Vorstandes den Mitgliedern des Aufsichtsrates, die uns auch im abgelaufenen Jahr immer wieder mit Rat und Tat zur Seite standen. Danke für die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Unseren Mitgliedern, Mieterinnen und Mietern sowie auch unseren Geschäftspartnern danken wir für das entgegengebrachte Vertrauen

Lörrach, den 01. Oktober 2023

DER VORSTAND

J. Jansen C. Höhner S. Braun

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat wurde im Geschäftsjahr 2022 vom Vorstand über die wirtschaftliche Lage, Geschäftsentwicklung und alle wichtigen Vorgänge und Angelegenheiten von grundsätzlicher Bedeutung regelmäßig und umfassend informiert.

Die ihm durch Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung übertragenen Aufgaben hat der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr pflichtgemäß wahrgenommen.

Schwerpunkthemen der sechs Aufsichtsratsitzungen waren u.a. die Wirtschafts- und Finanzplanung, zukünftige Neubauprojekte, die energetischen Sanierungen im Bestand und die Entwicklung der Verwaltung der eigenen Genossenschaftsobjekte und -wohnungen.

Der Aufsichtsrat ließ sich die Ergebnisse des jährlich stattfindenden Unternehmensvergleichs des Verbandes baden-württembergischer Wohnungsunternehmen, vbw, vorlegen, wie auch die Weiterentwicklung im Portfoliomanagement.

Im Bereich Haus- und Wohnungsverwaltung wurden dem Aufsichtsrat die im wohnungswirtschaftlichen Controlling üblichen Quartalsberichte zur Prüfung überlassen. Damit waren die Grundlagen für die Risikoabschätzungen gegeben.

Die Geschäftsführung wurde entsprechend den gesetzlichen und satzungsgemäßen Aufgaben überwacht und Prüfungen durchgeführt.

In der 68. ordentlichen Mitgliederversammlung am 14. September 2022 wurden die Berichte des Vorstandes und Aufsichtsrates zur Kenntnis genommen. Das zusammengefasste Ergebnis des prüfenden Verbandes baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. über den Jahresabschluss 2021 wurde vorgetragen.

Vorstand und Aufsichtsrat der Genossenschaft wurden in der Mitgliederversammlung entlastet.

Turnusgemäß fanden auch in diesem Jahr Aufsichtsratswahlen statt. Die Aufsichtsratsmitglieder Frau Dr. Ute Lusche und Herr Thoma Vogel erklärten sich gerne bereit erneut zu kandidieren und wurden einstimmig wiedergewählt.

Die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2022 wurde durch den Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. Ende Juli 2023 durchgeführt. Die Prüfung ergab keinen Anlass zur Beanstandung.

Der Aufsichtsrat stimmt dem Jahresabschluss zum 31.12.2022 zu. Die Gewinnverwendung wurde von Vorstand und Aufsichtsrat gemeinsam beschlossen und wird in der anstehenden Mitgliederversammlung zur Abstimmung vorgeschlagen.



Aufsichtsratsvorsitzende Frau Dr. Ute Lusche

Im Namen des gesamten Aufsichtsrates danke ich unserem Vorstand, Herrn Jansen, Frau Höhner und Frau Braun, sowie den Mitarbeiterinnen und den Mitarbeitern der Geschäftsstelle, Frau Brombacher, Herrn Merten, Herrn Winter und Frau Matern für ihre teils schon langjährige engagierte, kompetente und sehr gute Arbeit.

Lörrach, den 01. Oktober 2023

DER AUFSICHTSRAT

Dr. Ute Lusche, Vorsitzende des Aufsichtsrates

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

Bilanz Gewinn- und Verlustrechnung Anhang

Bilanz zum 31.12.2022

Aktivseite

	Geschäftsjahr 2022		Vorjahr 2021
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	18.830.676,25		18.910.549,38
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	76.378,92		97.887,46
3. Anlagen im Bau	435.070,87		0,00
4. Bauvorbereitungskosten	175.034,05		111.450,00
5. Geleistete Anzahlungen	115.822,52		0,00
		19.632.982,61	19.119.886,84
II. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen		810,00	810,00
Anlagevermögen insgesamt		19.633.792,61	19.120.696,84
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	594.431,45		624.672,55
2. Andere Vorräte	22.924,00		6.089,93
		617.355,45	630.762,48
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	5.408,53		11.084,18
2. Sonstige Vermögensgegenstände	112.330,70		161.578,69
		117.739,23	172.662,87
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	538.087,65		483.687,72
2. Bausparguthaben	0,00		242.272,53
		538.087,65	725.960,25
Umlaufvermögen insgesamt		1.273.182,33	1.529.385,60
C. Rechnungsabgrenzungsposten		428,38	1.742,43
Bilanzsumme		20.907.403,32	20.651.824,87

Bilanz zum 31.12.2022

Passivseite

	Geschäftsjahr 2022		Vorjahr 2021
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	42.902,51		60.820,41
2. der verbleibenden Mitglieder	1.227.425,15		1.215.669,32
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	2.730,00		4.200,00
		1.273.057,66	1.280.689,73
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile			
		€ 3.384,85	
Vorjahr		€ 4.220,68	
II. Kapitalrücklage		14.814,11	14.464,11
III. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	989.500,00		947.500,00
		€ 42.000,00	
Vorjahr		€ 47.000,00	
2. Bauerneuerungsrücklage	1.389.723,12		1.389.723,12
3. Andere Ergebnisrücklagen davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	5.287.020,80		4.951.020,80
		€ 336.000,00	
Vorjahr		€ 400.000,00	
		7.666.243,92	7.288.243,92
IV. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	2.164,86		2.208,39
2. Jahresüberschuss	414.152,07		464.112,79
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-378.000,00		-447.000,00
		38.316,93	19.321,18
Eigenkapital insgesamt		8.992.432,62	8.602.718,94
B. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen	52.883,67		41.518,61
		52.883,67	41.518,61
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.795.392,47		11.146.814,39
2. Erhaltene Anzahlungen	633.846,50		638.953,00
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	7.095,09		8.895,55
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	391.347,58		183.764,61
5. Sonstige Verbindlichkeiten	28.955,27		24.263,68
		11.856.636,91	12.002.691,23
davon aus Steuern		€ 3.179,09	
Vorjahr		€ 4.437,39	
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit		€ 911,87	
Vorjahr		€ 911,87	
D. Rechnungsabgrenzungsposten		5.450,12	4.896,09
Bilanzsumme		20.907.403,32	20.651.824,87

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2022

	Geschäftsjahr 2022		Vorjahr 2021
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		2.814.577,29	2.757.344,61
2. Verminderung / Erhöhung des Bestandes der unfertigen Leistungen		-30.241,10	43.116,01
3. Sonstige betriebliche Erträge		30.694,49	90.957,58
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.039.855,60	1.213.443,92
5. Rohergebnis		1.775.175,08	1.677.974,28
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter		301.432,22	273.225,32
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung		60.603,78	56.280,03
davon für Altersversorgung		€ 526,44	
Vorjahr		€ 573,27	
		362.036,00	329.505,35
7. Abschreibungen auf Sachanlagen		612.810,12	594.349,37
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		195.057,71	91.638,72
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen		25,30	25,30
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		3.481,71	3.542,39
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		140.154,17	149.772,86
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		909,24	61,49
13. Ergebnis nach Steuern		467.714,85	516.214,18
14. Sonstige Steuern		53.562,78	52.101,39
15. Jahresüberschuss		414.152,07	464.112,79
16. Gewinnvortrag		2.164,86	2.208,39
17. Einstellungen in Ergebnisrücklagen		378.000,00	447.000,00
Bilanzgewinn		38.316,93	19.321,18

Anhang zum Jahresabschluss

A. Allgemeine Angaben

Die Baugenossenschaft Familienheim Lörrach eG mit Sitz in Lörrach ist beim Amtsgericht Freiburg unter der Nummer GnR 410081 eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB unter der Beachtung der einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und der Regelungen der Satzung der Genossenschaft aufgestellt.

Die Baugenossenschaft Familienheim Lörrach eG ist eine kleine Genossenschaft gem. § 267 HGB. Die Gesellschaft nimmt die größenabhängigen Erleichterungen der §§ 274a und 288 Abs. 1 HGB in Anspruch. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der aktuell gültigen Fassung wurde beachtet. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

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.

Soweit die beizulegenden Werte einzelner Vermögensgegenstände ihren Buchwert unterschreiten, werden zusätzlich außer-planmäßige Abschreibungen bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen.

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 auf einen Zeitraum von 40 Jahren neu festgelegt.

Die Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten werden planmäßig nach der Restnutzungsdauer unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von längstens 80 Jahren, die Garagen mit 25 Jahren abgeschrieben.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode mit einem Abschreibungssatz von 7,6 % bis 33,3 % abgeschrieben.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten von € 250 bis € 1000 werden in Übereinstimmung mit § 6 Abs.2 a EStG in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben. Bewegliche Wirtschaftsgüter von nicht mehr als € 250 wurden unmittelbar als Aufwand verbucht.

Die **anderen Finanzanlagen** 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 **Pelletsvorräten** erfolgt anhand der FiFo-Methode.

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.

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

Als **aktive Rechnungsabgrenzungsposten** sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen.

Die **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.

Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden, von der Deutschen Bundesbank veröffentlichtem, durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst.

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 € 594.431,45 (Vorjahr € 624.672,55) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Sämtliche Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig.

Verbindlichkeiten

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte

stellen sich im als Anlage 1 beigefügten Verbindlichkeitspiegel dar.

Die **passiven Rechnungsabgrenzungsposten** betreffen vorausbezahlte Mieten.

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind außergewöhnliche Aufwendungen im Rahmen des Abbruchs der Hammerstraße 19 in Lörrach in Form von Abbruchkosten T€ 44,3 und Verlusten aus dem Abgang von Anlagevermögen T€ 10,6 enthalten.

Die Sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge beinhalten € 59,68 (Vorjahr € 38,63) aus der Abzinsung von Rückstellungen. Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen resultieren in Höhe von € 25,20 (Vorjahr € 66,90) aus der Aufzinsung von Rückstellungen.

E. Sonstige Angaben

Mitgliederbewegung

Anfang des Geschäftsjahres	570
Zugang	36
Abgang	<u>30</u>
Ende des Geschäftsjahres	<u>576</u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder sind im Laufe des Geschäftsjahres um € 11.755,83 angestiegen.

Die Haftsumme beträgt € 1.230.810,00. Sie hat sich gegenüber dem Vorjahr um € 10.920,00 erhöht.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Arbeitnehmer

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Genossenschaft 10 (Vorjahr 11) Mitarbeiter, davon sind 6 (Vorjahr 7) als geringfügig Beschäftigte angestellt.

Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr:

Vorsitzende: Dr. Ute Lusche

Stellvertretender Vorsitzender: Martin Teske

Benedikt Kißlinger

Joachim Sproß

Thomas Vogel

Die Bezüge des Aufsichtsrats beliefen sich im Geschäftsjahr auf € 3.280,00.

Mitglieder des Vorstandes

Jochen Jansen (hauptamtlich)

Christine Höhner (nebenamtlich)

Sabine Braun (nebenamtlich)

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus Bauverträgen für im Bau befindliche Objekte bestehen noch weitere, jedoch zum 31. Dezember 2022 nicht zu bilanzierende Verpflichtungen. Diese belaufen sich auf T€ 3.455 (Vorjahr T€ 0). Demgegenüber stehen Kreditzusagen von T€ 5.742.

Lörrach, 26. April 2023

Der Vorstand

J. Jansen C. Höhner S. Braun

Anlage 1

Verbindlichkeitspiegel

2022

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Restlaufzeit			Art der Sicherung*
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	
	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.795.392,47 (11.146.814,39)	888.705,27 (859.354,97)	3.225.057,82 (3.395.563,88)	6.681.629,38 (6.891.895,54)	10.795.392,47 GPR (11.146.814,39) GPR
Erhaltene Anzahlungen	633.846,50 (638.953,00)	633.846,50 (638.953,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	7.095,09 (8.895,55)	7.095,09 (8.895,55)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	391.347,58 (183.764,61)	391.347,58 (183.764,61)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	28.955,27 (24.263,68)	26.290,54 (21.522,77)	0,00 (0,00)	2.664,73 (2.740,91)	0,00 (0,00)
Gesamtbetrag	11.856.636,91 (12.002.691,23)	1.947.284,98 (1.712.490,90)	3.225.057,82 (3.395.563,88)	6.684.294,11 (6.894.636,45)	10.795.392,47 (11.146.814,39)

GPR = Grundpfandrechte
(): Vorjahreswerte



Über Kredite sprechen? Besser mit uns.

Der Sparkassen- Privatkredit mit Top-Beratung.

Setzen Sie auf verantwortungsvolle Beratung statt auf gut gemeinte Ratschläge: Denn mit uns finanzieren Sie Ihre Vorhaben nicht nur sicher und schnell, sondern auch transparent und flexibel. Jetzt informieren – direkt in Ihrer Filiale oder online unter: www.sparkasse.de/kredit

Wenn's um Geld geht – Sparkasse.



Sparkasse
Lörrach-Rheinfelden