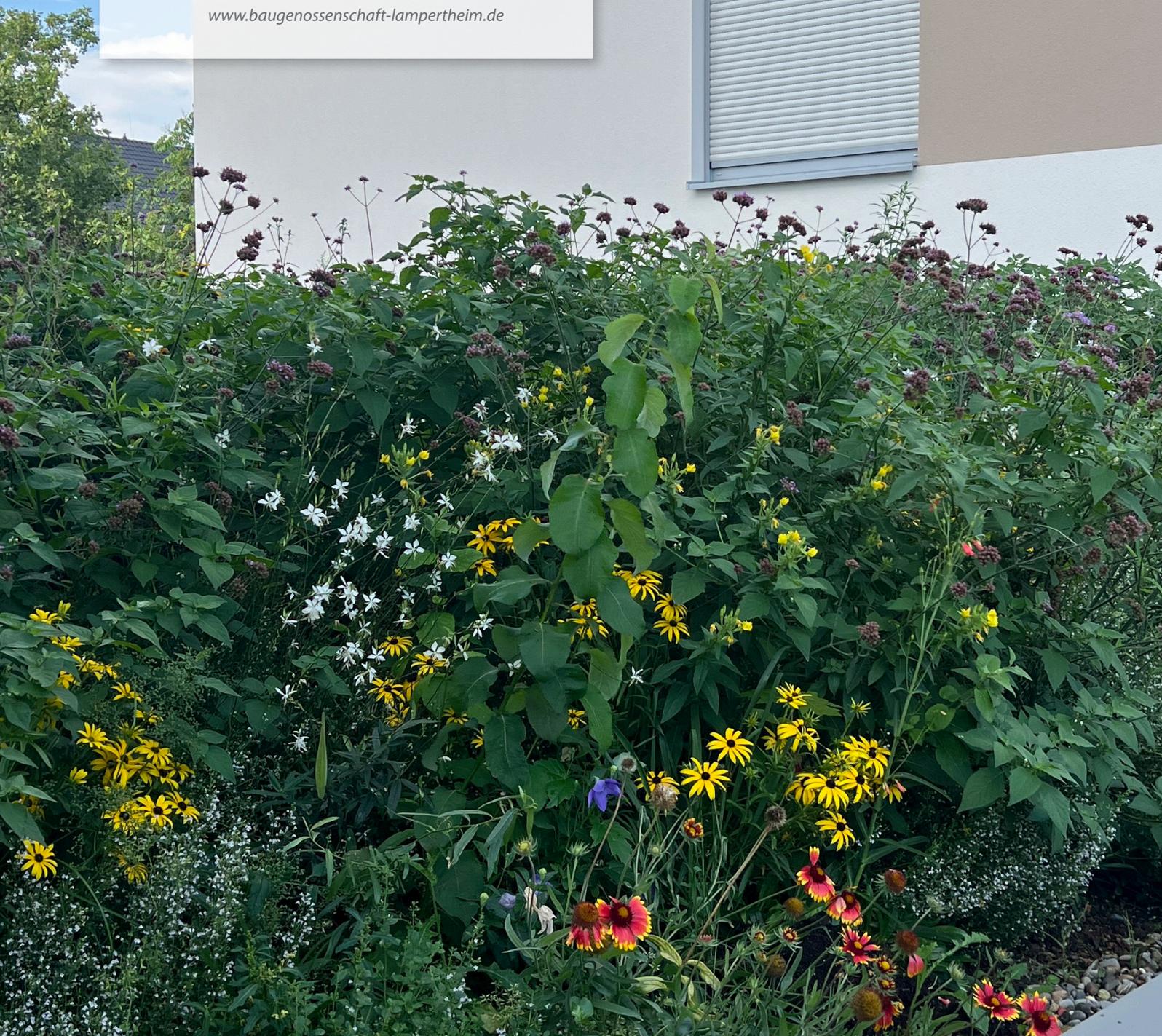

BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR

2023

www.baugenossenschaft-lampertheim.de



INHALT

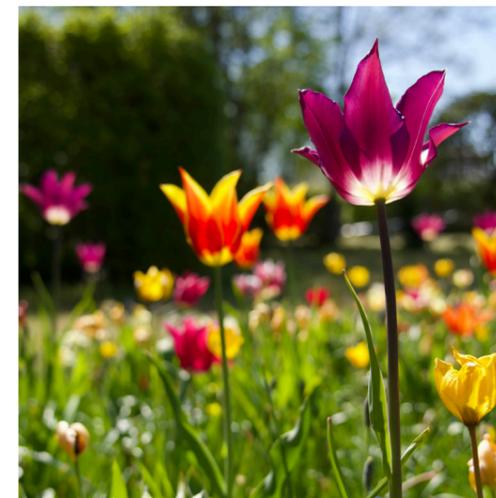
Baugenossenschaft Lampertheim eG
Geschäftsbericht 2023

Druck: Baier Digital Druck

Text: BG Lampertheim

Gestaltung: BG Lampertheim

Fotografie: BG Lampertheim, Foto-Studio Eichler, Thomas Maier



04	<i>Das sind wir</i>
05	<i>Organe des Unternehmens</i>
06	<i>Ansprechpartner</i>
08	Zahlen, Daten, Fakten
10	<i>Wohnungsbestand</i>
11	<i>Mitgliederbewegung</i>
12	<i>Wirtschaftliche Lage</i>

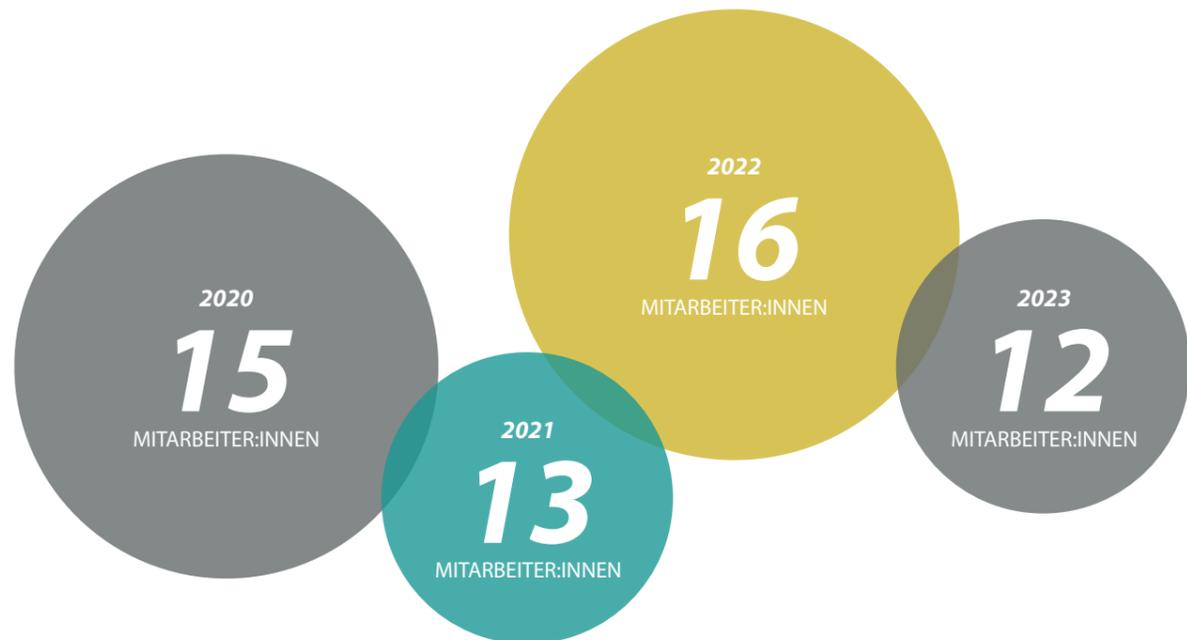
14	<i>Bericht des Vorstandes</i>
16	Bautätigkeiten
18	<i>Abgeschlossene Bautätigkeit</i>
20	<i>Neubautätigkeit</i>
22	<i>Fertigstellung Büroräume</i>

24	<i>Moderner, Grüner, Sozialer</i>
26	<i>Mobilcenter</i>
27	<i>Helm und Neugier</i>
28	<i>Außenanlagen</i>

30	<i>Ausblick</i>
32	Jahresabschluss 2023
37	<i>Anhang</i>
44	Bericht des Aufsichtsrates

DAS SIND WIR

Mit 12 tatkräftigen Mitarbeitern im Jahr 2023 verfolgt die Genossenschaft ihr ureigenstes Ziel: Die Schaffung von bezahlbarem und sozialem Wohnraum.



ORGANE DES UNTERNEHMENS

 VORSTAND MARTINA SOTORNIK	 PROKURIST MARTIN ALBRECHT	
 VORSTAND JENS KLINGLER	 VORSTAND ERICH SCHOLLMEIER	
 VORSITZENDER AUFSICHTSRAT WALTER KONRAD im Amt seit 2015 bis zur Entlastung 2023	 AUFSICHTSRAT PROF. DR. THOMAS KLAUER im Amt seit 2022 bis zur Entlastung 2023	 AUFSICHTSRAT HEINZ STAAB im Amt seit 2019 bis zur Entlastung 2024
 AUFSICHTSRAT HELMUT GÄRTNER im Amt seit 2002 bis zur Entlastung 2025	 AUFSICHTSRAT PETER MEDERT im Amt seit 2019 bis zur Entlastung 2024	 AUFSICHTSRAT KATHARINA ROHDE im Amt seit 2021 bis zur Entlastung 2025

ANSPRECH- PARTNER

VORSTAND



VORSTAND
MARTINA SOTORNIK
sotornik@bg-lampertheim.de
06206 / 94 23 -0

TECHNISCHE LEITUNG



PROKURIST
MARTIN ALBRECHT
albrecht@bg-lampertheim.de
06206 / 94 23 -14

EMPFANG | ORGANISATION



EMPFANG | ORGANISATION
SUSAN SCHNEIDER
schneider@bg-lampertheim.de
06206 / 94 23 -28

TECHNISCHE ABTEILUNG



VERKEHRSSICHERUNG | SCHADENSFÄLLE
JÜRGEN WÖRL
woerl@bg-lampertheim.de
06206 / 94 23 -25

VERMIETUNG



VERMIETUNG | MIETVERWALTUNG | AUSBILDER
THOMAS KRIEG
krieg@bg-lampertheim.de
06206 / 94 23 -12



INSTANDHALTUNG | MODERNISIERUNG
FRANK ROLL
roll@bg-lampertheim.de
06206 / 94 23 -27



VERMIETUNG | ÖFFENTLICHKEITSARBEIT
LUISA WENZEL
wenzel@bg-lampertheim.de
06206 / 94 23 -29



INSTANDHALTUNG
CHRISTIAN BÜHLER
c.buehler@bg-lampertheim.de
06206 / 94 23 -26



SANIERUNG | MODERNISIERUNG
JENS DEWALD
dewald@bg-lampertheim.de
06206 / 94 23 -22

MIET- UND MITGLIEDERVERWALTUNG



MIET-UND MITGLIEDERVERWALTUNG | BUCHHALTUNG
DOMENICA ACCASCIO
accascio@bg-lampertheim.de
06206 / 94 23 -15



PLANUNG AUSSENANLAGEN
DIETER SEJAK
sejak@bg-lampertheim.de
06206 / 94 23 -20

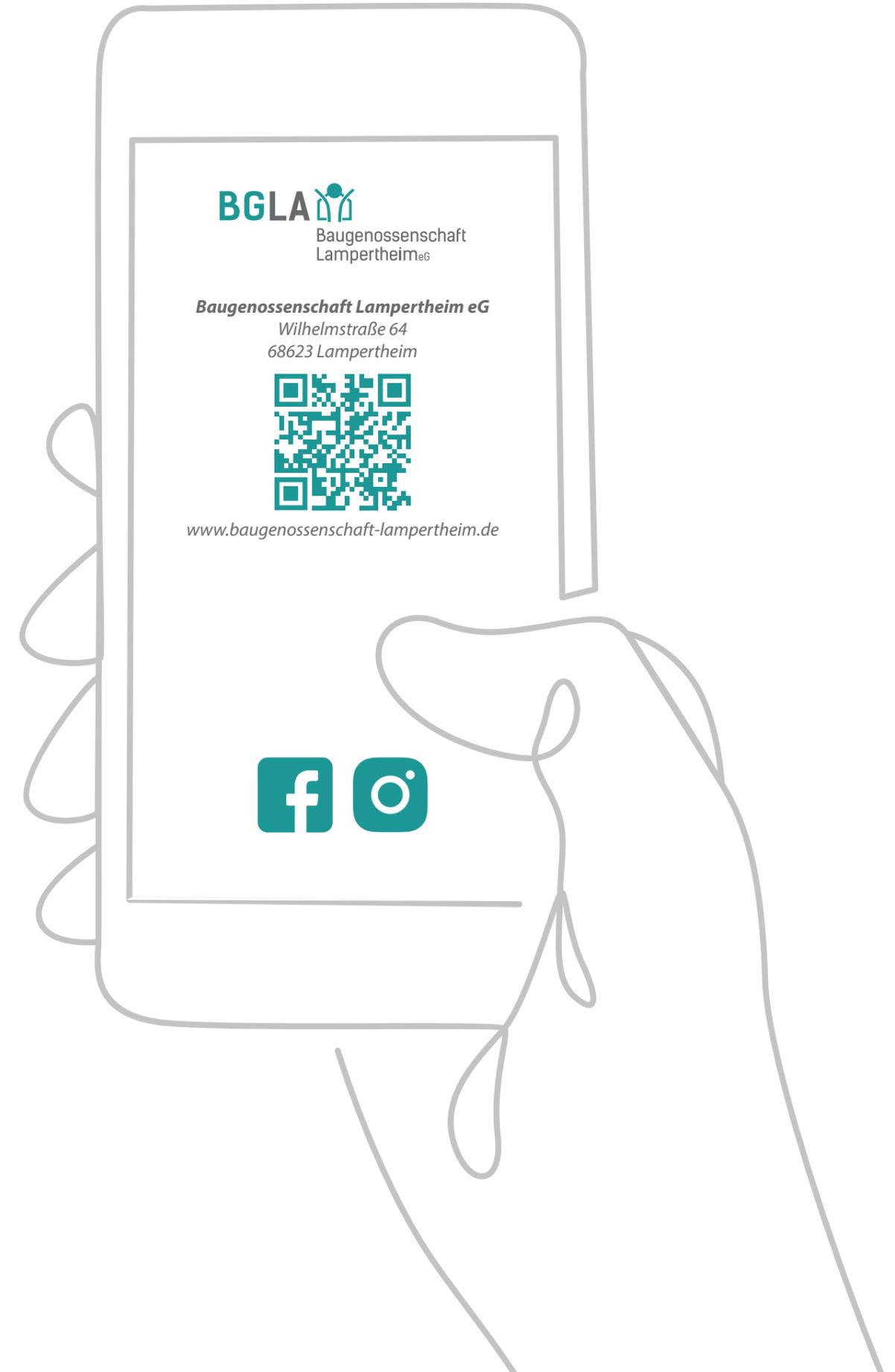


MIET- UND MITGLIEDERVERWALTUNG | BETRIEBSKOSTEN
FLORIAN GROPP
gropp@bg-lampertheim.de
06206 / 94 23 -16

AUSBILDUNG



AUSZUBILDENDE
MASOUMEH OMIDI
omidi@bg-lampertheim.de
06206 / 94 23 -17



GESCHÄFTSSTELLE

Wilhelmstraße 64 | 68623 Lampertheim



GRÜNDUNG

08. Oktober 1946

1.154 MITGLIEDER

2022 – 1.139
2021 – 1.143
2020 – 1.104



ANTEILSHÖHE

260 €



KONTAKT

Tel.: 06206 / 94 23 - 0

Fax: 06206 / 94 23 - 23

Mail: info@bg-lampertheim.de

GESCHÄFTSGUTHABEN

3.176.160,00 €

GESCHÄFTSANTEILE

12.231

2022 – 12.125
2021 – 11.961
2020 – 11.456

2022 – 3.143.354,80 €
2021 – 3.090.880,00 €
2020 – 2.973.232,61 €

Genossenschaftsregister

AMTSGERICHT DARMSTADT

GNR 60102



37

MIETERWECHSEL

2022 - 35 | 2021 - 48 | 2020 - 52

BILANZSUMME

58.717.649,91 €

2022: 52.115.924,53 €
2021: 45.719.358,71 €
2020: 41.768.229,95 €

Mietwohnungsbestand

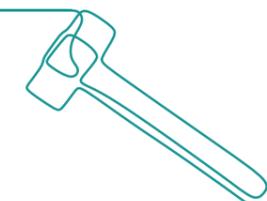
808



2022 – 791
2021 – 780
2020 – 767



2022: 754.241,95 €
2021: 608.289,32 €
2020: 825.598,33 €



Instandhaltungskosten

817.172,39 €

WOHNUNGS- BESTAND

ZUM 31.12.2023

Unser Wohnungsbestand beläuft sich am 31. Dezember 2023 auf 808 Wohnungen und verteilt sich auf folgende Objekte:

Objekt	Wohnungen	Baujahr
Jahnstr. 41 / Ringstr. 52	9	1949
Jahnstr. 37 – 39	6	1950
Jahnstr. 33 – 35	6	1952
Adlerstr. 2 – 4	18	1962
Weinheimer Weg 20 – 22	18	1964
Weinheimer Weg 24 – 26	18	1963
Finkenstr. 1 – 3	16	1965
Finkenstr. 5	8	1964
Finkenstr. 7 – 9	16	1965
Finkenstr. 11	8	1965
Draisstr. 48, 50, 52	24	1966
Planckstr. 75 – 77	12	1966
Daimlerstr. 4 – 6	40	1968 / 94
Daimlerstr. 8 – 10	40	1967 / 94
Draisstr. 7	6	1968
Adlerstr. 22	6	1969
Planckstr. 79	24	1970
Weinheimer Weg 17	24	1973
Europaring 2	28	1974
Mozartstr. 7	6	1976
Heideweg 13-14	19	1979 / 00
Weinheimer Weg 1	6	1983
Blücherstr. 22	9	1984
Ahornweg 31 – 35	37	1985 / 92
Römerstr. 164	3	1987
Bachfeld 2	16	1988
Poststr. 66	5	1988
Wilhelmstr. 66 – 68	15	1990
Sandtorfer Weg 4 a-c	24	1992
Wilhelmstr. 56 a-b	16	1994
Elsterweg 7 – 11	32	1995
Kiesweg 18 – 20	12	1996
Ringstr. 1 – 3	16	1996
Johann – Stelz – Str. 63 – 65	16	1997
Ringstr. 19 – 21	16	1998
Kranichweg 1+1a	6	1999
Pommernweg 5	16	1981

Objekt	Wohnungen	Baujahr
Pommernweg 3	16	1976
Erzberger Str. 1	16	1977
Berliner Str. 41-43	9	1986
Blücherstr. 24	12	1984
Industriestr. 40 b/c	16	1993
Finkenstr. 19/21	6	1995
Storchenweg 35	6	1995
Martin-Luther-Str. 19	21	2009
Martin-Luther-Str. 17	11	2015
Heideweg 9	20	2019
Erzberger Str. 3+5	12	2020
Sophie-Scholl-Str. 55	10	2021
Annelie-von-Heyl-Str. 1	9	2021
Wacholder Weg 18	15	2021
Adlerstr. 2a	15	2022
Weinheimer Weg 23	7	2023
Weinheimer Weg 21	10	2023

Außerdem hat die Genossenschaft 176 Garagen im Bestand.

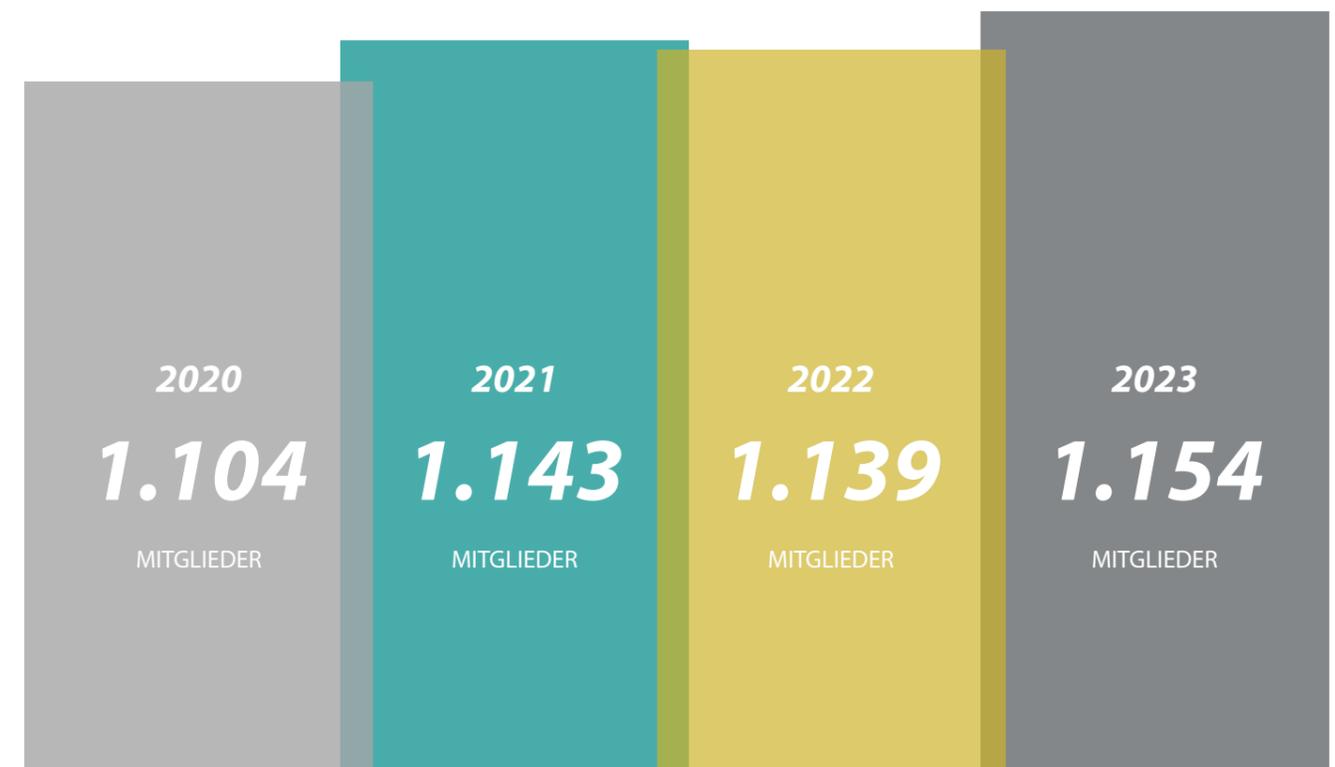


MITGLIEDER- BEWEGUNG

STAND 31.12.2023

Stand 01. Januar 2023	1.139 Mitglieder	mit 12.125 Anteilen
Zugang im Jahr 2023	65 Mitglieder	mit 748 Anteilen
Abgänge im Jahr 2023	50 Mitglieder	mit 642 Anteilen
Bestand 31. Dezember 2023	1.154 Mitglieder	mit 12.231 Anteilen

2020 - 2023



WIRTSCHAFTLICHE LAGE

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Genossenschaft ist unverändert stabil und hat sich im Vergleich zu den Vorjahren wie folgt verändert:

VERMÖGENSSTRUKTUR

	31.12.2023		31.12.2022		31.12.2021	
	T€	%	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	56.193,93	95,70	50.279,06	97,70	43.932,20	96,10
Umlaufvermögen	2.523,72	4,30	1.836,86	2,30	1.787,10	3,90
aktiver RAP	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	58.717,65	100,00	52.115,92	100,00	45.719,30	100,00

KAPITALSTRUKTUR

	31.12.2023		31.12.2022		31.12.2021	
	T€	%	T€	%	T€	%
Geschäftsguthaben	3.326,18	5,70	3.247,61	6,20	3.259,36	7,10
Rücklagen	7.419,50	12,60	7.204,50	13,80	6.919,50	15,10
Bilanzgewinn	96,50	0,20	96,82	0,20	76,69	0,20
	10.842,18	18,50	10.548,93	20,20	10.255,55	22,40
Rückstellungen	74,20	0,10	64,21	0,10	60,34	0,10
Verbindlichkeiten	46.481,50	79,20	40.006,59	76,80	35.000,87	76,60
passiver RAP	1.319,78	2,20	1.496,19	2,90	402,60	0,90
	58.717,66	100,00	52.115,92	100,00	45.719,36	100,00

ERLÄUTERUNG ZUR TABELLE

Das Gesamtvermögen ist gegenüber dem Vorjahr um T€ 6.601,73 auf T€ 58.717,65 angewachsen. Im Anlagevermögen ergibt sich ein Anstieg um T€ 5.914,87. Den Zugängen von T€ 7.160,84 hauptsächlich im Zusammenhang mit unseren laufenden Bauvorhaben Weinheimer Weg 19-23 (T€ 2.034,04), Daimlerstr. 6a (T€ 2.132,20), unser Bürogebäude Wilhelmstraße 64 (T€ 1.702,96), welches in 2023 bezugsfertig wurde, sowie aktivierungsfähigen Sanierungs- und Herstellungskosten an unseren Bestandsgebäuden (T€ 1.099,57) stehen planmäßige Abschreibungen von T€ 1.245,97 gegenüber.

Das Eigenkapital der Genossenschaft zum 31.12.2023 beträgt T€ 10.842,18 und stellt einen relativen Anteil am Gesamtvermögen von rund 18,5 % dar.

Die Erhöhung gegenüber dem Vorjahr um T€ 293,30 resultiert aus dem Jahresüberschuss 2023 (T€ 307,40) und aus dem Nettozugang an Geschäftsguthaben, denen die Dividendenausschüttung gegenübersteht.

Die Zunahme der Verbindlichkeiten um T€ 6.474,91 ist hauptsächlich auf die Valutierung der Darlehen von T€ 8.464,10 zurückzuführen, denen planmäßige Tilgungen von T€ 2.155,50 gegenüberstehen, sowie der gestiegenen und erhaltenen Nebenkostenvorauszahlungen in Höhe von T€ 577,30.

Der relative Anteil der Verbindlichkeiten an der Gesamtfinanzierung von 79,2 % ist dadurch im Jahr 2023 angestiegen.

ERTRAGSLAGE

Die Genossenschaft schließt das Geschäftsjahr 2023 mit einem Jahresüberschuss von € 307.363,08 ab. Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrages von € 4.139,79 und der Einstellungen in die Rücklagen, ergibt sich ein Bilanzgewinn von € 96.502,87.

Geplant hatten wir einen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 686,20.

Das Geschäft ist geprägt durch die Bestandsbewirtschaftung der zum 31.12.2023 808 eigenen Wohnungen.

FINANZLAGE

Die wirtschaftlichen Verhältnisse der Baugenossenschaft sind geordnet, die Liquidität war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben.

Der Genossenschaft stehen ausreichende Finanzierungsmittel für die Neubautätigkeiten und die geplanten Instandhaltungen zur Verfügung.

BERICHT DES VORSTANDES

Liest man die Nachrichten, machen die Entwicklungen in Deutschland und weltweit nachdenklich.

Leider kam es nicht zu der erhofften Beruhigung in der Welt. Der Ukraine - Krieg ging ins zweite Jahr. Im Oktober eskalierte der Nahost-Konflikt erneut und dauert bis heute an.

In beiden Regionen ist nicht absehbar, wann der Konflikt endet und wie die weitere Entwicklung aussieht. Vielmehr sieht es so aus, als ob es zu weiteren kriegerischen Auseinandersetzungen in anderen Regionen kommen wird.

>> Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland geriet im Jahr 2023 in einem nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. <<

Die Zinsanhebungen der Europäischen Zentralbank leiteten zudem auf dem deutschen Immobilienmarkt einen deutlichen Einbruch ein. Bis zuletzt gingen deshalb insbesondere die Investitionen in Wohnbauten stark zurück.

Das Jahr 2023 hat auch uns deutlich gemacht, dass sich der Markt für uns als Wohnungsbaugenossenschaft verändert hat.

Gestiegene Bauzinsen und hohe Baukosten für Neubau und Sanierung, sowie anhaltend hohe Energiepreise machen es auch für uns deutlich schwieriger, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und die Mieten stabil und erschwinglich zu halten.

Die derzeitige Kombination von hohen Baupreisen und deutlich gestiegenen Zinsen zeigt spürbare Auswirkungen. Bauprojekte, die noch Mitte 2021 rentabel waren, sind heute oftmals nicht mehr finanzierbar.

In den vergangenen vier Jahren sind die Bauleistungspreise um fast 40 % gestiegen – erheblich mehr als die Inflation im gleichen Zeitraum.

Höhere Qualitätsanforderungen aus Normen, Gesetzen und Vorschriften sowie die Verfahrensverzögerungen verteuern die Baukosten zusätzlich.

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Die derzeit verfügbaren niedrigen Fördermittel, die weiterhin hohen Zinsen und das erreichte Niveau der Baupreise bremsen den Wohnungsbau deutlich aus.

Die bisher nicht ausgeglichenen Realeinkommensverluste der Privathaushalte in den vergangenen drei Jahren erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich.

>> Für viele Wohnungssuchende platzt in vielen Fällen der Traum vom Eigenheim oder einer familiengerechten Mietwohnung zu erschwinglichen Preisen. <<

Die Lebenshaltung wird teurer, in den Städten explodieren teilweise die Mieten.

Diesem Trend möchten wir als Genossenschaft vermeiden zu folgen.

Mit einer durchschnittlichen Miete von € 6,-/m² Wohnfläche befinden wir uns noch weit unter der ortsüblichen Miete.

Gleichzeitig wollen wir nicht verhehlen, dass Aufgaben auf uns zukommen, die wir nicht auf die leichte Schulter nehmen. Es wird herausfordernder, die Balance zwischen notwendigen, ökonomisch rentablen und finanzierbaren Investitionen und unserem sozialen Auftrag zu halten.

Neben unserem obersten Ziel – der Förderung unserer Mitglieder vorrangig durch gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung – streben wir unverändert die Erhaltung und Aufwertung, sowie die energetische Sanierung unseres Wohnungsbestandes an.

>> Im Jahr 2023 haben wir alleine in die Sanierung unserer Wohnungen über € 1.100.000,00 investiert. <<

Mit der Umsetzung des im Klimaschutzgesetz verankerten Weges hin zur Klimaneutralität im Jahr 2045 werden wir uns weiterhin auseinandersetzen müssen.

Die Sanierungstätigkeit, die aufgrund der gesetzlichen Vorgaben zukünftig energetische Belange stärker berücksichtigen muss, wird hohe finanzielle Mittel erfordern.

Im Jahr 2023 konnten wir zwei Gebäude unseres Bauvorhabens im Weinheimer Weg 19-23 mit insgesamt 17 Wohnungen fertigstellen und an die neuen Mieter übergeben.

Inzwischen ist auch das letzte Gebäude mit 12 Wohnungen fertiggestellt, diese konnten wie geplant zum 01.04.2024 vermietet werden.

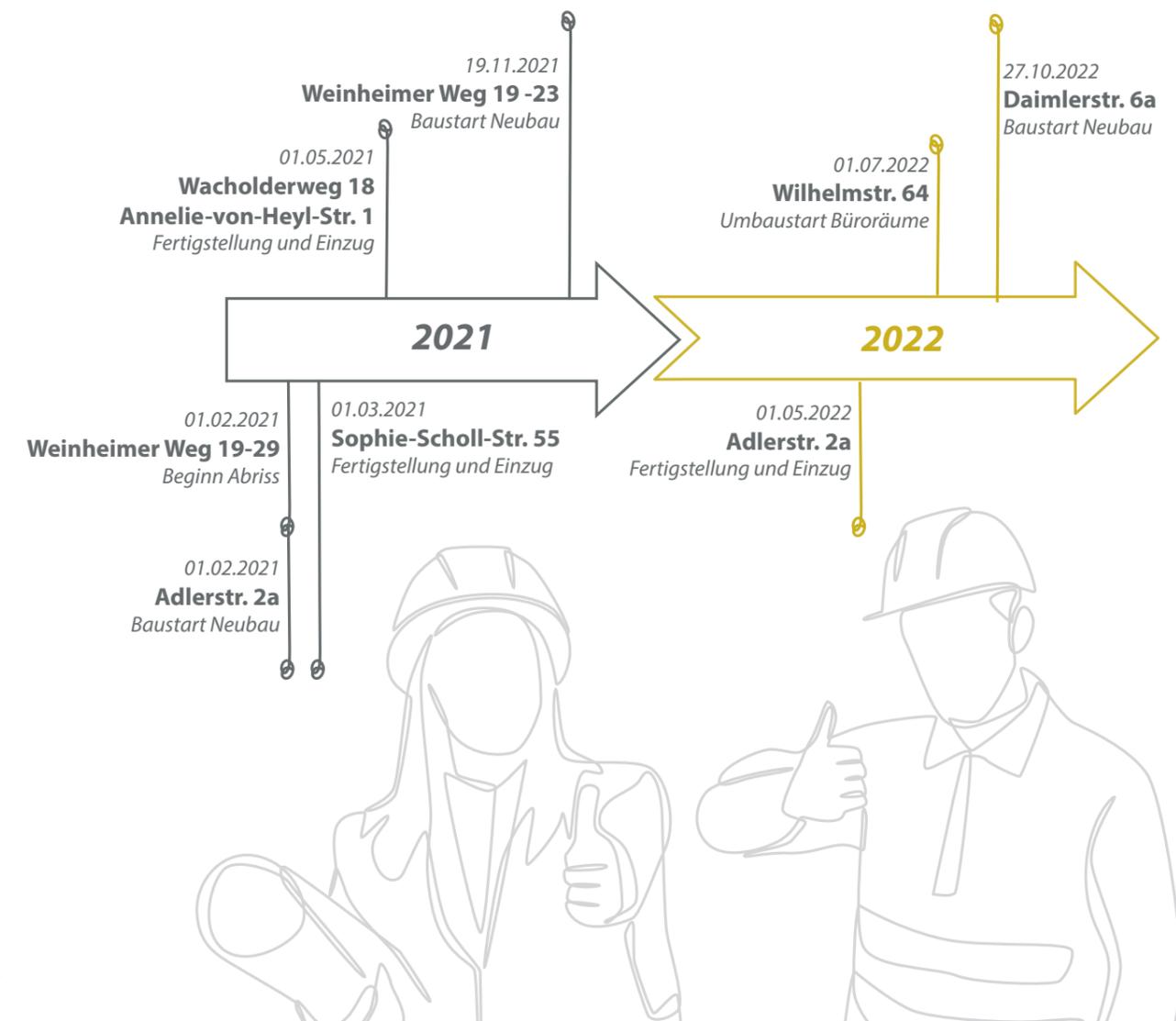
Auch unser zweites Nachverdichtungsprojekt in der Daimlerstr. 6a wurde fertiggestellt und alle 18 Wohnungen sind seit August 2024 bewohnt.

>> Somit haben wir in den letzten 5 Jahren mit 128 neuen Wohnungen für ca. 330 Menschen Wohnraum geschaffen. <<

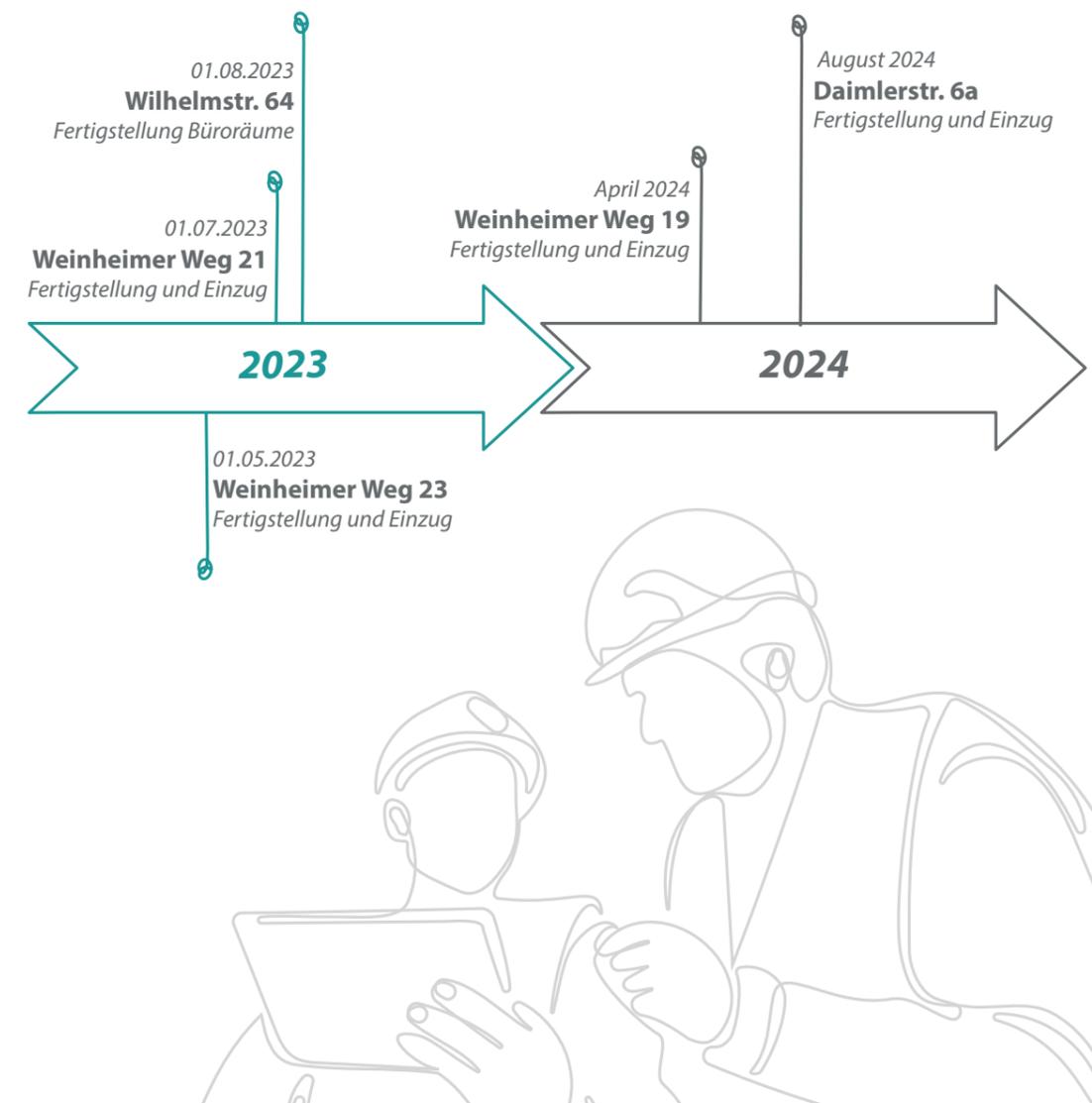
Wir setzen unser Engagement beherzt fort und investieren weiterhin in bezahlbaren, beständigen und modernen Wohnraum – für Sie - als Mitglied unserer Genossenschaft.

BAU-TÄTIGKEITEN

Die Baugenossenschaft Lampertheim blickt auf eine lange Geschichte erfolgreicher Bauprojekte zurück, die das Leben in Lampertheim für viele Menschen geprägt haben. Mit dem Fokus auf Nachhaltigkeit und Moderne konnten wir zahlreiche Wohngebäude realisieren, die nicht nur den Bedürfnissen unserer Mitglieder gerecht werden, sondern auch den unseren Anspruch nach zukunftsorientierter Bauweise entsprechen. Stetig arbeiten wir daran neue Herausforderungen anzunehmen und innovative Projekte zu starten, die unseren sozialen und ökologischen Ansprüchen gerecht werden. Als Baugenossenschaft haben wir den Auftrag einen Mehrwert in unserer Nachbarschaft und der Region zu schaffen.



Mit großem Dank und Zufriedenheit blicken wir auf alle Bautätigkeiten im Jahr 2023 zurück und freuen uns, dass wir mit insgesamt 808 Wohneinheiten einen weiteren Beitrag zu bezahlbarem und nachhaltigem Wohnraum in Lampertheim leisten können.



ABGESCHLOSSENE BAUTÄTIGKEIT

Weinheimer Weg 21 & 23

Auf dem Grundstück Weinheimer Weg 19-23 entstehen auf einer Gesamtwohnfläche von 2.230 m² insgesamt 29 Wohnungen, die auf 3 unterschiedlich hohe Wohnhäuser aufgeteilt sind.

Von 1953 bis 2021 befanden sich auf dem Grundstück zwei Mehrfamilienhäuser mit 21 Mietparteien, die aus wirtschaftlicher Sicht nicht mehr energetisch saniert werden konnten. Für die Baugenossenschaft stand fest, dass der vorhandene Platz neu genutzt werden musste.

>> Nach einer Bauzeit von 17 Monaten konnten am 01.04.2023 die sieben frei finanzierten Wohnungen im Haus 23 an die neuen Mieter übergeben werden. <<

Das 4-geschossige Haus mit einer Gesamtwohnfläche von 654,84 m² wird zu einer Kaltmiete von 8,50 €/m² Wohnfläche vermietet.



Alle Wohnungen sind jeweils mit einem 10 m² großen Balkon bzw. Terrassen ausgestattet, die Richtung Süden ausgerichtet wurden.

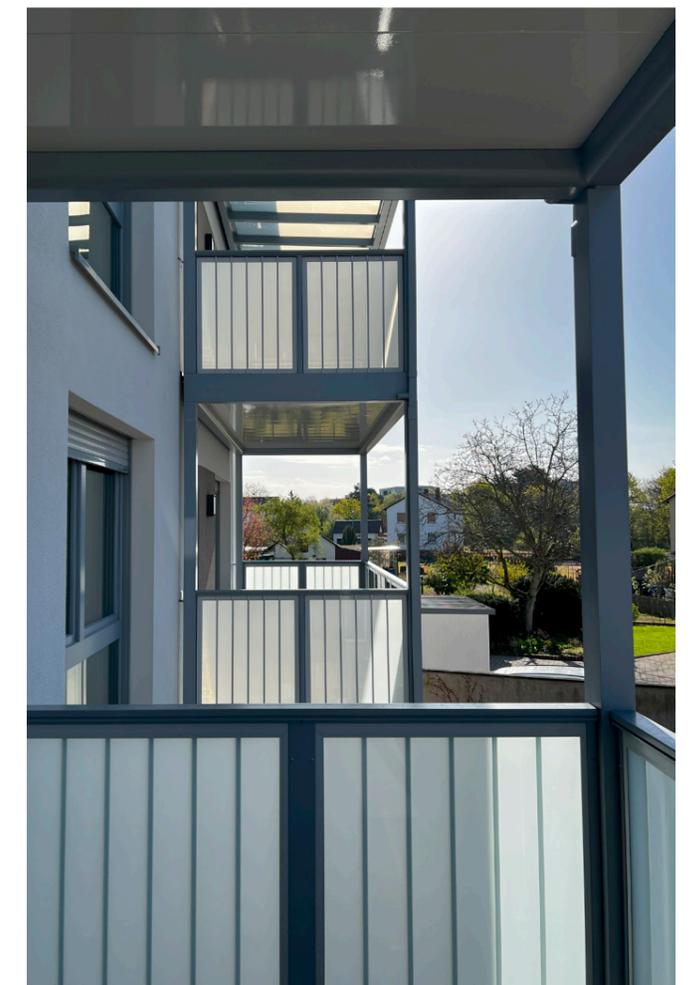
Eine Neuheit in Lampertheim stellen zusätzliche Photovoltaikmodule an den Balkonbrüstungen dar. Diese sind direkt mit dem Stromkreis der jeweiligen Wohnung verbunden und speisen so Strom für den täglichen Verbrauch ein. Somit können die Bewohner des Hauses von einer erkennbaren Kostenersparnis profitieren.

Im Juli 2023 stand auch der Übergabe der Wohnungen des Hauses 21 nichts mehr im Weg. Auf 5 Stockwerke aufgeteilt befinden sich insgesamt 10 öffentlich geförderte Sozialwohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 685,23 m². Auch diese Wohnungen sind mit Balkonen und den dazugehörigen Photovoltaikmodulen ausgestattet.

Beide bereits vermieteten Gebäude sowie das Dritte noch Folgende sind bautechnisch auf dem neusten Stand und mit Fußbodenheizung, elektrischen Rollläden und barrierefreien Zugängen in- und außerhalb der Wohnungen ausgestattet. Ebenso steht jeder Wohnung ein PKW-Stellplatz zur Verfügung.



>> Am 01.04.2024 wurden planmäßig die letzten 12 Sozialwohnungen und somit das letzte Haus mit 6 Stockwerken an die neuen Mieter übergeben. <<



NEUBAU- TÄTIGKEIT

DAIMLERSTR. 6A

Nur acht Monate nach dem Spatenstich im Oktober 2022 steht der Rohbau des flächenschonenden Nachverdichtungsprojektes in der Daimlerstr. 6a.

Das Mehrfamilienhaus mit 18 Wohneinheiten ist voraussichtlich Mitte 2024 bezugsbereit und bietet 18 Familien modernen Wohnraum.

Zum Richtfest am 6. Juli 2023 trafen die beteiligten Firmen des Baus, sowie Vertreter der Stadt Lampertheim und des Kreises Bergstraße ein.

Mit traditionellem Richtspruch konnte die Fertigstellung des Rohbaus gefeiert werden. Bürgermeister der Stadt Lampertheim und 1. Stadtrat, sowie der 1. Kreisbeigeordnete teilten Ihre Zusprüche und Glückwünsche zum gelungenen Bauabschnitt und weiterer Vorgehensweise.



>> Entstehen werden 2-4 Zimmer-Wohnungen auf einer Gesamtwohnfläche von 1.433m². <<

Aufgeteilt auf 12 öffentlich geförderte Wohnungen, sowie 6 Wohnungen in mittelbarer Belegung, decken die verschiedenen großen Wohnungen die Bedürfnisse von Familien aller Art. Durch den Einbau eines Aufzugs sind alle Wohnungen barrierefrei zugänglich.



Für die Müllentsorgung wird man sich an das bereits bestehende Unterflursystem in der Daimlerstraße anschließen. Flexible Mobilität ist ein wichtiger Faktor für die Lebensqualität in vielen Haushalten.

>> Für das Wohngebiet Daimlerstraße, mit zukünftig insgesamt 98 Wohnungen, steht unter anderem ein E-Lastenrad zur Ausleihe bereit. <<

Auch die Mitfahrbank, sowie ein öffentlicher Trinkwasserbrunnen haben dort ihren Platz gefunden. Dies ermöglicht den Anwohnern ein breites Spektrum an moderner Mobilität und trägt zur Reduzierung der CO2 Emissionen bei. Zuschüsse vom Land Hessen und der Stadt Lampertheim ermöglichen die erschwinglichen Mietpreise für den Neubau mit modernster Ausstattung.



FERTIGSTELLUNG BÜRO RÄUME

WILHELMSTR. 64

Zeitgemäß, modern und hell:

Die Umbauarbeiten für die neuen Büroräume in der Wilhelmstr. 64 liefen auf Hochtouren. So konnte die gesamte Belegschaft der Baugenossenschaft am 01.08.2023 wieder in ihr neues altes Büro zurückkehren.

Seit 1995 befindet sich die Baugenossenschaft sehr zentral gelegen und gut erreichbar in der Wilhelmstraße.

Trotz ständiger kleinerer Umbauarbeiten veränderte sich seither strukturell und organisatorisch einiges,

sodass die Büroräume nicht mehr den zeitgemäßen Anforderungen entsprachen. Auch der entstandene Platzmangel durch die wachsende Mitarbeiteranzahl zwang die Genossenschaft zu einer Entscheidung.

Nach jahrelanger eingehender Prüfung diverser Alternativstandorte in Lampertheim entschied man sich letztendlich für den vollumfänglichen Umbau des Bestandsgebäudes.

Nach der 13 monatigen Umbauphase konnte die Baugenossenschaft endlich die neuen Räume der Wilhelmstraße beziehen. Auf insgesamt 640 m² aufgeteilt auf 3



Stockwerke befinden sich helle und moderne Arbeitsplätze, sowie Besprechungs- und Aufenthaltsräume, die genug Platz für Mieter- oder Kundengespräche bieten.

Nicht nur bei den letzten Bauprojekten neuer Wohngebäude stehen Innovativität und die Verbundenheit zur Natur bei uns im Vordergrund.

>>Auch in den eigenen vier Wänden setzen wir auf die effiziente Nutzung von Energie durch Wärmedämmung und Nachhaltigkeit bei Baumaterialien.<<

Wir danken den am Bau beteiligten Handwerkern für die reibungslose Zusammenarbeit und sind froh mit ihnen langfristige Partner gefunden zu haben, die uns auch bei weiteren Bauvorhaben unterstützen können.



MODERNER GRÜNER SOZIALER



MOBILCENTER

E-Ladestation, E-Lastenrad zum Leihen oder Wasserspender: In den Mobilcentern der Baugenossenschaft Lampertheim treffen die Möglichkeiten aufeinander.

Die Idee zentrale Punkte zu schaffen, an denen den Bürgerinnen und Bürgern Lampertheims verschiedene Möglichkeiten offen stehen, sich alternativ fortzubewegen, startete im Jahr 2020.

E-LASTENRAD

Viele Haushalte besitzen keine eigenen PKW's und sind auf die Zeiten von Bus oder Bahn angewiesen. Um schnelle Einkäufe erledigen zu können, ist Planung gefragt und das schwere Schleppen kommt hinzu. Mit dem E-Lastenrad kann jederzeit gefahren werden und die Einkäufe können in die Transportbox geladen werden.

Auch Kleinkinder können in der Box mit Anschnallgurten sicher von A nach B gefahren werden.



TRINKWASSERBRUNNEN

Die nötige Erfrischung nach einer Tour mit dem Rad schafft der Trinkwasserbrunnen. Die öffentliche Wasserentnahmestelle kann während den warmen Sommermonaten kostenlos genutzt werden.

Da viele Radfahrer den Guldenweg auf Ihren Touren durch das Ried passieren, wurde der Trinkwasserbrunnen auch in die Radwegenetzkarte des südthessischen Rieds aufgenommen.



DHL POSTSTATION

Der Online-Handel ist heutzutage nicht mehr wegzudenken. Um unseren Mietern und Bewohnern in der Ostrandsiedlung und den umliegenden Straßen mehr Komfort beim Versand und Erhalten von Post und Paketen bieten zu können, haben wir in Zusammenarbeit mit DHL eine Poststation zentral errichten lassen.

So lassen sich rund um die Uhr an sieben Tagen in der Woche Post und Pakete versenden und empfangen.



HELM UND NEUGIER

Die Baustelle des Mehrfamilienhauses Daimlerstr. 6a liegt in direkter Nachbarschaft der Kindertagesstätte Guldenweg. Viele Kinder kommen täglich auf dem Weg zur Kita an der Baustelle vorbei.

>> Dies haben wir uns zum Anlass genommen die Vorschulkinder der Kita zu uns auf die Baustelle einzuladen. <<

Um unsere Arbeit kinderfreundlich zu erklären, haben wir mit unserem Kinderbuch „Ein aufregender Tag mit Theo und Lotta“ die gleichnamigen Bienenkinder ins Leben gerufen, die mit Ihrer Lehrerin Frau Honig über Lampertheim fliegen und auf Ihrem Flug über die Stadt vieles über Sonnenenergie, richtige Müllentsorgung und wie die Baugenossenschaft Wohnungen und Häuser baut, erfahren. Gemeinsam mit zwei Erzieherinnen der Tagesstätte besuchten uns die Kinder am 01.03.2023 auf der Baustelle und wurden mit Schutzhelmen ausgestattet.

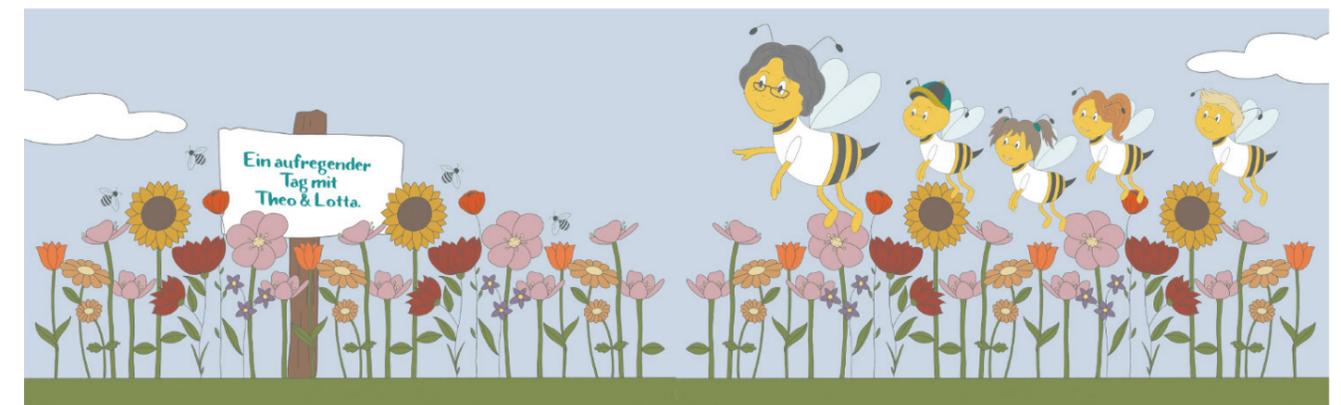
Bauleiter Gerd Siegler erklärte mit Hilfe von verschiedenen Werkzeugen, wie ein solches Mehrfamilienhaus entsteht und was es alles dafür benötigt.

Im Anschluss daran stellten Domenica Accascio (Miet- und Mitgliederverwaltung) und Luisa Wenzel (Vermietung und Öffentlichkeitsarbeit) gemeinsam den Inhalt des Buches vor und nahmen die Kinder gedanklich mit auf eine Reise durch Lampertheim. Hierbei wurde schnell klar, dass selbst die kleinsten Mitglieder unserer Gesellschaft schon sehr viel über die nachhaltigen Themen wissen, die uns in der heutigen Zeit beschäftigen.



>> Unsere sozialen Aufgaben als Genossenschaft beziehen sich nicht ausschließlich auf die Ver- mietung und Verwaltung unse- rer Wohnungen. <<

Wir sind ebenfalls verantwortlich für die umweltbewusste Gestaltung unserer Außenanlagen, den nachhaltigen Bau und die Schaffung von neuem Wohnraum sowie den Erhalt und die Verbesserung unserer Bestandsobjekte durch innovative Ideen, die für alle zugänglich sind.



AUSSENANLAGEN



PLANCKSTR. 79

Nach der erfolgreichen Einführung der Müll-Unterflursysteme im Jahr 2022 an verschiedenen Standorten der Baugenossenschaft sollte in 2023 ein weiteres Unterflursystem in der Planckstraße entstehen. Der alte Müllplatz, an dem bis dato die herkömmlichen Mülltonnen gelagert wurden, war leider ungeeignet für das Erstellen des Unterflursystems.

>> Mit dem Gedanken an Recycling entstand die Idee die bereits vorhandene Umrandung des Müllplatzes mit Holzbalken zu einem Fahrradunterstand umzufunktionieren. <<

Das 40 m² große Dach der Fahrradgarage ist begrünt und bietet unseren Mietern einen trockenen Unterstellplatz für Fahrräder.

Im Zuge der Erstellung des Unterflursystems direkt an der Straße und des Umbaus des alten Müllplatzes wurde die restliche Außenanlage mit einer Größe von 393,26 m² ebenfalls neu bepflanzt. Über 1.000 Rosen und verschiedene Stauden bieten Nahrung und ein Zuhause für Bienen und Insekten.



WEINHEIMER WEG 23

Die drei Häuser unseres Neubauprojektes im Weinheimer Weg 19-23 sind über die Kellerflächen miteinander verbunden. Da die Kellerzugänge auf der Südseite des Hauses ebenerdig begehbar sind, entstanden auf der Nordseite des Hauses drei Zwischendächer, welche auf Augenhöhe zu sehen sind.

>> Wir haben diese Möglichkeit genutzt, um wieder einmal genug Fläche für Insektenfreundliche Pflanzungen zu bieten. <<

Die Dachbegrünung ruft maximal drei Pflegegänge im Jahr hervor und ist sehr trockenheitsverträglich. Ebenfalls wird die Niederschlagsmenge bei Regen mehr gebunden als bei herkömmlichen Flachdächern ohne Begrünung. Eines der Dächer konnte im Jahr 2023 fertiggestellt und bepflanzt werden. Zwei weiteren Dächer wurden im Jahr 2024 in Angriff genommen.



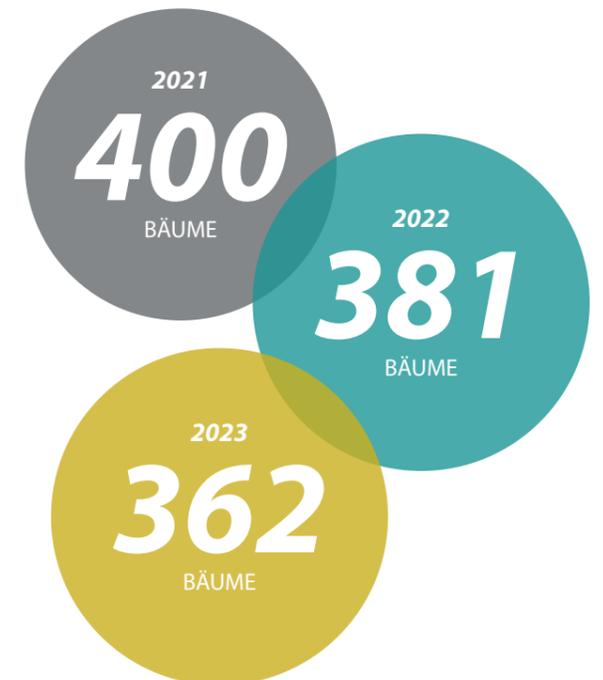
BAUMERSATZPFLANZUNGEN

Mit einem Baumbestand von 362 im Jahr 2023, ist eine jährliche Baumkontrolle für die BGLA von großer Wichtigkeit.

>> Durch die verschiedenen laufenden Baustellen und teilweise absterbenden oder kaputten Bäume reduzierte sich der Baumbestand im Vergleich zum letzten Jahr um 19 Bäume. <<

Mit dem Hintergrund, die Biodiversität zu fördern und den Baumbestand wieder herzustellen, wurden im Jahr 2023 4 Baumersatzpflanzungen an verschiedenen Objekten vorgenommen. Wir möchten unseren Baumbestand in den nächsten Jahren immer weiter erhöhen.

BAUMBESTAND



AUSBLICK

Die wirtschaftlichen Folgen des russischen Angriffskriegs und die beängstigende Entwicklung in der Ukraine und im Nahen Osten belasten die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland nach wie vor.

>> Deutlich gestiegene Bau- und Finanzierungskosten dämpfen die Investitionen im Wohnungsbau und führen zu einer hohen Unsicherheit. <<

Nach der Fertigstellung der in den Jahren 2022 begonnenen letzten Neubauvorhaben in 2023 und 2024, bei welchen wir erheblichen Kostensteigerungen ausgesetzt waren und der stark eingeschränkten Förderung, sowie der Zinsentwicklung werden wir mittelfristig keine weiteren Neubauvorhaben vorantreiben.

Nachdem schon in den Vorjahren erhebliche Steigerungen von Materialpreisen und Stundensätzen zu verzeichnen gewesen waren, sind diese Kosten im Jahre 2023 nochmals gestiegen, teilweise sogar erheblich.

Dies hat nochmals zu deutlich erhöhten Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung geführt.

Die in den letzten Jahren verfolgte Strategie der Wohnungssanierungen bei Mieterwechsel, sowie die Schaffung von neuem Wohnraum erwies sich als zielführend.

Die Nachfrage nach unseren Wohnungen ist unverändert hoch.

Leerstände haben wir nicht zu verzeichnen. Wir gehen davon aus, dass aufgrund der künftigen Marktentwicklung auch in Zukunft im Hinblick auf die Vermietung und Preisentwicklung unseres genossenschaftlichen Mietwohnungsbestandes eine positive Entwicklung erwartet werden kann.

>> Im Fokus unserer Genossenschaft wird in den kommenden Jahren die nachhaltige Entwicklung, energetische Sanierung und Erhaltung des Wohnungsbestandes stehen. <<

Jeder Mitarbeiter – ob sichtbar für unsere Mieterinnen und Mieter wie unser Technik-Team, unsere Mitarbeiter in der Vermietung, sowie am Empfang oder im Hintergrund agierend, wie unsere Mitarbeiter in der Buchhaltung, Abrechnungswesen und in der Mitgliederverwaltung, – ist für diesen Erfolg unverzichtbar!

>> Herzlichen Dank an alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für ihr Engagement für unsere Baugenossenschaft. <<

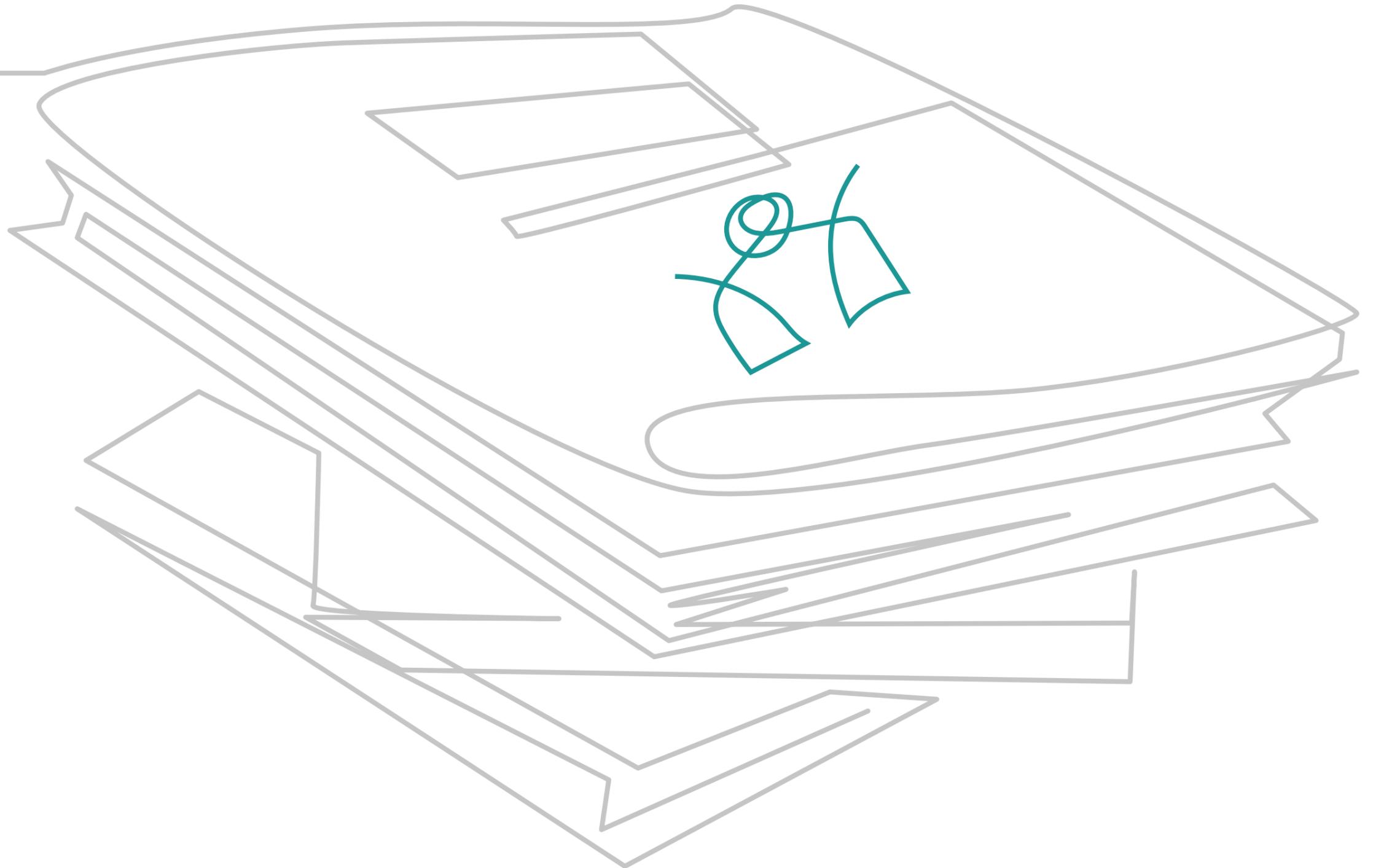
DANKE

Dem Aufsichtsrat dankt der Vorstand für seine Unterstützung und der stets vertrauensvollen Zusammenarbeit.

>> Unseren Mietern und Mitgliedern, sowie all unseren Geschäftspartnern, ein herzliches Dankeschön für die Unterstützung, das entgegengebrachte Vertrauen und die gute Zusammenarbeit. <<

JAHRES- ABSCHLUSS

GESCHÄFTSJAHR 2023



AKTIVA

ZUM 31.12.2023

	€	SUMME €	(VORJAHR) €
ANLAGEVERMÖGEN			
immaterielle Vermögensgegenstände		5,00	130,03
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	46.088.400,26		42.184.223,52
Grundstücke mit anderen Bauten	2.665.217,85		31.563,22
Bauten auf fremden Grundstücken	0,00		19.257,18
Technische Anlagen	857.233,26		665.728,69
Betriebs- u. Geschäftsausstattung	223.372,41		62.814,38
Anlagen im Bau	6.297.504,95		7.253.146,72
Bauvorbereitungskosten	60.198,03	56.191.926,76	60.198,03
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		2.000,00	2.000,00
Anlagevermögen insgesamt		56.193.931,76	50.279.061,77
UMLAUFVERMÖGEN			
Unfertige Leistungen	2.171.198,01	2.171.198,01	1.642.177,99
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	45.584,99		44.476,54
Sonstige Vermögensgegenstände	159.369,43	204.954,42	102.668,31
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		147.565,72	47.539,92
BILANZSUMME		58.717.649,91	52.115.924,53

PASSIVA

ZUM 31.12.2023

	€	SUMME €	(VORJAHR) €
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
- ausgeschiedenen Mitglieder	46.540,00		33.280,00
- der verbleibenden Mitglieder	3.176.160,00		3.143.354,80
- aus gekündigten Geschäftsanteilen	103.480,00	3.326.180,00	70.980,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 0,00 (im Vorjahr € 0,00)			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.208.500,00		1.173.500,00
im Geschäftsjahr eingestellt € 35.000,00 (im Vorjahr: € 40.000,00)			
Bauerneuerungsrücklage	1.350.000,00		1.350.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	4.861.000,00	7.419.500,00	4.681.000,00
davon im Geschäftsjahr eingestellt € 180.000,00 (im Vorjahr eingestellt: € 245.000,00)			
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	4.139,79		2.217,49
Jahresüberschuss	307.363,08		379.601,90
Einstellungen in Ergebnisrücklage	-215.000,00	96.502,87	-285.000,00
Eigenkapital insgesamt		10.842.182,87	10.548.934,19
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen	74.198,90	74.198,90	64.209,00
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	42.679.787,66		36.426.750,23
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	717.996,13		726.912,09
Erhaltene Anzahlungen	2.422.569,64		1.845.262,77
Verbindlichkeiten aus Vermietung	59.423,46		75.130,51
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	511.547,97		820.192,96
Sonstige Verbindlichkeiten	90.166,09	46.481.490,95	112.342,42
- davon aus Steuern € 20.372,09 (im Vorjahr: € 29.999,89)			
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 5.113,65 (im Vorjahr: € 2.692,84)			
Passiver Rechnungsabgrenzungsposten		1.319.777,19	1.496.190,36
BILANZSUMME		58.717.649,91	52.115.924,53

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2023

	€	€	(VORJAHR) €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	5.817.844,83		5.530.810,86
c) aus Betreuungstätigkeit	0,00		4.968,00
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	97.200,98	5.915.045,81	96.425,32
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		529.020,02	9.967,18
andere aktivierte Eigenleistungen		156.921,98	203.726,08
Sonstige betriebliche Erträge		56.281,71	63.595,86
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		2.830.956,69	2.404.655,98
Rohergebnis		3.826.312,83	3.504.837,32
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	963.884,69		852.249,20
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: € 26.722,76 (im Vorjahr: € 31.579,49)	225.252,96	1.189.137,65	201.803,80
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des AV und Sachanlagen		1.245.973,78	1.097.652,92
Sonstige betriebliche Aufwendungen		429.987,80	501.928,75
Erträge aus anderen Finanzanlagen		65,00	40,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		493.049,69	344.209,97
Ergebnis nach Steuern		468.228,91	507.032,68
Steuern vom Einkommen und Ertrag		17,14	0,00
Sonstige Steuern		160.848,69	127.430,78
Jahresüberschuss		307.363,08	379.601,90
Gewinnvortrag		4.139,79	2.217,49
Einstellungen in Ergebnismrücklagen		215.000,00	285.000,00
BILANZGEWINN		96.502,87	96.819,39

ANHANG

DES JAHRESABSCHLUSSES 2023

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Baugenossenschaft Lampertheim eG

Wilhelmstr. 64
68623 Lampertheim
Tel.: 06206 / 9423-0
Fax: 9423-23
www.bg-lampertheim.de

gegründet am

08. Oktober 1946

Genossenschaftsregister

Amtsgericht Darmstadt GNR 60102

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023 wurde nach den derzeit gültigen Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRuG) aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen beruhend auf dem Formblatt des GdW Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren (§ 275 Absatz 2 HGB) aufgestellt.

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergeben sich gegenüber dem Vorjahr keine Änderungen.

ANHANG

DES JAHRESABSCHLUSSES 2023

B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Anlagevermögen

Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten wurden auf der Grundlage der Vollkosten ermittelt, d.h. unter Einbeziehung der Fremdkosten und Eigenleistungen. Die Eigenleistungen beinhalten Architekten- und Verwaltungsleistungen. Fremdkapitalzinsen werden nicht aktiviert.

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

- **Grundstücke mit Wohnbauten** nach der Restnutzungsdaueremethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, bei Garagen von 33 Jahren.

Soweit die Garagen mit den Wohnbauten verbunden sind, werden die Garagen wie die Wohnbauten beschrieben. Bei den in den Jahren ab 1992 bezogenen Wohnbauten wurde eine Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren zugrunde gelegt.

Auf die in 1998 und 1999 bezogenen Objekte wurden zunächst 5 % abgeschrieben. Gemäß § 7 (5) EStG werden die VE 54 und VE 55 jetzt mit 1,25 % abgeschrieben.

Die in 2005 gekauften Gebäude wurden mit 2 % abgeschrieben.

Auf die Herstellungskosten der im Ausweis enthaltenen Verwaltungsräume unserer Genossenschaft wurden 4 % abgeschrieben.

- Die **technischen Anlagen** (Photovoltaik) wurden mit 5 % abgeschrieben.

- **Betriebs- und Geschäftsausstattung** nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer von 3 bis 10 Jahren. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Jahr der Anschaffung in vollem Umfang abgeschrieben.

- **Immaterielle Vermögensgegenstände** nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer von 3 Jahren.

Die „anderen Finanzanlagen“ wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

Umlaufvermögen

Die unfertigen Leistungen betreffen ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten. Sie wurden zu Anschaffungs- bzw. Herstellkosten bewertet. Diese setzen sich aus Fremdkosten und Eigenleistungen zusammen.

Das sonstige Umlaufvermögen ist zum Nominalbetrag bzw. zu Anschaffungskosten oder dem niedrigeren beizulegenden Wert bilanziert.

Bei den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen wurden alle erkennbaren Risiken durch Abschreibung bzw. Wertberichtigung Rechnung getragen. Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.

Rückstellungen

Passivierungspflichtige Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung mit dem notwendigen Erfüllungsbetrag bemessen.

Verbindlichkeiten

Sämtliche Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

ANHANG

DES JAHRESABSCHLUSSES 2023

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/Herstellungskosten					Abschreibungen					Buchwert	Buchwert
	01.01.2023	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2023	Vorjahr	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	gesamt	31.12.2023	31.12.2022
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	24.651,81	0,00	0,00	0,00	24.651,81	24.521,78	125,03	0,00	0,00	24.646,81	5,00	130,03
Sachanlagen												
Grundstücke mit Wohnbauten	61.445.767,00	894.381,33	0,00	4.127.053,86	66.467.202,19	19.261.543,48	1.118.400,77	0,00	-1.142,32	20.378.801,93	46.088.400,26	42.184.223,52
Grundstücke mit anderen Bauten	260.034,07	0,00	0,00	3.082.727,09	3.342.761,16	228.470,85	7.844,00	0,00	441.228,16	677.543,31	2.665.217,85	31.563,22
Bauten auf fremden Grundstücken	38.514,38	0,00	0,00	0,00	38.514,38	19.257,20	19.257,18	0,00	0,00	38.514,38	0,00	19.257,18
Technische Anlagen	1.037.915,03	199.989,18	0,00	65.980,43	1.303.884,64	372.186,34	73.322,72	0,00	1.142,32	446.651,38	857.233,26	665.728,69
Betriebs- und Geschäftsausstattung	177.075,56	187.582,11	0,00	0,00	364.657,67	114.261,18	27.024,08	0,00	0,00	141.285,26	223.372,41	62.814,38
Anlagen im Bau	7.694.375,18	5.878.891,15	0,00	-7.275.761,38	6.297.504,95	441.228,46	0,00	0,00	-441.228,46	0,00	6.297.504,95	7.253.146,72
Bauvorbereitungskosten	60.198,03	0,00	0,00	0,00	60.198,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	60.198,03	60.198,03
	70.713.879,25	7.160.843,77	0,00	0,00	77.874.723,02	20.436.947,51	1.245.848,75	0,00	0,00	21.682.796,26	56.191.926,76	50.276.931,74
Finanzanlagen												
Andere Finanzanlagen	2.000,00	0,00	0,00	0,00	2.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.000,00	2.000,00
insgesamt	70.740.531,06	7.160.843,77	0,00	0,00	77.901.374,83	20.461.469,29	1.245.973,78	0,00	0,00	21.707.443,07	56.193.931,76	50.279.061,77

ANHANG

DES JAHRESABSCHLUSSES 2023

Bilanz

Die Position „Unfertige Leistungen“ bezieht sich auf noch nicht abgerechnete Betriebskosten. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Folgende sonstige Rückstellungen wurden gebildet:

Prüfungskosten	32.500,00 €
Berufsgenossenschaft	7.000,00 €
Steuerberatung	5.000,00 €
Urlaubsansprüche	21.198,90 €
Archivierungskosten	8.500,00 €

Rückstellungen gesamt 74.198,90 €

In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

ANHANG

DES JAHRESABSCHLUSSES 2023

Verbindlichkeitspiegel

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Vorjahreszahlen kursiv	Beträge laut Bilanz	Davon			Gesichert	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr	1 - 5 Jahre	über 5 Jahre		
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	
GPR = Grundpfandrechte						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	42.679.787,66 36.426.750,23	3.243.018,46 2.882.666,07	6.176.901,49 5.494.086,24	33.259.867,71 28.049.997,92	42.020.378,86 35.702.807,38	GPR GPR VJ
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	717.996,13 726.912,09	8.921,25 8.915,96	35.738,94 35.717,27	673.335,94 682.278,86	717.996,13 726.912,09	GPR GPR VJ
Erhaltene Anzahlungen	2.422.569,64 1.845.262,77	2.422.569,64 1.845.262,77	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	59.423,46 75.130,51	59.423,46 75.130,51	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	511.547,97 820.192,96	511.547,97 820.192,96	-	-	-	
Sonstige Verbindlichkeiten	90.166,09 112.342,42	90.166,09 112.342,42	-	-	-	
Gesamtbetrag	46.481.490,95	6.335.646,87	6.212.640,43	33.933.203,65	42.738.374,99	

Gewinn- und Verlustrechnung

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Eingänge auf bereits abgeschriebene Forderungen, Ausbuchung von Verbindlichkeiten, Erlöse aus sonstigen Vermietungen, Erstattungen, Auflösungen von Rückstellungen, sowie vereinbarte Genossenschaftsanteile enthalten.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten im Wesentlichen die sächlichen Verwaltungskosten mit T€ 429,90 (2022: T€ 501,90); ein großer Anteil davon die EDV – Kosten (T€ 91), Prüfungskosten (T€ 40,9), sonst. Sächl. Verwaltungsaufwendungen (T€ 46,2), sowie für Aufwendungen früherer Jahre (T€ 26,7) und Versicherungen (T€ 28,7).

ANHANG

DES JAHRESABSCHLUSSES 2023

D. SONSTIGE ANGABEN

Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile in Höhe von mindestens 20 % an anderen Unternehmen.

Die Zahl der im Geschäftsjahr beschäftigten Arbeitnehmer zum 31.12.2023 betrug:

Vollbeschäftigte	2023	2022
Kaufmännische Mitarbeiter	5	8
Technische Mitarbeiter	5	4

Teilzeitbeschäftigte

Kaufmännische Mitarbeiter	1	3
Technische Mitarbeiter	1	1

Der Gesamtbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen aus vergebenen Aufträgen für Bau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen zum 31.12.2023 beträgt rd. **3.833.279,00 €**.

Mitgliederbewegung	Mitglieder	Anteile
Stand 01.01.2023	1.139	12.125
Zugang 2023	65	748
Abgang 2023	50	642
Stand 31.12.2023	1.154	12.231

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um **32.805,20 €**.

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr vermindert um **3.900,00 €**.

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf **300.040,00 €**.

Nachtragsbericht

Vorgänge, die für die Beurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von besonderer Bedeutung wären, sind nach dem Bilanzstichtag nicht eingetreten.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

Verband der Südwestdeutschen
Wohnungswirtschaft e.V.
Franklinstr. 62 | 60486 Frankfurt a. M

Mitglieder des Vorstandes

Martina Sotornik
Wolfgang Klee (bis 31.12.2023)
Erich Schollmeier
Jens Klingler (ab 01.01.2023)

Mitglieder des Aufsichtsrates

Walter Konrad (Vorsitzender)
Prof. Dr. Thomas Klauer
(Stellv. Vorsitzender)
Peter Medert
Heinz Staab
Helmut Gärtner
Katharina Rohde (Schriftführerin)

ANHANG

DES JAHRESABSCHLUSSES 2023

VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von € 307.363,08, einen Betrag von € 35.000,00 im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die gesetzliche Rücklage und gleichzeitig € 180.000,00 in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen.

Der Vorstand schlägt den Mitgliedern vor, den sich ergebenden **Bilanzgewinn des Jahres 2023 96.502,87 €** inklusive des Gewinnvortrages von 4.139,79 € folgendermaßen zu verteilen:

- 3,0 % Dividende auf die berechtigten Guthaben 94.355,24 €
- Vortrag auf neue Rechnung 2.147,63 €

Lampertheim, den 16.08.2024

Baugenossenschaft Lampertheim eG

Der Vorstand

Sotornik

Klingler

Schollmeier

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr 2023 die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben mit großer Sorgfalt wahrgenommen und dabei die Geschäftsführung des Vorstandes laufend überwacht.

Der Vorstand berichtete regelmäßig, zeitnah und ausführlich, sowohl schriftlich als auch mündlich, über alle wesentlichen Fragen der Geschäftspolitik und der Geschäftsentwicklung sowie über besondere Ereignisse.

>> Im Geschäftsjahr 2023 fanden insgesamt 6 Sitzungen gemeinsam mit dem Vorstand sowie eine Prüfungs- und eine Bauausschusssitzung statt. <<

Der Verband der südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. Frankfurt am Main hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss der Baugenossenschaft Lampertheim eG zum Geschäftsjahr 2022 unter Einbeziehung der Buchführung geprüft. Die Prüfung erstreckte sich auf den Zeitraum 03.09.2022 bis 01.09.2023. Die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung des Vorstandes wurde bescheinigt.

>> Dem Aufsichtsrat wurde ebenfalls bescheinigt, dass er seinen Aufgaben ordnungsgemäß nachgekommen ist. <<

Es wurde weiterhin festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.

Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet, die jederzeitige Zahlungsfähigkeit ist gegeben.

Der Prüfungsausschuss hat sich am 13.8.2024 eingehend mit dem Jahresabschluss 2023 und den Grundlagen der Erstellung befasst und dabei die Ordnungsmäßigkeit des Rechnungswesens, des Jahresabschlusses und des Geschäftsberichtes festgestellt. Daraus ergaben sich keine Beanstandungen.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss und den Geschäftsbericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2023 beraten und gebilligt.

>> Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023 festzustellen und die vorgeschlagene Ergebnisverwendung zu beschließen. <<

Darüber hinaus empfiehlt der Aufsichtsrat der Mitgliederversammlung, dem Vorstand für seine geleistete Arbeit in 2023 Entlastung zu erteilen.

Mit Ablauf der Mitgliederversammlung am 5.11.2024 scheidet turnusmäßig Herr Prof. Dr. Thomas Klauer sowie Herr Walter Konrad aus dem Aufsichtsrat aus.

Eine Wiederwahl von Herrn Prof. Dr. Thomas Klauer und Herrn Walter Konrad ist möglich.

>> Die Baugenossenschaft Lampertheim eG hat auch im Jahr 2023 ihre erfolgreiche Entwicklung in einem wiederum schwierigen Umfeld fortgesetzt und ein befriedigendes Ergebnis erzielt. <<

Der Aufsichtsrat dankt hierfür dem Vorstand sowie den Mitarbeiter/innen, die mit großem Engagement und Tatkraft ihren Beitrag geleistet haben.

Ebenso bedanken wir uns bei allen Mitgliedern für das entgegengebrachte Vertrauen.

Lampertheim, den 28.8.2024

Walter Konrad
(Aufsichtsratsvorsitzender)

BGLA 

Baugenossenschaft
Lampertheim eG

Baugenossenschaft Lampertheim eG

Wilhelmstraße 64
68623 Lampertheim



www.baugenossenschaft-lampertheim.de

