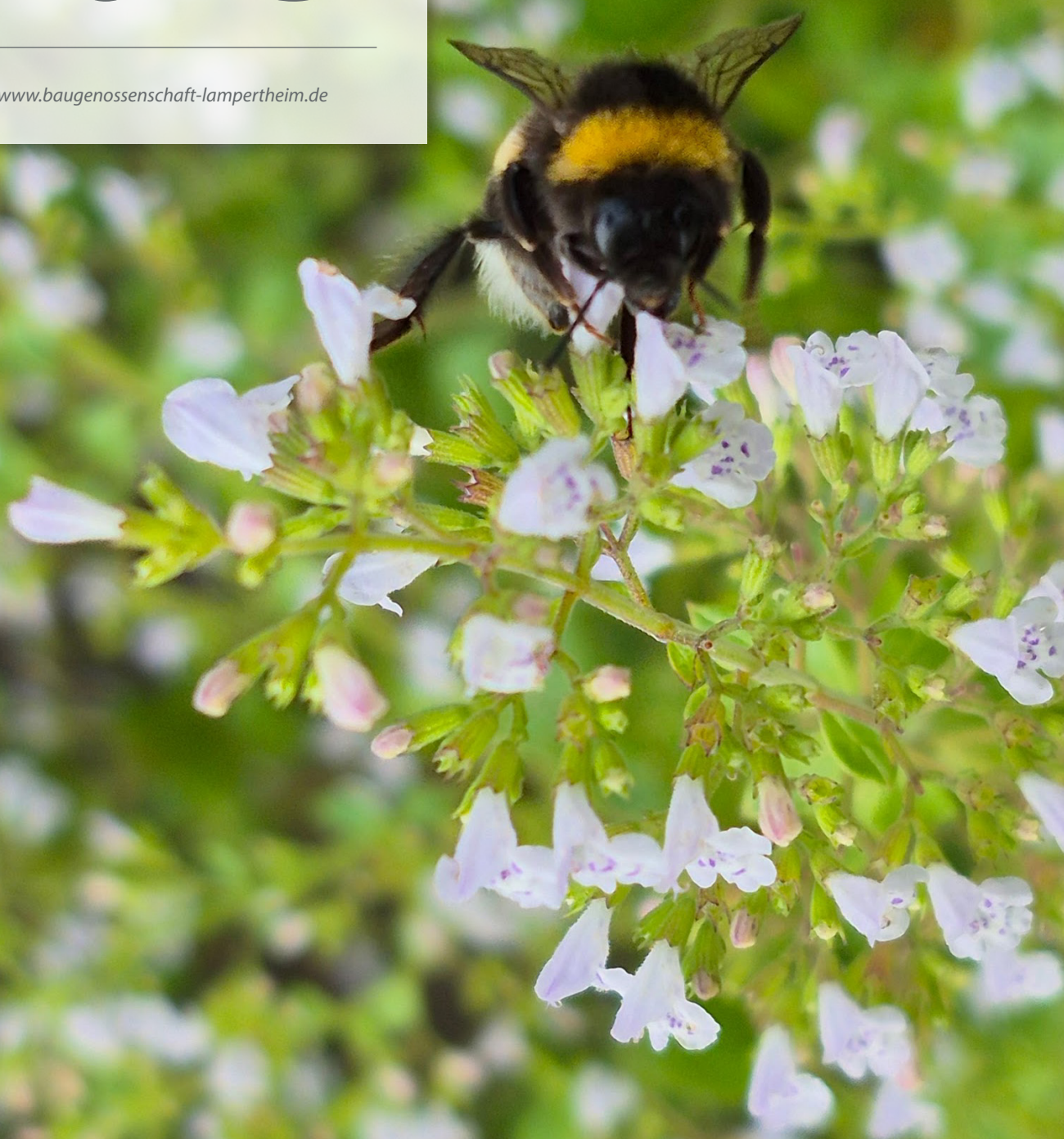

BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR

2025

www.baugenossenschaft-lampertheim.de



INHALT

Baugenossenschaft Lampertheim eG
Geschäftsbericht 2025

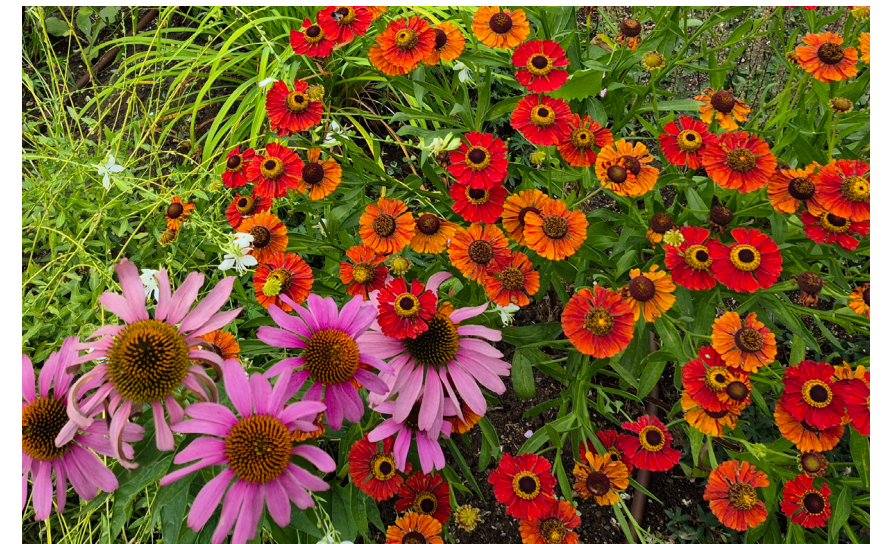
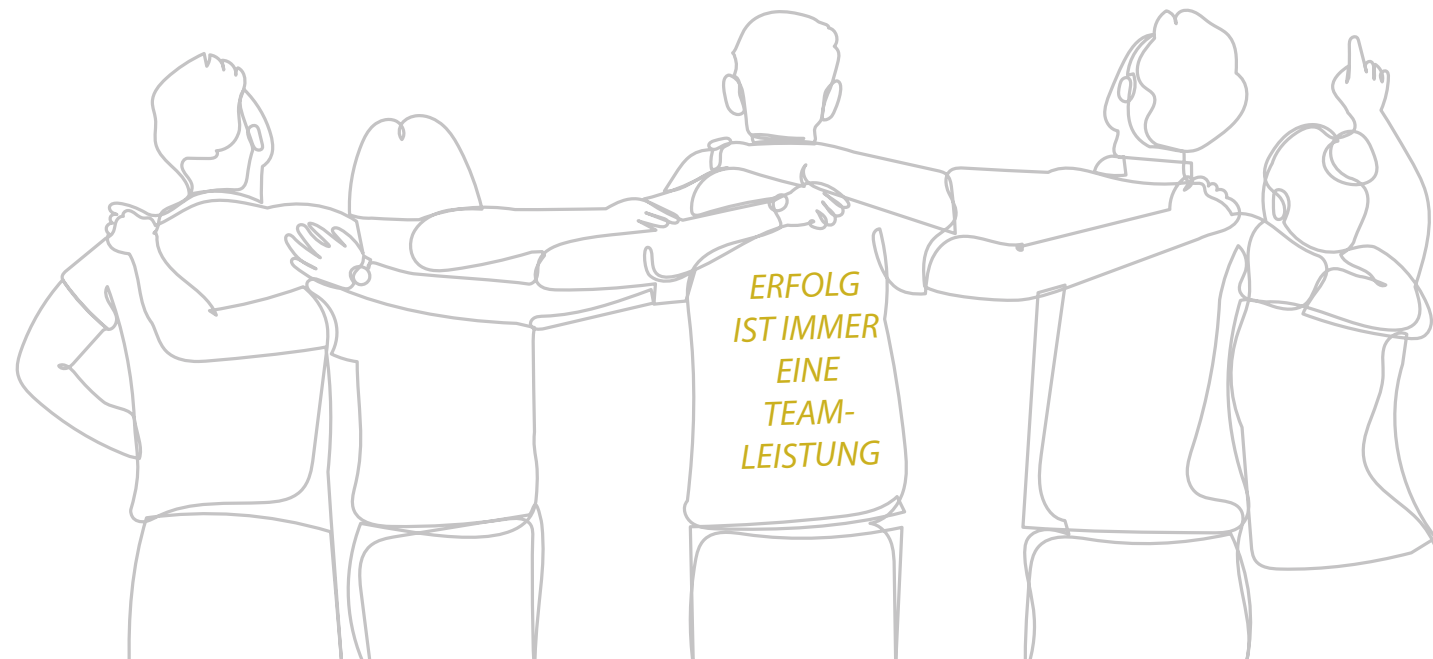
Druck: Baier Digital Druck
Text: BG Lampertheim
Gestaltung: BG Lampertheim
Fotografie: BG Lampertheim, Simon Masdjedi, Fotostudio Eichler

- 04** *Wir für Lampertheim*
- 06** *Vorstand & Aufsichtsrat*
- 07** *Organe der Genossenschaft*
- 08** *Unser Team*

- 10** *Zahlen, Daten, Fakten*
- 12** *Wohnungsbestand*
- 13** *Mitgliederbewegung*
- 14** *Wirtschaftliche Lage*

- 16** *Bericht des Vorstandes*
- 20** *Praxisnahe Einblicke*
- 22** *Zukunftsfähige Heiztechnik*
- 24** *Außenanlagen*
- 26** *Ausblick & Danke*

- 28** *Jahresabschluss 2025*
- 33** *Anhang*
- 40** *Bericht des Aufsichtsrates*



WIR FÜR LAMPERTHEIM



VORSTAND



**MARTINA
SOTORNIK**

hauptamtl.
Vorständin



**JENS
KLINGLER**

nebenamtl.
Vorstand



**ERICH
SCHOLLMEIER**

nebenamtl.
Vorstand
bis 15.06.2026



**STEPHAN
GRIESER**

nebenamtl.
Vorstand
ab 16.06.2026

AUFSICHTSRAT

WALTER KONRAD

VORSITZENDER AUFSICHTSRAT

im Amt seit 2015
bis zur Entlastung 2026

**PROF. DR.
THOMAS KLAUER**

AUFSICHTSRAT

im Amt seit 2022
bis zur Entlastung 2026

HEINZ STAAB

AUFSICHTSRAT

im Amt seit 1998
bis 28.10.2025

HELMUT GÄRTNER

AUFSICHTSRAT

im Amt seit 2015
bis zur Entlastung 2025

PETER MEDERT

AUFSICHTSRAT

im Amt seit 2019
bis zur Entlastung 2027

KATHARINA ROHDE

AUFSICHTSRÄTIN

im Amt seit 2021
bis zur Entlastung 2025

KERSTIN BIEHAL

AUFSICHTSRÄTIN

im Amt seit 2025
bis zur Entlastung 2027

ORGANE

DER GENOSSENSCHAFT



MITGLIEDERVERSAMMLUNG

besteht aus den Mitgliedern der Genossenschaft



wählt



AUFSICHTSRAT

besteht aus mindestens 3 Mitgliedern
und maximal 9 Mitgliedern



bestellt / entlässt



VORSTAND

besteht aus 3 Mitgliedern



führt / beschäftigt



GENOSSENSCHAFT

besteht aus den Mitarbeiterinnen und
Mitarbeitern der Genossenschaft

UNSER TEAM

KAUFMÄNNISCHE VERWALTUNG



MARTINA SOTORNIK

Vorständin



DOMENICA ACCASCIO

Prokuristin

Miet- und Mitgliederverwaltung | Buchhaltung



SUSAN SCHNEIDER

Empfang | Organisation



FLORIAN GROPP

Miet- und Mitgliederverwaltung | Betriebskosten



LUISA WENZEL

Vermietung | Öffentlichkeitsarbeit



CHRISTIAN LANGER

Vermietung

TECHNISCHE VERWALTUNG



FRANK ROLL

Techn. Leitung | Objektbetreuung | Sanierung



JÜRGEN WÖRL

Objektbetreuung | Schadensfälle



JENS DEWALD

Objektbetreuung | Instandhaltung



CHRISTIAN BÜHLER

Instandhaltung



DIETER SEJAK

Außenanlagen

GESCHÄFTSSTELLE

Wilhelmstraße 64 | 68623 Lampertheim





GRÜNDUNG

08. Oktober 1946

1.165 MITGLIEDER

2024 – 1.169

2023 – 1.154

2022 – 1.139



ANTEILSHÖHE

260 €





KONTAKT

Tel.: 06206 / 94 23 - 0
Fax: 06206 / 94 23 - 23
Mail: info@bg-lampertheim.de



GESCHÄFTSANTEILE

12.231

GESCHÄFTSGUTHABEN

3.179.020,00 €

2024 – 12.306

2023 – 12.231

2022 – 11.125

2024 – 3.206.060,00 €

2023 – 3.176.160,00 €

2022 – 3.143.354,80 €



Genossenschaftsregister

AMTSGERICHT DARMSTADT

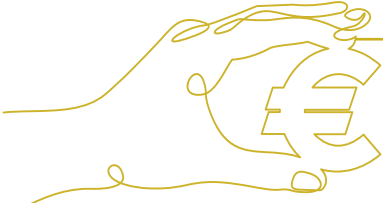
GNR 60102

41

MIETERWECHSEL

2024 - 47 | 2023 - 37 | 2022 - 35





BILANZSUMME

61.843.697,91 €

2024: 60.161.812,11 €

2023: 58.717.649,91 €

2022: 52.115.924,53 €

Mietwohnungsbestand

838







2024 – 838

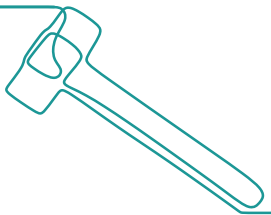
2023 – 808

2022 – 791

2024: 599.841,92 €

2023: 754.241,95 €

2022: 817.172,39 €



Instandhaltungskosten

469.527,26 €

WOHNUNGS- BESTAND

ZUM 31.12.2025

Unser Wohnungsbestand beläuft sich am 31. Dezember 2025 auf 838 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
Weinheimer Weg 19	12	2024
Daimlerstr. 6a	18	2024

Außerdem hat die Genossenschaft 159 Garagen im Bestand.

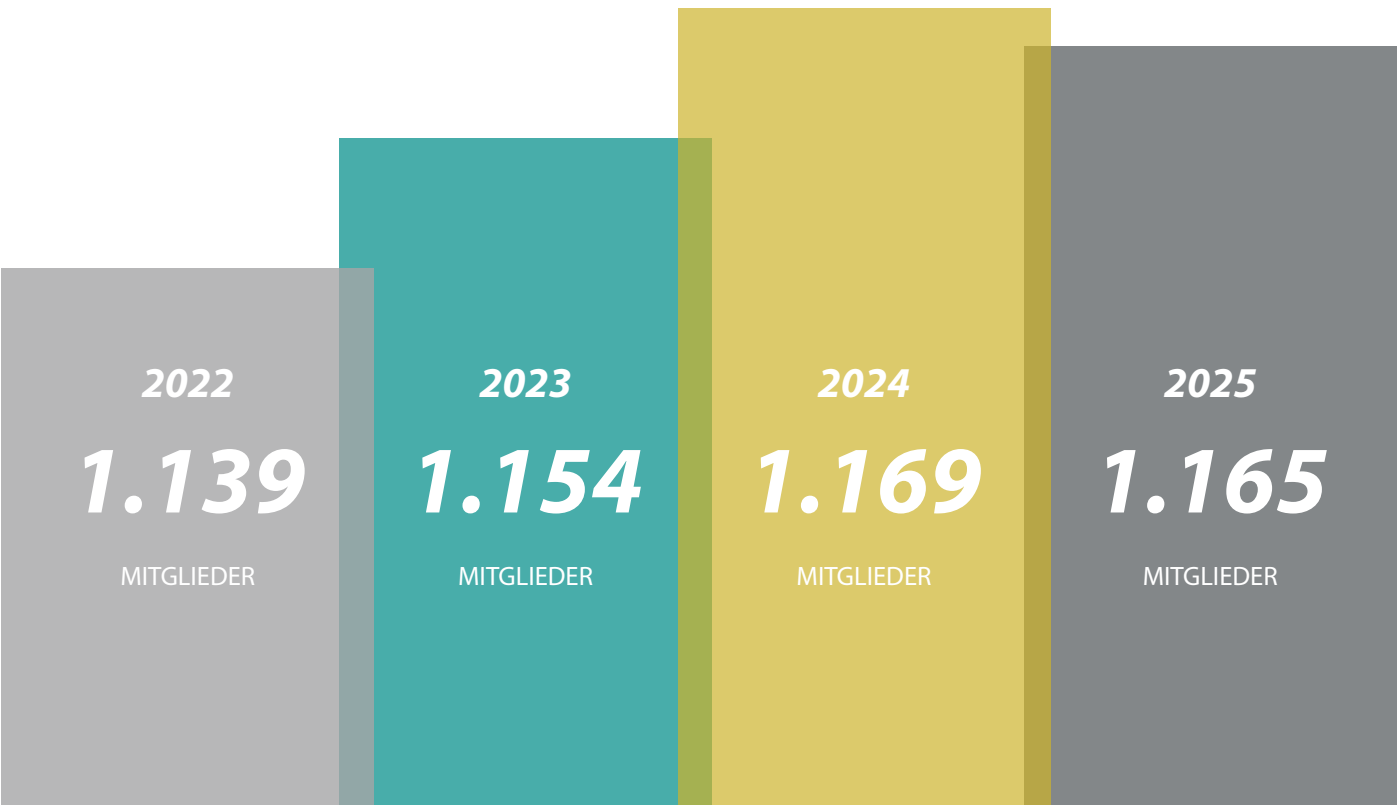


MITGLIEDER- BEWEGUNG

ZUM 31.12.2025

Stand 01. Januar 2025	1.169 Mitglieder	mit 12.306 Anteilen
Zugang im Jahr 2025	51 Mitglieder	mit 448 Anteilen
Abgänge im Jahr 2025	55 Mitglieder	mit 523 Anteilen
Stand 31. Dezember 2025	1.165 Mitglieder	mit 12.231 Anteilen

2022 - 2025



WIRTSCHAFTLICHE LAGE

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

VERMÖGENSSTRUKTUR

	31.12.2025		31.12.2024		31.12.2023	
	T€	%	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	57.535,72	93,03	57.468,20	95,5	56.193,93	95,7
Umlaufvermögen	4.307,98	6,97	2.693,61	4,5	2.523,72	4,3
aktiver RAP	0,00	0,00	0,00	0,0	0,00	0,00
	61.843,70	100,00	60.161,81	100,0	58.717,65	100,0

KAPITALSTRUKTUR

	31.12.2025		31.12.2024		31.12.2023	
	T€	%	T€	%	T€	%
Geschäftsguthaben	3.288,48	5,32	3.331,38	5,5	3.326,18	5,7
Rücklagen	8.724,50	14,12	7.864,50	13,1	7.419,50	12,6
Bilanzgewinn	110,12	0,18	101,55	0,2	96,5	0,2
	12.133,10	19,62	11.297,43	18,8	10.842,18	18,5
Rückstellungen	76,18	0,12	70,29	0,1	74,20	0,1
Verbindlichkeiten	46.936,09	75,89	47.615,51	79,1	46.481,50	79,2
passiver RAP	2.698,33	4,36	1.178,58	2,0	1.319,78	2,2
	61.843,70	100,0	60.161,81	100,0	58.717,65	100,0

VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet und hat sich im Geschäftsjahr 2025 insgesamt positiv entwickelt.
Die Bilanzsumme erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 1.681,9 T€ auf 61.843,7 T€.
Das Anlagevermögen stieg geringfügig um 67,5 T€ auf 57.535,7 T€.

Den Investitionen in den Wohnungsbestand in Höhe von insgesamt 1.586,0 T€ standen planmäßige Abschreibungen in Höhe von 1.518,5 T€ gegenüber. Die Investitionen entfielen im Wesentlichen auf das Bauvorhaben Daimlerstraße 6a sowie auf aktivierungsfähige Modernisierungs- und Herstellungskosten im Gebäudebestand.

Das Umlaufvermögen erhöhte sich um 1.614,4 T€ auf 4.307,98 T€. Ausschlaggebend hierfür war insbesondere der Anstieg der liquiden Mittel infolge der Auszahlung eines Zuschusses der WI-Bank für die Verlängerung der Belegungsrechte in Höhe von 1.687,8 T€.

Das Eigenkapital erhöhte sich um 835,7 T€ auf 12.133,1 T€. Die Eigenkapitalquote beträgt zum Bilanzstichtag 19,6 % (Vorjahr: 18,8 %). Die Erhöhung gegenüber dem Vorjahr resultiert aus dem Jahresüberschuss 2025 (T€ 973,97), dem die Dividendenausschüttung gegenübersteht. Die Eigenkapitalausstattung hat sich damit weiter verbessert und stellt eine solide Grundlage für die zukünftige Unternehmensentwicklung dar.

Die Verbindlichkeiten reduzierten sich infolge planmäßiger Darlehenstilgungen um 679,4 T€ auf 46.936,1 T€. Der Fremdkapitalanteil an der Bilanzsumme verringerte sich entsprechend auf 75,9 %. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten bewegen sich auf einem angemessenen Niveau und bestehen überwiegend aus erhaltenen Anzahlungen für Betriebs- und Heizkosten sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

Insgesamt beurteilt der Vorstand die Vermögenslage der Genossenschaft als geordnet und stabil.

FINANZLAGE

Die Finanzlage der Genossenschaft war im Geschäftsjahr jederzeit gesichert. Die Zahlungsfähigkeit war während des gesamten Berichtszeitraums uneingeschränkt gewährleistet.

Die Liquiditätsentwicklung wurde insbesondere durch den Mittelzufluss aus dem Zuschuss der WI-Bank positiv beeinflusst. Gleichzeitig wurden die laufenden Investitionen sowie die planmäßigen Darlehenstilgungen jederzeit aus den vorhandenen Finanzierungsmitteln erbracht.

Die Genossenschaft verfügt über eine ausgewogene Finanzierungsstruktur und ausreichende Liquiditätsreserven, um die laufende Bewirtschaftung, Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes sowie künftige Investitionsmaßnahmen sicherzustellen.

ERTRAGSLAGE

Die Ertragslage der Genossenschaft entwickelte sich im Geschäftsjahr 2025 erfreulich.
Der Jahresüberschuss beträgt 973.974,19 € (Vorjahr: 544.398,15 €).
Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrags von 6.143,98 € sowie der Einstellung in die Ergebnsrücklagen in Höhe von 870.000,00 € ergibt sich ein Bilanzgewinn von 110.118,17 €.

Die positive Ergebnisentwicklung beruht im Wesentlichen auf der stabilen Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes, einer weiterhin hohen Vermietungsquote sowie einer wirtschaftlich nachhaltigen Unternehmensführung.

GESAMTAUSSAGE ZUR WIRTSCHAFTLICHEN LAGE

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft war im Geschäftsjahr 2025 insgesamt geordnet und stabil.
Die Eigenkapitalbasis konnte weiter gestärkt, die Verschuldung planmäßig reduziert und die Liquidität jederzeit sichergestellt werden.

Der Vorstand beurteilt die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft insgesamt als positiv. Die Gesellschaft verfügt über eine solide wirtschaftliche Basis, um den langfristigen Bestandserhalt, die Modernisierung des Wohnungsbestandes sowie zukünftige Investitionen nachhaltig zu gewährleisten.

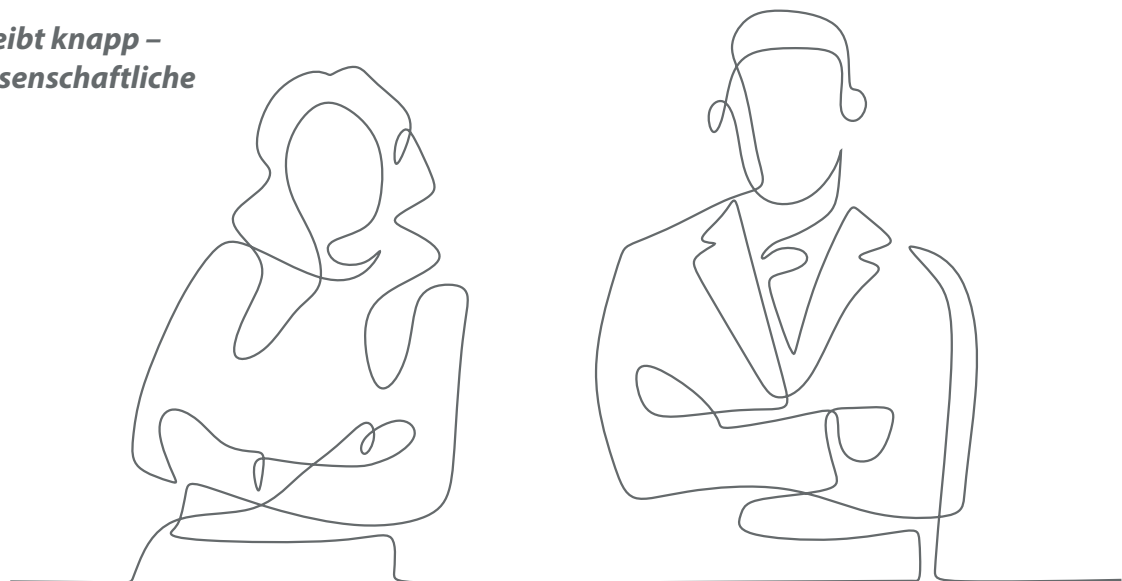
BERICHT DES VORSTANDES

STABILITÄT BEWAHREN. BESTÄNDE ENTWICKELN. BEZAHLBARES WOHNEN SICHERN.

Das Geschäftsjahr 2025 war erneut von wirtschaftlicher Unsicherheit, geopolitischen Spannungen und anspruchsvollen Rahmenbedingungen geprägt. Internationale Konflikte, schwache konjunkturelle Impulse und strukturelle Herausforderungen belasteten die wirtschaftliche Entwicklung. Auch wenn sich die allgemeine Preissteigerung gegenüber den Vorjahren abgeschwächt hat, wirken die hohen Kosten für Energie, Materialien, Handwerkerleistungen und Finanzierung weiterhin deutlich nach.

Für die Wohnungswirtschaft bleibt die Situation besonders anspruchsvoll. Hohe Baukosten, gestiegene Zinsen, der Mangel an Fachkräften sowie umfangreiche gesetzliche und energetische Anforderungen erschweren sowohl den Neubau als auch die Modernisierung bestehender Gebäude. Gleichzeitig bleibt die Nachfrage nach gutem und bezahlbarem Wohnraum unverändert hoch.

Bezahlbarer Wohnraum bleibt knapp – und damit bleibt der genossenschaftliche Auftrag aktueller denn je.



WOHNUNGSWIRTSCHAFT IN HESSEN

HOHE NACHFRAGE TRIFFT AUF HOHE
INVESTITIONSKOSTEN

Auch in Hessen besteht weiterhin ein erheblicher Bedarf an bezahlbaren Wohnungen. Förderangebote des Landes und der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen können Investitionen in geförderten Wohnraum, energetische Maßnahmen und die Verlängerung von Belegungsbindungen unterstützen. Sie sind ein wichtiger Baustein, können die stark gestiegenen Bau-, Finanzierungs- und Modernisierungskosten jedoch nicht vollständig ausgleichen.

WOHNEN BLEIBT GEFRAGT

UNSER AUFTRAG: BEZAHLBARER UND SOZIALER WOHNRAUM FÜR LAMPERTHEIM

Die Baugenossenschaft Lampertheim eG steht seit ihrer Gründung im Jahr 1946 für sicheres, dauerhaftes und bezahlbares Wohnen. Mit **838 Mietwohnungen, 159 Garagen** und **1.165 Mitgliedern** ist sie ein wichtiger Bestandteil der Wohnraumversorgung in Lampertheim und seinen Stadtteilen. Zum Jahresende hielten die Mitglieder insgesamt **12.231 Geschäftsanteile**.

Die Mitgliederzahl blieb im Geschäftsjahr weitgehend stabil. Die kontinuierliche Mitgliederentwicklung zeigt die nachhaltige Verbundenheit mit der Genossenschaft.

VOLLE VERMIETUNG. HOHE NACHFRAGE. KAUM FLUKTUATIONSLEERSTAND.

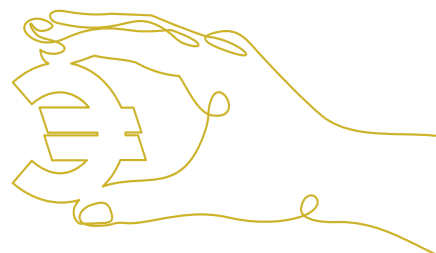
Die Nachfrage nach den Wohnungen der Baugenossenschaft war auch im Jahr 2025 ungebrochen hoch. Der Wohnungsbestand war durchgehend vermietet.

Dauerhafte Leerstände bestanden nicht; vorübergehende Leerstandszeiten ergaben sich ausschließlich im Zusammenhang mit Mieterwechseln und den dabei durchgeführten Modernisierungen.

6,48 €/m² DURCHSCHNITTSMIETE

Die durchschnittliche Nettokaltmiete betrug zum Jahresende 6,48 Euro je Quadratmeter. Damit liegt das Mietniveau der Baugenossenschaft weiterhin deutlich unter den auf dem freien Wohnungsmarkt verlangten Mieten.

Das ist Ausdruck des genossenschaftlichen Selbstverständnisses: Wohnungen sollen nicht kurzfristig maximale Erträge erzielen, sondern den Mitgliedern dauerhaft ein sicheres und bezahlbares Zuhause bieten.





INVESTITIONEN MIT AUGENMASS. MODERNISIERUNG STATT STILLSTAND.

Nach der Erweiterung des Wohnungsbestandes in den Vorjahren lag der Schwerpunkt 2025 auf dem Erhalt und der technischen Weiterentwicklung der vorhandenen Gebäude. Insgesamt investierte die Genossenschaft rund **1,59 Mio. Euro** in den Wohnungsbestand.

Investiert wird dort, wo Maßnahmen technisch erforderlich, wirtschaftlich vertretbar und für die langfristige Qualität des Bestandes sinnvoll sind.

MEHR EFFIZIENZ. MEHR BETRIEBSSICHERHEIT. MEHR TRANSPARENZ.

ZUKUNFTSFÄHIGE HEIZTECHNIK

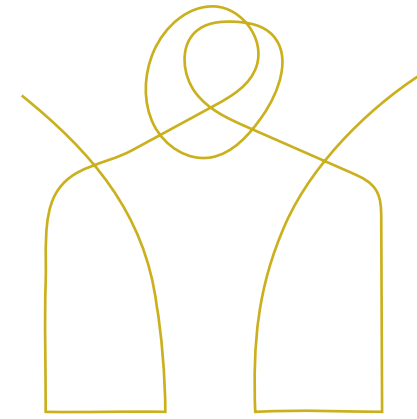
Neben der Erneuerung von vier Heizungsanlagen wurde inzwischen die Hälfte aller Heizungsanlagen in den Objekten der Genossenschaft mit einem modernen Fernüberwachungssystem ausgestattet.

WERTERHALT BRAUCHT EINE SOLIDE FINANZIERUNG MIETANPASSUNGEN MIT VERANTWORTUNG

Die Kosten für Instandhaltung, Modernisierung, Energie, Versicherungen, Personal und externe Dienstleistungen sind in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen. Gleichzeitig müssen ältere Gebäude technisch weiterentwickelt und steigende gesetzliche Anforderungen erfüllt werden.

Vor diesem Hintergrund sind Mietanpassungen unvermeidbar. Sie erfolgen mit Augenmaß, im gesetzlichen Rahmen und unter Beachtung der genossenschaftlichen Verantwortung. Die Einnahmen aus der Bewirtschaftung bilden die Grundlage dafür, dass notwendige Instandhaltungen durchgeführt, technische Anlagen modernisiert und die Wohnungen langfristig in einem guten Zustand erhalten werden können.

Sozial verantwortbare Mieten und wirtschaftliche Stabilität sind keine Gegensätze – sie müssen dauerhaft miteinander in Einklang gebracht werden.



NEUBAU UND BESTAND ZU EINEM QUARTIER VERBUNDEN

WOHNANLAGE DAIMLERSTRASSE 4–10

Mit der abschließenden Gestaltung der Außenanlagen wurde das Neubauprojekt Daimlerstraße 6a im Jahr 2025 vollständig fertiggestellt.

LEBENSQUALITÄT ENDET NICHT AN DER HAUSTÜR

AUSSENANLAGEN UND WOHNUMFELD

Neben den baulichen und technischen Maßnahmen wurden auch die Grün- und Außenanlagen kontinuierlich gepflegt und weiterentwickelt. Regelmäßige Pflegegänge, Baumkontrollen und notwendige Pflanzaustausche dienen dem langfristigen Erhalt eines attraktiven Wohnumfeldes.

Damit verbindet die Genossenschaft die Gestaltung ihrer Wohnanlagen mit einem praktischen Beitrag zur biologischen Vielfalt.



EINE STABILE BASIS FÜR DIE WEITERE ENTWICKLUNG

WIRTSCHAFTLICH SOLIDE AUFGESTELLT

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Baugenossenschaft entwickelte sich im Geschäftsjahr 2025 insgesamt positiv. Die Eigenkapitalbasis wurde weiter gestärkt, während die Verbindlichkeiten reduziert werden konnten.

Die stabile Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes, die nahezu vollständige Vermietung und eine verantwortungsvolle Unternehmensführung führten zu einem erfreulichen Jahresergebnis.

Damit verfügt die Baugenossenschaft über eine solide wirtschaftliche Grundlage, um den Wohnungsbestand langfristig zu erhalten, notwendige Modernisierungen umzusetzen und zukünftige Investitionen verantwortungsvoll zu planen.

WISSEN SICHERN. NACHWUCHS FÖRDERN.

PRAXIS, AUSBILDUNG UND WEITERBILDUNG

Die Anforderungen an die Immobilienwirtschaft verändern sich fortlaufend. Neue gesetzliche Vorgaben, technische Entwicklungen und digitale Arbeitsprozesse verlangen aktuelles Fachwissen und die Bereitschaft, sich kontinuierlich weiterzuentwickeln.

Die Mitarbeitenden der Baugenossenschaft nehmen daher regelmäßig an Schulungen, Seminaren und Fachveranstaltungen teil. So können neue Erkenntnisse unmittelbar in die tägliche Arbeit einfließen.

Die Baugenossenschaft verfügt über ein engagiertes Team, das die kaufmännische Verwaltung, die Vermietung, die Mitgliederbetreuung, die technische Betreuung, die Instandhaltung und die Pflege der Außenanlagen zuverlässig sicherstellt.



PRAXISNAHE EINBLICKE

Ausbildung, Praktika und Weiterbildung sind für die Baugenossenschaft wichtige Bausteine, um Fachwissen im Unternehmen aufzubauen und weiterzugeben. Die kontinuierliche Weiterbildung unserer Mitarbeitenden hat bei der Baugenossenschaft einen hohen Stellenwert. Die Anforderungen in der Immobilienwirtschaft verändern sich fortlaufend – etwa durch neue gesetzliche Rahmenbedingungen, technische Entwicklungen oder veränderte Abläufe im Arbeitsalltag.

Um diesen Veränderungen gerecht zu werden, nehmen unsere Mitarbeitenden regelmäßig an Schulungen, Seminaren und Fachveranstaltungen teil. So wird sichergestellt, dass vorhandenes Wissen aktuell bleibt und neue Erkenntnisse direkt in die tägliche Arbeit einfließen können.



>> Nachwuchs fördern. Wissen weitergeben. Zukunft gestalten. Ausbildung ist für uns eine Investition in die Menschen und in unsere Genossenschaft. <<

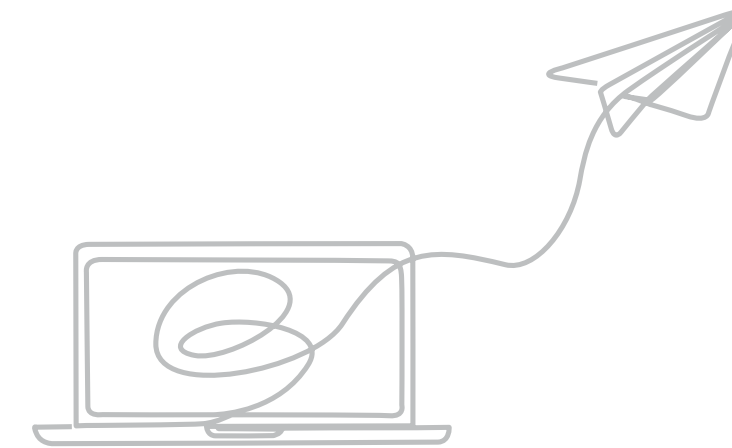
Auch jungen Menschen möchten wir einen authentischen Einblick in die Berufswelt ermöglichen. Deshalb bieten wir Schülerinnen und Schülern im Rahmen von Praktika die Gelegenheit, unsere Genossenschaft und die vielseitigen Aufgaben der Immobilienwirtschaft kennenzulernen. Auch 2025 konnten wir wieder einen Praktikumsplatz vergeben. Dabei erhalten die Jugendlichen nicht nur spannende Einblicke in unseren Arbeitsalltag, sondern können auch herausfinden, welche beruflichen Perspektiven zu ihren Interessen und Stärken passen.

Die Ausbildung zur Immobilienkauffrau bzw. zum Immobilienkaufmann hat bei uns einen besonderen Stellenwert. Denn qualifizierter Nachwuchs ist ein wichtiger Bestandteil einer erfolgreichen Zukunft.

In den vergangenen Jahren konnten wir bereits mehrere junge Menschen auf ihrem Weg ins Berufsleben begleiten. Besonders freut uns, dass alle bisherigen Ausbildungsverhältnisse erfolgreich abgeschlossen wurden. Eine ehemalige Auszubildende ist bis heute Teil unseres Teams und bringt ihr erworbenes Wissen täglich bei uns ein.

Unsere Ausbildung ist bewusst praxisnah und abwechslungsreich gestaltet. Die Auszubildenden lernen unterschiedliche Bereiche unserer Genossenschaft kennen. Von der Betreuung unserer Mitglieder über die Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes bis hin zu kaufmännischen und organisatorischen Abläufen.

So entsteht Schritt für Schritt ein umfassendes Verständnis für die vielfältigen Aufgaben einer Wohnungsgenossenschaft und eine solide Grundlage für den erfolgreichen Start ins Berufsleben.



ZUKUNFTSFÄHIGE HEIZTECHNIK

IN BESTANDSGEBÄUDEN

Im Jahr 2025 wurden insgesamt vier Heizungsanlagen umfangreich modernisiert. Mit diesen Maßnahmen verfolgt die Baugenossenschaft Lampertheim das Ziel, die technischen Anlagen im Bestand zukunftsfähig aufzustellen, die Energieeffizienz nachhaltig zu verbessern und gleichzeitig eine zuverlässige Wärmeversorgung für die Bewohnerinnen und Bewohner sicherzustellen.

Die neuen Anlagen basieren auf einer zeitgemäßen Gasheizung, die eine bedarfsgerechte und effiziente Wärmeversorgung der Wohneinheiten ermöglicht. Ergänzend wurden umfangreiche Arbeiten an der Verrohrung durchgeführt, da sich Teile des Bestandsnetzes nicht mehr in einem zeitgemäßen Zustand befanden.

Im Zuge der Modernisierungsmaßnahmen wurde bei allen erneuerten Anlagen ein hydraulischer Abgleich durchgeführt. Dadurch konnte die Wärmeverteilung innerhalb der Gebäude gezielt optimiert werden. Die Heizenergie steht nun bedarfsgerechter in den einzelnen Wohneinheiten zur Verfügung, wodurch sowohl die Effizienz der Anlagen als auch der Wohnkomfort verbessert werden. Gleichzeitig trägt die Maßnahme dazu bei, Energieverluste zu reduzieren und den Gesamtverbrauch langfristig zu senken.



Darüber hinaus wurde die Hälfte der Heizungsanlagen in allen Objekten der Baugenossenschaft mit einem modernen Fernüberwachungssystem ausgestattet. Dieses bietet im laufenden Betrieb erhebliche Vorteile und ermöglicht eine kontinuierliche Überwachung aller relevanten Betriebsparameter. Auffälligkeiten oder Abweichungen vom optimalen Anlagenbetrieb können dadurch frühzeitig erkannt werden, sodass rechtzeitig eingegriffen werden kann, bevor größere Störungen oder Ausfälle entstehen.

>> Ein wesentlicher Vorteil der Fernüberwachung liegt in der deutlich erhöhten Betriebssicherheit. Potenzielle Probleme werden nicht erst durch Meldungen aus den Gebäuden sichtbar, sondern können proaktiv identifiziert und behoben werden. <<



Zusätzlich schafft die laufende Datenauswertung die Grundlage für eine kontinuierliche Optimierung der Anlagen im Betrieb. Die Heizsysteme können gezielt an die tatsächlichen Nutzungsbedingungen angepasst werden, wodurch vorhandene Effizienzpotenziale besser genutzt werden können.

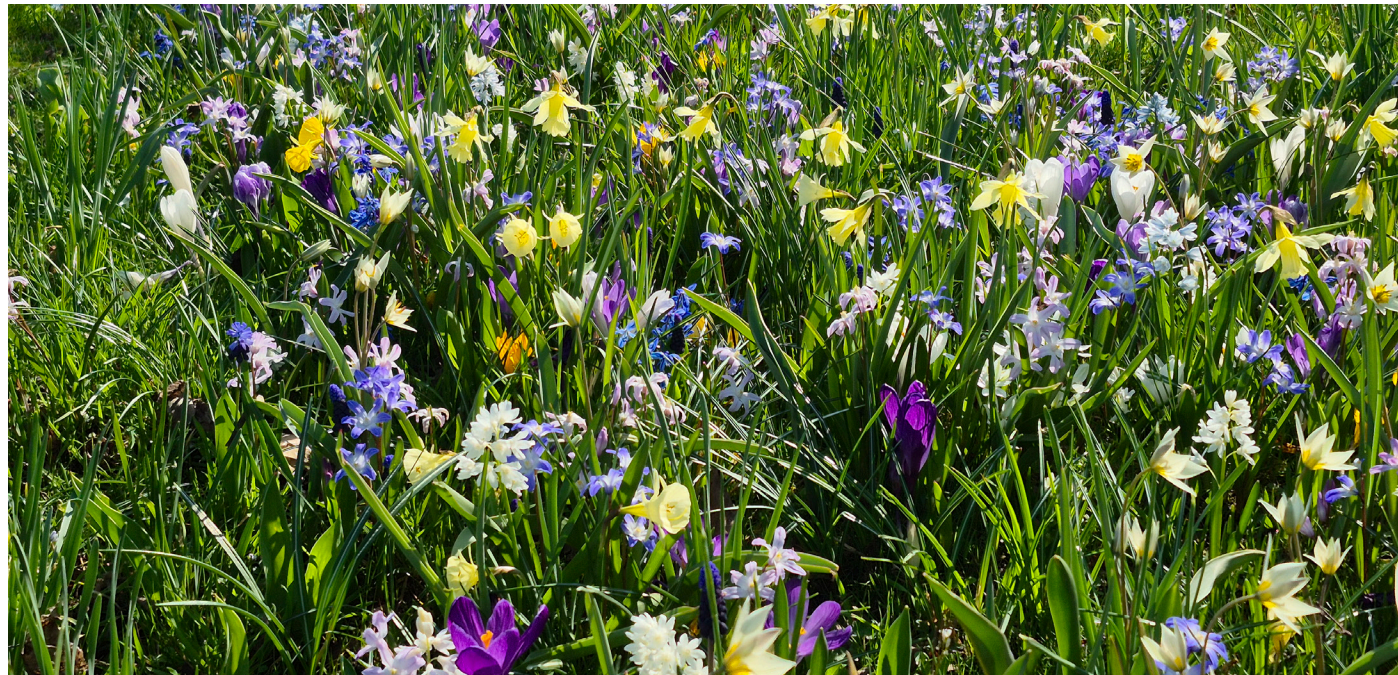


Dies führt nicht nur zu einer Reduzierung der Energieverbräuche, sondern wirkt sich zugleich positiv auf die Betriebskosten und die Umweltbilanz der Gebäude aus.

Insgesamt leisten die Modernisierungsmaßnahmen einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen Weiterentwicklung des Wohnungsbestands der Baugenossenschaft Lampertheim. Durch den Einsatz moderner Heiztechnik und intelligenter Überwachungssysteme können die technischen Anlagen wirtschaftlicher, sicherer und ressourcenschonender betrieben sowie der langfristige Instandhaltungsaufwand reduziert werden.



AUSSENANLAGEN



PFLEGE UND ERHALT UNSERER GRÜNANLAGEN

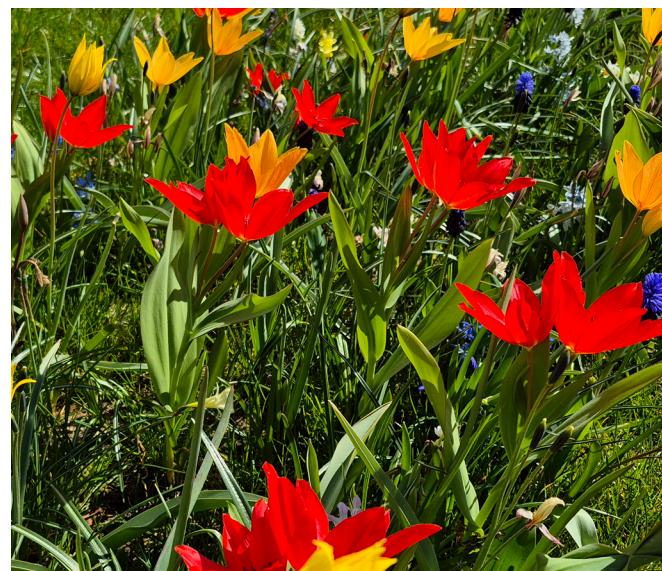
Unsere Außenanlagen leisten einen wichtigen Beitrag zu einem attraktiven und lebenswerten Wohnumfeld. Deshalb legen wir großen Wert darauf, die Grünflächen rund um unsere Wohngebäude dauerhaft zu erhalten und kontinuierlich weiterzuentwickeln.

Auch im Geschäftsjahr 2025 stand die sorgfältige Pflege unserer bestehenden Anlagen im Mittelpunkt. Regelmäßige Pflegearbeiten, Baumkontrollen sowie gezielte Neupflanzungen und der Austausch von Pflanzen tragen dazu bei, dass unsere Außenbereiche gepflegt, sicher und ansprechend bleiben.

Gleichzeitig möchten wir mit kleinen Maßnahmen besondere Akzente setzen und die Artenvielfalt fördern. Mit der Pflanzung zahlreicher Blumenzwiebeln an verschiedenen Standorten sorgen wir im Frühjahr für farbenfrohe Blütenflächen. Sie verschönern nicht nur unser Wohnumfeld, sondern bieten zugleich Insekten eine wertvolle Nahrungsquelle.



>> Mit farbenfrohen Blühflächen schaffen wir jedes Frühjahr neue Blickfänge in unseren Wohnanlagen und gleichzeitig wertvolle Nahrungsangebote für Bienen und andere Insekten. <<



DAIMLERSTR. 4-10

Im Zuge des Neubaus Daimlerstr. 6a wurden sowohl zusätzliche PKW-Stellplätze errichtet als auch die Außenanlagen der Neu- und Bestandsgebäude umfassend neugestaltet. Mit der Realisierung des Neubaus erhöhte sich der Wohnungsbestand in der Daimlerstraße schlussendlich von 80 auf insgesamt 98 Einheiten.



Bis zur Fertigstellung im Jahr 2025 konnten insgesamt 94 Stellplätze auf dem Gelände hergestellt werden, darunter auch drei behindertengerechte Stellplätze. Entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Lampertheim wurden zwischen jeweils fünf Stellplätzen Bäume gepflanzt, sodass das Gelände heute durch 12 Feldahornbäume geprägt wird.



Ergänzend bildet eine rund 50 Meter lange Weißdorn-Wildhecke eine natürliche Abgrenzung zum Nachbargrundstück. Die umliegenden Grünflächen sind mit Sickergruben ausgestattet, wodurch Niederschlagswasser direkt vor Ort versickern kann. Dies trägt zur Reduzierung der Niederschlagsgebühren und damit zur Entlastung der Nebenkosten bei.

Parallel dazu wurde auch die Außenanlage vollständig fertiggestellt, die sich vom Frühjahr bis in den Spätsommer hinein durch eine ansprechend gestaltete und blühende Bepflanzung auszeichnet. Für die zahlreichen Familien mit Kindern wurde ergänzend ein kleiner Spielplatz geschaffen.



AUSBLICK

Die Rahmenbedingungen in der Wohnungswirtschaft bleiben anspruchsvoll. Die Nachfrage nach bezahlbarem und attraktivem Wohnraum ist weiterhin hoch. Auch Lampertheim zählt zu den hessischen Kommunen mit einem angespannten Wohnungsmarkt. Umso wichtiger ist es für uns als Genossenschaft, Verantwortung zu übernehmen und unseren Mitgliedern langfristig ein gutes und bezahlbares Zuhause zu bieten.

Unser Blick nach vorne ist deshalb von einem klaren Ziel geprägt:

Bewährtes erhalten und gleichzeitig die Zukunft unserer Genossenschaft aktiv gestalten.

Ein wesentlicher Schwerpunkt bleibt der Erhalt und die nachhaltige Weiterentwicklung unseres Wohnungsbestandes. Durch kontinuierliche Instandhaltung und gezielte Modernisierungen möchten wir die Qualität und Attraktivität unserer Wohnungen langfristig sichern. Dazu gehört auch, den bereits begonnenen Austausch und die Erneuerung unserer Heizungsanlagen konsequent fortzuführen. Damit reagieren wir auf technische und energetische Anforderungen und investieren zugleich in die Zukunftsfähigkeit unserer Gebäude.

Auch innerhalb unserer Verwaltung gehen wir den nächsten Schritt. Die Digitalisierung des Bewerbungsprozesses für Mietinteressentinnen und Mietinteressenten soll den Weg zur Wohnung künftig einfacher, transparenter und zeitgemäßer gestalten. Gleichzeitig planen wir die Umstellung auf eine noch modernere Softwarelösung, mit der wir unsere internen Prozesse weiter optimieren und unseren Service verbessern möchten.

Darüber hinaus werden wir uns auch personell verstärken. Mit der Einstellung eines eigenen Malerteams erweitern wir unsere handwerklichen Möglichkeiten. Notwendige Arbeiten in unseren Wohnungen und Gebäuden können dadurch noch flexibler und bedarfsgerechter umgesetzt werden – ein weiterer wichtiger Baustein für den nachhaltigen Werterhalt unseres Bestandes.

80 JAHRE GEMEINSAM ZUHAUSE

2026 erwartet uns außerdem ein ganz besonderer Meilenstein: Unsere Baugenossenschaft feiert ihr 80-jähriges Bestehen. Acht Jahrzehnte, in denen sich Vieles verändert hat – unser genossenschaftlicher Grundgedanke jedoch geblieben ist.

Auf diese 80 Jahre blicken wir mit großem Stolz und Dankbarkeit zurück. Generationen von Mitgliedern, Mitarbeitenden sowie engagierten Wegbegleiterinnen und Wegbegleitern haben unsere Genossenschaft geprägt und zu dem gemacht, was sie heute ist.

Unser Jubiläum verstehen wir deshalb als Auftrag für die Zukunft. Gerade angesichts der hohen Nachfrage nach Wohnraum zeigt sich, wie aktuell die genossenschaftliche Idee auch nach 80 Jahren ist.

Mit Erfahrung aus acht Jahrzehnten, einem starken Wohnungsbestand und Offenheit für neue Wege möchten wir auch künftig verlässlich für unsere Mitglieder da sein und die Zukunft des genossenschaftlichen Wohnens in Lampertheim aktiv mitgestalten.

DANKE

Ein erfolgreiches Geschäftsjahr ist immer das Ergebnis gemeinsamer Anstrengungen. Deshalb möchten wir an dieser Stelle vor allem eines sagen:

DANKE!

Unser besonderer Dank gilt unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die sich Tag für Tag mit großem Engagement, Fachwissen und Verantwortungsbewusstsein für unsere Genossenschaft einsetzen. Mit ihrer Verlässlichkeit, ihrer Einsatzbereitschaft und dem persönlichen Kontakt zu unseren Mitgliedern leisten sie einen entscheidenden Beitrag zu unserem gemeinsamen Erfolg. Gerade in Zeiten stetiger Veränderungen ist dieser Einsatz von besonderem Wert.

Ebenso herzlich danken wir unseren Mitgliedern und Mieterinnen und Mietern für ihr Vertrauen und ihre Verbundenheit. Eine Genossenschaft lebt von Gemeinschaft, gegenseitigem Respekt und dem Bewusstsein, gemeinsam Verantwortung zu tragen. Dieses vertrauensvolle Miteinander ist seit vielen Jahrzehnten das Fundament unserer Arbeit.

Unser Dank gilt darüber hinaus allen Geschäftspartnern und Handwerksbetrieben, die uns zuverlässig unterstützen und zu einer erfolgreichen Zusammenarbeit beitragen.

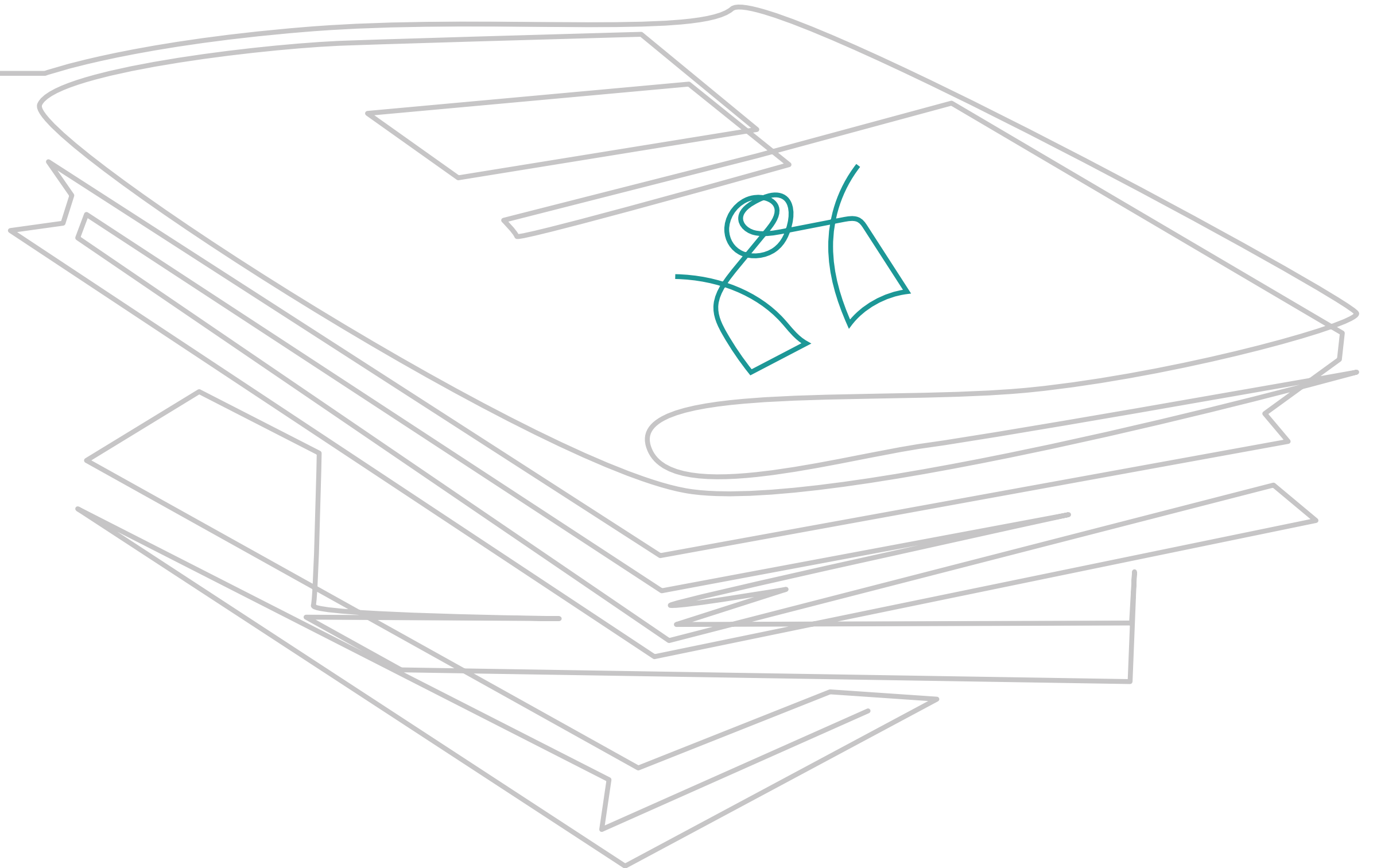
Mit Blick auf unser 80-jähriges Jubiläum wird uns einmal mehr bewusst, dass die Geschichte unserer Baugenossenschaft vor allem von den Menschen geprägt wurde und wird, die sich ihr verbunden fühlen.

Wir sagen Danke für das Vertrauen, die Unterstützung und das Engagement und freuen uns darauf, gemeinsam die Zukunft unserer Genossenschaft weiter zu gestalten.



JAHRES- ABSCHLUSS

GESCHÄFTSJAHR 2025



AKTIVA

ZUM 31.12.2025

	€	SUMME €	(VORJAHR) €
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		3,00	5,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	54.067.969,33		53.881.313,57
2. Grundstücke mit anderen Bauten	2.541.885,96		2.591.193,76
3. Technische Anlagen	730.249,85		799.251,40
4. Betriebs- u. Geschäftsausstattung	193.614,76	57.533.719,90	194.437,26
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen		2.000,00	2.000,00
Anlagevermögen insgesamt		57.535.722,90	57.468.200,99
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		2.523.587,47	2.328.039,09
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	50.768,97		49.956,06
2. Sonstige Vermögensgegenstände	178.387,31	229.156,28	121.712,32
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.404.420,65		143.646,32
2. Bausparguthaben	150.810,61	1.555.231,26	50.257,33
BILANZSUMME		61.843.697,91	60.161.812,11

PASSIVA

ZUM 31.12.2025

	€	SUMME €	(VORJAHR) €
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	57.980,00		69.680,00
2. der verbleibenden Mitglieder	3.179.020,00		3.206.060,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	51.480,00	3.288.480,00	55.640,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 0,00 (im Vorjahr: € 0,00)			
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	1.363.500,00		1.263.500,00
im Geschäftsjahr eingestellt: € 100.000,00 (im Vorjahr: € 55.000,00)			
2. Bauerneuerungsrücklage	1.350.000,00		1.350.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen	6.021.000,00	8.734.500,00	5.251.000,00
im Geschäftsjahr eingestellt: € 770.000,00 (im Vorjahr eingestellt: € 390.000,00)			
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	6.143,98		2.147,63
2. Jahresüberschuss	973.974,19		544.398,15
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-870.000,00	110.118,17	-445.000,00
Eigenkapital insgesamt		12.133.098,17	11.297.425,78
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Sonstige Rückstellungen		76.185,37	70.294,00
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	43.531.356,38		43.998.294,24
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	700.148,28		709.074,88
3. Erhaltene Anzahlungen	2.214.878,34		2.470.876,08
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen:			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	55.452,12		63.135,15
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	368.038,96		314.707,89
5. Sonstige Verbindlichkeiten	66.212,47	46.936.086,55	59.423,61
- davon aus Steuern: € 3.059,58 (im Vorjahr: € 3.969,53) - davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 5.707,68 (im Vorjahr: € 3.414,79)			
Passiver Rechnungsabgrenzungsposten	2.698.327,82	2.698.327,82	1.178.580,48
BILANZSUMME		61.843.697,91	60.161.812,11

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2025

	€	SUMME €	(VORJAHR) €
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	7.243.581,44		6.714.917,33
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	110.094,80	7.353.676,24	103.822,47
2. Erhöhung (+) oder Verminderungen (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen		195.548,38	156.841,08
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		65.220,35	92.593,15
4. Sonstige betriebliche Erträge		42.159,64	53.617,91
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		2.826.656,05	2.798.817,33
6. Rohergebnis		4.829.948,56	4.322.974,61
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	873.650,82		829.306,96
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: € 40.420,38 (im Vorjahr: € 10.332,96)	232.318,34	1.105.969,16	180.484,41
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des AV und Sachanlagen		1.518.498,79	1.546.945,53
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		362.051,12	403.366,83
10. Erträge aus anderen Finanzanlagen		100,00	100,00
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		9,89	1,81
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		702.462,17	652.211,65
13. Ergebnis nach Steuern		1.141.077,21	710.761,04
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		28,98	26,85
15. Sonstige Steuern		167.074,04	166.336,04
16. Jahresüberschuss		973.974,19	544.398,15
17. Gewinnvortrag		6.143,98	2.147,63
18. Einstellungen in Ergebnismrücklagen		870.000,00	445.000,00
BILANZGEWINN		110.118,17	101.545,78

ANHANG

DES JAHRESABSCHLUSSES 2025

A. ALLGEMEINE ANGABEN

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

gegründet am
08. Oktober 1946

Genossenschaftsregister
Amtsgericht Darmstadt GNR 60102

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025 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 der JAbschlWUV. 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 2025

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 Restnutzungsdauermethode 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 abgeschrieben. 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.

Rückstellungen

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

Verbindlichkeiten

Sämtliche Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

ANHANG

DES JAHRESABSCHLUSSES 2025

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/Herstellungskosten					Abschreibungen					Buchwert	Buchwert
	01.01.2025	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2025	01.01.2025	Geschäftsjahr	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2024
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	24.651,81	0,00	-18.603,27	0,00	6.048,54	24.646,81	0,00	-18.601,27	0,00	6.045,54	3,00	5,00
Sachanlagen												
Grundstücke mit Wohnbauten	75.579.176,43	1.534.400,14	0,00	0,00	77.113.576,57	21.697.862,86	1.347.744,38	0,00	0,00	23.045.607,24	54.067.969,33	53.881.313,57
Grundstücke mit anderen Bauten	3.320.575,32	2.538,78	0,00	0,00	3.323.114,10	729.381,56	51.846,58	0,00	0,00	781.228,14	2.541.885,96	2.591.193,76
Bauten auf fremden Grundstücken	38.514,38	0,00	-38.514,38	0,00	0,00	38.514,38	0,00	-38.514,38	0,00	0,00	0,00	0,00
Technische Anlagen	1.331.085,11	15.918,57	-2.266,47	0,00	1.344.737,21	531.833,71	84.920,12	-2.266,47	0,00	614.487,36	730.249,85	799.251,40
Betriebs- und Geschäftsausstattung	366.388,51	33.177,21	-41.192,27	0,00	358.373,45	171.951,25	33.987,71	-41.180,27	0,00	164.758,69	193.614,76	194.437,26
	80.635.739,75	1.586.034,70	-81.973,12	0,00	82.139.801,33	23.169.543,76	1.518.498,79	-81.961,12	0,00	24.606.081,43	57.533.719,90	57.466.195,99
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
Anlagevermögen insgesamt	80.662.391,56	1.586.034,70	-100.576,39	0,00	82.147.849,87	23.194.190,57	1.518.498,79	-100.562,39	0,00	24.612.126,97	57.535.722,90	57.468.200,99

ANHANG

DES JAHRESABSCHLUSSES 2025

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. Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.

Folgende sonstige Rückstellungen wurden gebildet:

Prüfungskosten	36.500,00 €
Berufsgenossenschaft	7.000,00 €
Steuerberatung	9.000,00 €
Urlaubsansprüche	15.185,37 €
Archivierungskosten	8.500,00 €

Rückstellungen gesamt 76.185,37 €

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

ANHANG

DES JAHRESABSCHLUSSES 2025

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				
		Restlaufzeit			Gesichert	
		unter 1 Jahr	1 - 5 Jahre	über 5 Jahre		Art der
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Sicherung
GPR = Grundpfandrechte						
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	43.531.356,38 43.998.294,24	2.222.817,67 2.317.204,88	5.984.611,43 5.661.699,74	35.323.927,28 36.019.389,62	42.803.849,63 43.081.094,94	GPR GPR VJ
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	700.148,28 709.074,88	8.931,99 8.926,60	35.782,84 35.760,79	655.433,45 664.387,49	700.148,28 709.074,88	GPR GPR VJ
3. Erhaltene Anzahlungen	2.214.878,34 2.470.876,08	2.214.878,34 2.470.876,06	- -	- -	- -	GPR VJ
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen						
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	55.452,12 63.135,15	55.452,12 63.135,15	- -	- -	- -	GPR VJ
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	368.038,96 314.707,89	368.038,96 314.707,89	- -	- -	- -	GPR VJ
5. Sonstige Verbindlichkeiten	66.212,47 59.423,61	66.212,47 59.423,61	- -	- -	- -	GPR VJ
Gesamtbetrag	46.936.086,55	4.936.331,55	6.020.394,27	35.979.360,73	43.503.997,91	

Gewinn- und Verlustrechnung

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Eingänge auf bereits abgeschriebene Forderungen, Erlöse aus sonstigen Vermietungen, Erstattungen sowie vereinnahmte Genossenschaftsanteile enthalten. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten im Wesentlichen die sächlichen Verwaltungskosten mit T€ 362,05 (2024: T€ 403,37); ein großer Anteil davon die EDV – Kosten (T€ 77,68), Prüfungskosten (T€ 38,41), sonst. sächl. Verwaltungsaufwendungen (T€ 28,64), sowie Rechts- u. Beratungskosten (T€ 20,55).

ANHANG

DES JAHRESABSCHLUSSES 2025

D. SONSTIGE ANGABEN

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

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

Vollbeschäftigte	2025	2024
Kaufmännische Mitarbeiter	5	5
Technische Mitarbeiter	5	5

Teilzeitbeschäftigte	2025	2024
Kaufmännische Mitarbeiter	1	1
Technische Mitarbeiter	1	1

Mitgliederbewegung	Mitglieder	Anteile
Stand 01.01.2025	1.169	12.306
Zugang 2025	51	448
Abgang 2025	55	523
Stand 31.12.2025	1.165	12.231

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermindert um **27.040,00 €**.

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr vermindert um **1.040,00 €**.

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf **302.900,00 €**.

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.
Lise-Meitner-Str. 4 | 60486 Frankfurt a. M

Mitglieder des Vorstandes

Martina Sotornik	
Erich Schollmeier	bis 15.06.2026
Stephan Grieser	ab 16.06.2026
Jens Klingler	

Mitglieder des Aufsichtsrates

Walter Konrad	(Vorsitzender)
Prof. Dr. Thomas Klauer	(Stellv. Vorsitzender)
Peter Medert	
Heinz Staab	bis 28.10.2025
Helmut Gärtner	
Katharina Rohde	(Schriftführerin)
Kerstin Biehal	ab 28.10.2025

ANHANG

DES JAHRESABSCHLUSSES 2025

VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von **€ 973.974,19** einen Betrag von **€ 100.000,00** im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die gesetzliche Rücklage und gleichzeitig **€ 770.000,00** 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 2025** inklusive des Gewinnvortrages von folgendermaßen zu verteilen:

1. 3,0 % Dividende auf die berechtigten Guthaben	€ 95.986,80
2. Vortrag auf neue Rechnung	€ 14.131,37

Lampertheim, den 02.07.2026

Baugenossenschaft Lampertheim eG

Der Vorstand

Sotornik

Klingler

Grieser

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr 2025 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.

Es fanden im Geschäftsjahr 2025 6 Sitzungen gemeinsam mit dem Vorstand sowie eine Prüfungsausschusssitzung und eine Teilbegehung des Wohnungsbestandes mit dem Bauausschuss statt.

Der Verband der südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. Frankfurt am Main hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss 2025 unter Einbeziehung der Buchhaltung geprüft.

Die Prüfung erstreckte sich auf den Zeitraum vom 30.08.2025 bis 31.07.2026.

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 erfüllt hat.

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

Der Prüfungsausschuss hat sich am 02.07.2026 eingehend mit dem Jahresabschluss 2025 und den Grundlagen der Erstellung befassen und dabei die Ordnungsmäßigkeit des Rechnungswesens, des Jahresabschlusses und des Geschäftsberichtes festgestellt. Es ergaben sich keine Beanstandungen.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss und den Geschäftsbericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2025 beraten und gebilligt.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025 festzustellen und die vorgeschlagene Ergebnisverwendung zu beschließen.

Darüber hinaus empfiehlt der Aufsichtsrat der Mitgliederversammlung dem Vorstand für seine geleistete Arbeit im Jahr 2025 Entlastung zu erteilen.

Im Aufsichtsrat kam es im Geschäftsjahr 2025 zu einem personellen Wechsel. Herr Heinz Staab schied altersbedingt aus dem Aufsichtsrat aus. Als seine Nachfolgerin wurde Frau Kerstin Biehal in den Aufsichtsrat gewählt.

Mit Ablauf der Mitgliederversammlung am 22.10.2026 scheiden turnusgemäß Frau Katharina Rohde sowie Herr Helmut Gärtner aus dem Aufsichtsrat aus.

Eine Wiederwahl von Frau Rohde und Herrn Gärtner ist möglich.

Die Baugenossenschaft Lampertheim eG hat auch in 2025 ihre erfolgreiche Entwicklung in einem weiter herausfordernden Umfeld fortgesetzt und dabei wieder ein gutes Ergebnis erzielt.

Lampertheim, den 12.08.2026

Walter Konrad
(Aufsichtsratsvorsitzender)

Im laufenden Geschäftsjahr fand im Vorstand ein personeller Wechsel statt. Herr Erich Schollmeier schied satzungsgemäß nach Vollendung seines 75. Lebensjahres aus dem Vorstand aus. Für ihn wurde Herr Stephan Grieser ab dem 16.06.2026 zum Vorstandsmitglied bestellt.

Der Aufsichtsrat dankt hierfür dem Vorstand sowie insbesondere allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die mit großem Engagement und Tatkraft zu diesem guten Ergebnis beigetragen haben.

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



Baugenossenschaft
Lampertheim_{eG}

Baugenossenschaft Lampertheim eG

Wilhelmstraße 64
68623 Lampertheim



www.baugenossenschaft-lampertheim.de

