

BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR

**2024**

[www.baugenossenschaft-lampertheim.de](http://www.baugenossenschaft-lampertheim.de)

**BGLA**   
Baugenossenschaft  
Lampertheim<sub>eG</sub>

PRO

TS850P



# INHALT

Baugenossenschaft Lampertheim eG  
Geschäftsbericht 2024

Druck: Baier Digital Druck  
Text: BG Lampertheim  
Gestaltung: BG Lampertheim  
Fotografie: BG Lampertheim, Simon Masdjudi

04

06

08

**Wir für Lampertheim**

Vorstand & Aufsichtsrat

Unser Team

22

24

26

**Mit Leib & Arbeit**

**Außenanlagen**

**Ausblick & Dank**

10

12

13

14

**Zahlen, Daten, Fakten**

Wohnungsbestand

Mitgliederbewegung

Wirtschaftliche Lage

28

33

40

**Jahresabschluss 2024**

Anhang

**Bericht des Aufsichtsrates**

16

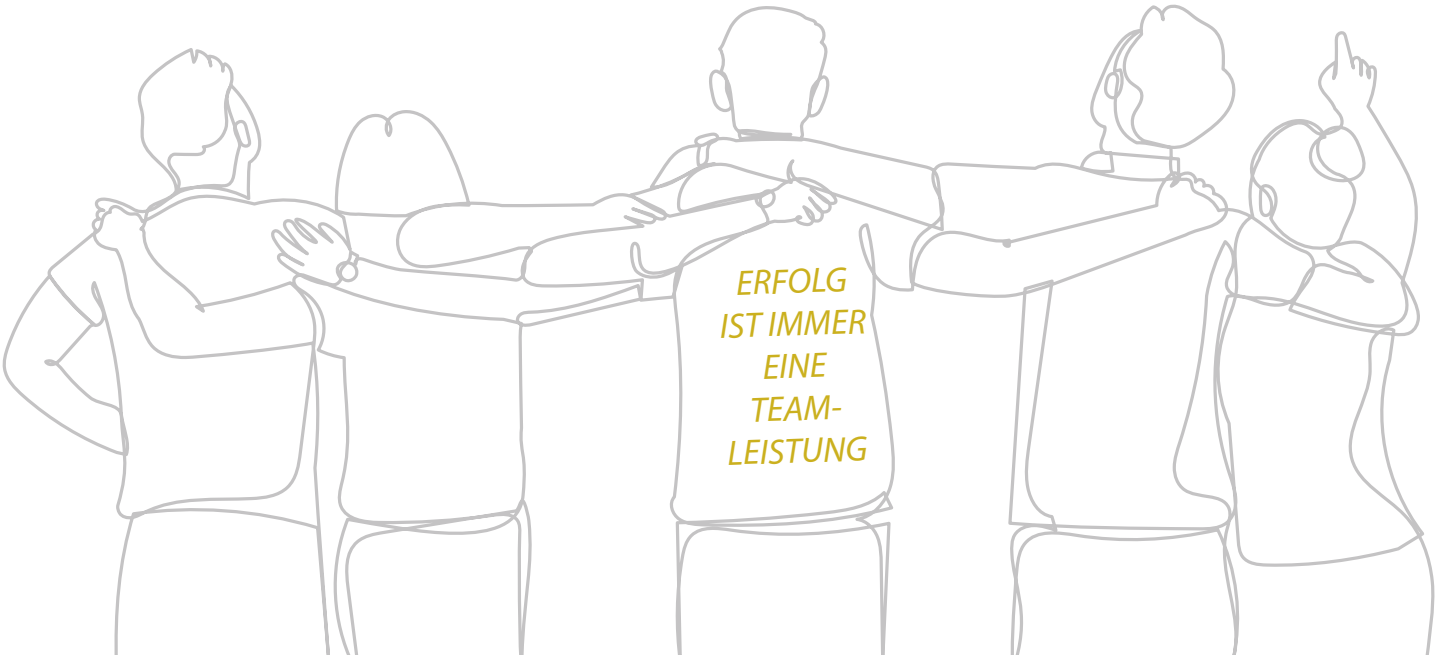
18

20

**Bericht des Vorstandes**

**Ein Zuhause für Jeden**

**Abgeschlossene Bautätigkeit**





# WIR FÜR LAMPERTHEIM

Mit 13 tatkräftigen Mitarbeitern im Jahr 2024 verfolgt die Genossenschaft ihr ureigenstes Ziel:  
Die Schaffung von bezahlbarem und sozialem Wohnraum.





# VORSTAND



MARTINA  
SOTORNIK

hauptamtl.  
Vorständin



JENS  
KLINGLER

nebenamtl.  
Vorstand

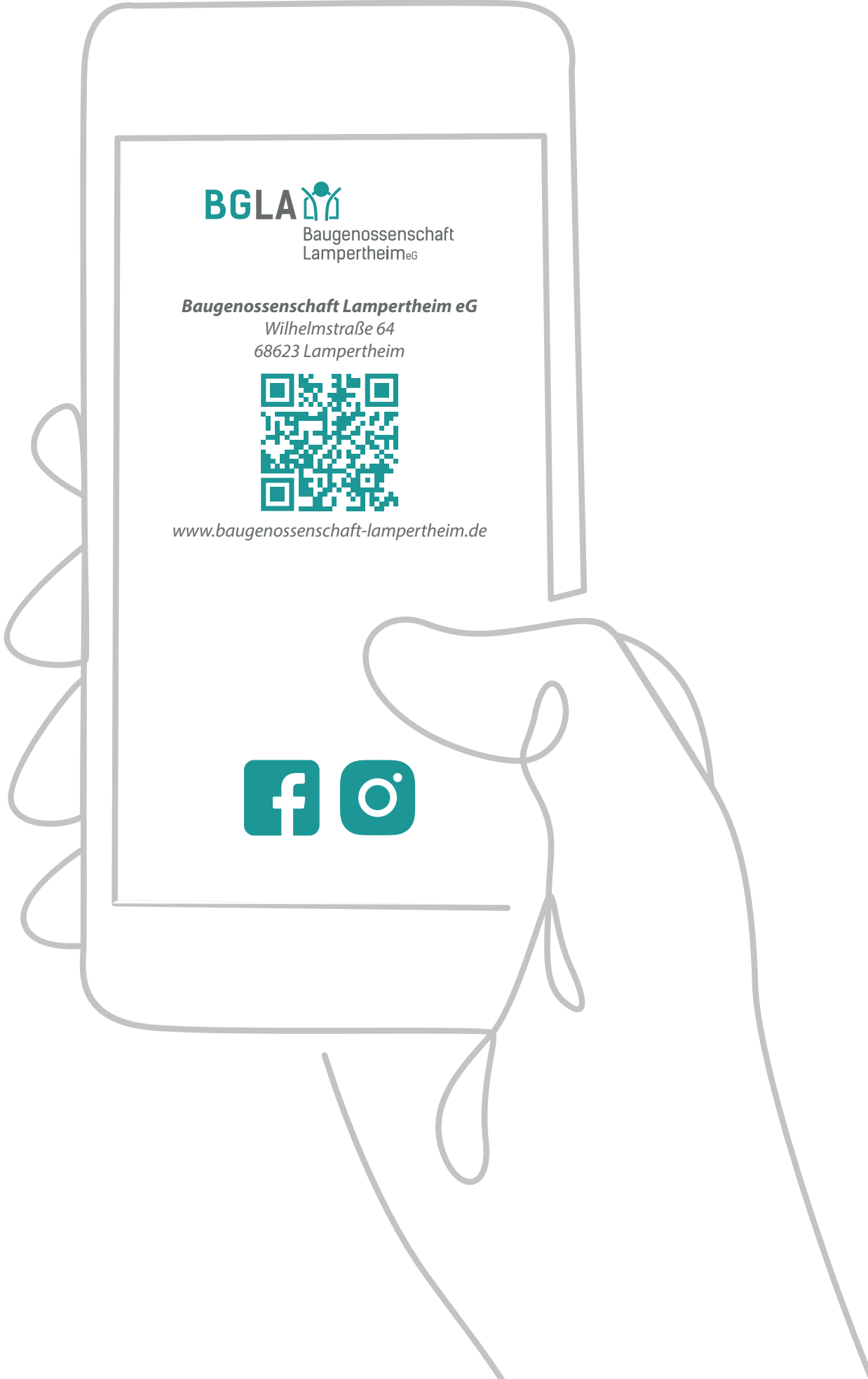


ERICH  
SCHOLLMEIER

nebenamtl.  
Vorstand

# 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 zur Entlastung 2024
HELMUT GÄRTNER	AUFSICHTSRAT	im Amt seit 2002 bis zur Entlastung 2025
PETER MEDERT	AUFSICHTSRAT	im Amt seit 2019 bis zur Entlastung 2024
KATHARINA ROHDE	AUFSICHTSRÄTIN	im Amt seit 2021 bis zur Entlastung 2025





# UNSER TEAM

## KAUFMÄNNISCHE VERWALTUNG



**MARTINA SOTORNIK**

Vorständin

### **DOMENICA ACCASCIO**

Miet- und Mitgliederverwaltung  
Buchhaltung

### **FLORIAN GROPP**

Miet- und Mitgliederverwaltung  
Betriebskosten



### **SUSAN SCHNEIDER**

Empfang | Organisation

### **LUISA WENZEL**

Vermietung | Öffentlichkeitsarbeit

**NICHT AUF DEM BILD**

### **CHRISTIAN LANGER**

Vermietung

## TECHNISCHE VERWALTUNG



**VON LINKS NACH RECHTS**

### **DIETER SEJAK**

Außenanlagen

### **CHRISTIAN BÜHLER**

Instandhaltung

### **FRANK ROLL**

Objektbetreuung | Sanierung

### **JENS DEWALD**

Objektbetreuung | Instandhaltung

### **MARTIN ALBRECHT**

Prokurist | Technische Leitung

### **JÜRGEN WÖRL**

Objektbetreuung | Schadensfälle



## GESCHÄFTSSTELLE

Wilhelmstraße 64 | 68623 Lampertheim



## GRÜNDUNG

08. Oktober 1946

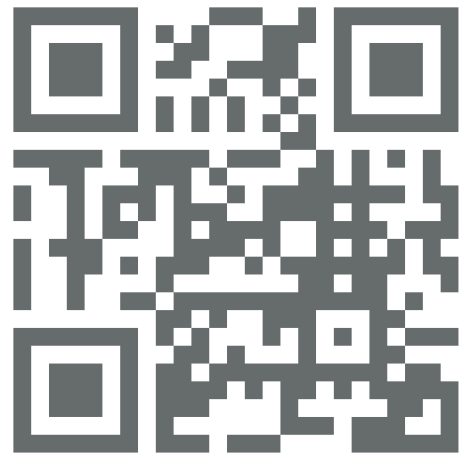
## 1.169 MITGLIEDER

2023 – 1.154  
2022 – 1.139  
2021 – 1.143



ANTEILSHÖHE

# 260 €



## KONTAKT

Tel.: 06206 / 94 23 - 0

Fax: 06206 / 94 23 - 23

Mail: [info@bg-lampertheim.de](mailto:info@bg-lampertheim.de)

GESCHÄFTSGUTHABEN

# 3.206.060,00 €

GESCHÄFTSANTEILE

# 12.306

2023 – 12.231  
2022 – 11.125  
2021 – 11.961

2023 – 3.176.160,00 €  
2022 – 3.143.354,80 €  
2021 – 3.090.880,00 €

Genossenschaftsregister

## AMTSGERICHT DARMSTADT

GNR 60102

# 47

## MIETERWECHSEL

2023 - 37 | 2022 - 35 | 2021 - 48



BILANZSUMME

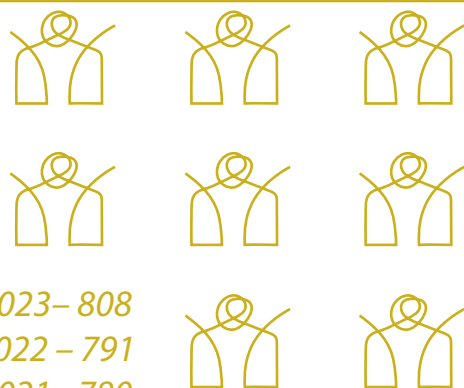
# 60.161.812,11 €

2023: 58.717.649,91 €  
2022: 52.115.924,53 €  
2021: 45.719.358,71 €

Mietwohnungsbestand

# 838

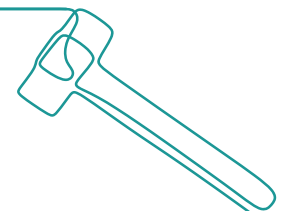
2023 – 808  
2022 – 791  
2021 – 780



2023: 754.241,95 €  
2022: 817.172,39 €  
2021: 607.289,32 €

Instandhaltungskosten

# 599.841,92 €





# WOHNUNGS- BESTAND

ZUM 31.12.2024

Unser Wohnungsbestand beläuft sich am 31. Dezember 2024 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

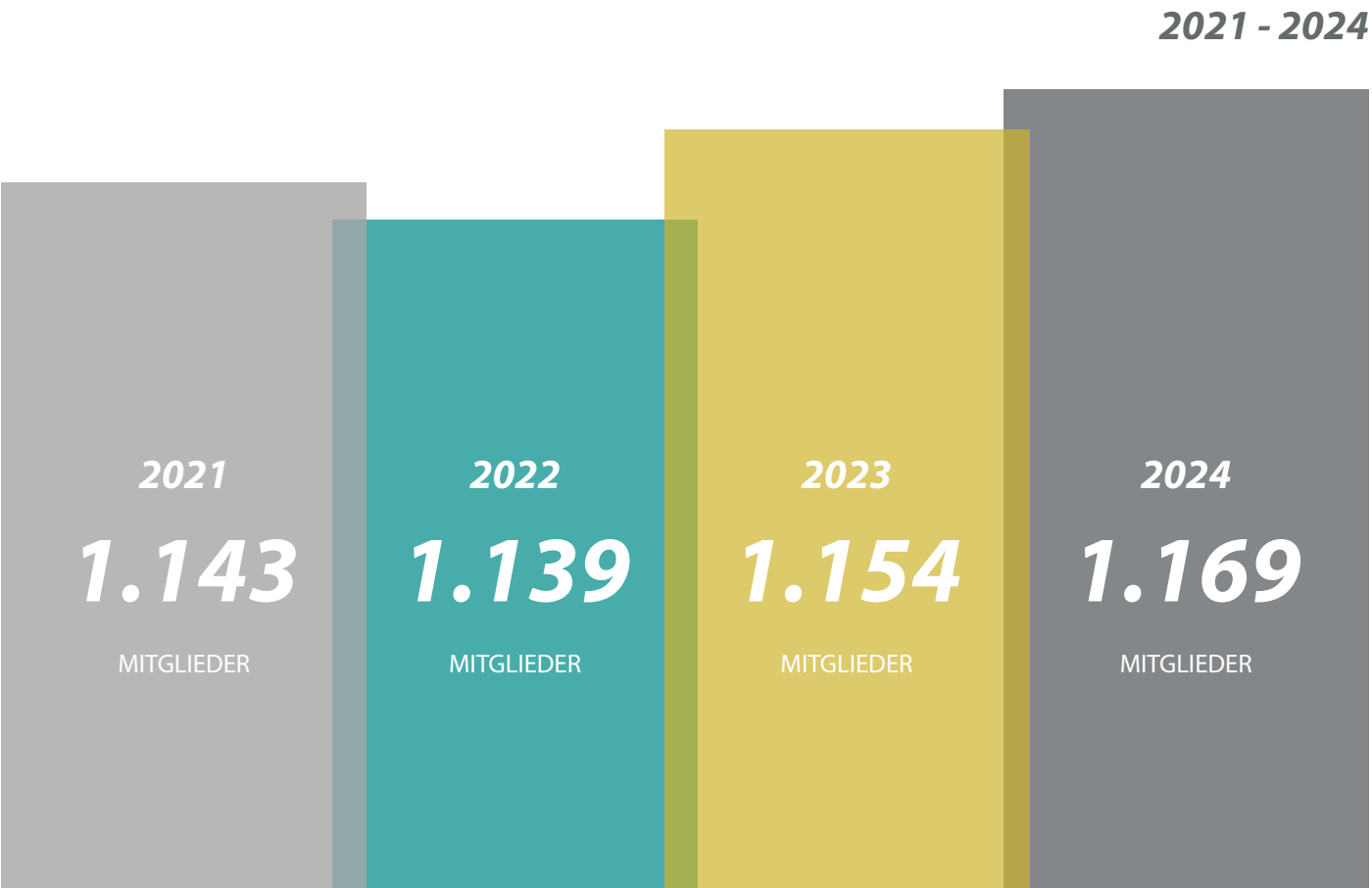
Außerdem hat die Genossenschaft 159 Garagen im Bestand.



# MITGLIEDER- BEWEGUNG

ZUM 31.12.2024

Stand 01. Januar 2024	1.154 Mitglieder	mit 12.231 Anteilen
Zugang im Jahr 2024	65 Mitglieder	mit 674 Anteilen
Abgänge im Jahr 2024	50 Mitglieder	mit 599 Anteilen
Stand 31. Dezember 2024	1.169 Mitglieder	mit 12.306 Anteilen





# WIRTSCHAFTLICHE LAGE

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

## VERMÖGENSSTRUKTUR

	31.12.2024		31.12.2023		31.12.2022	
	T€	%	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	57.468,20	95,5	56.193,93	95,7	50.279,06	97,7
Umlaufvermögen	2.693,61	4,5	2.523,72	4,3	1.836,86	2,3
aktiver RAP	0,00	0,0	0,00	0,0	0,00	0,00
	60.161,81	100,0	58.717,65	100,0	52.115,92	100,0

## KAPITALSTRUKTUR

	31.12.2024		31.12.2023		31.12.2022	
	T€	%	T€	%	T€	%
Geschäftsguthaben	3.331,38	5,5	3.326,18	5,7	3.247,61	6,2
Rücklagen	7.864,50	13,1	7.419,50	12,6	7.204,50	13,8
Bilanzgewinn	101,55	0,2	96,5	0,2	96,82	0,2
	11.297,43	18,8	10.842,18	18,5	10.548,93	20,2
Rückstellungen	70,29	0,1	74,20	0,1	64,21	0,1
Verbindlichkeiten	47.615,51	79,1	46.481,50	79,2	40.006,59	76,8
passiver RAP	1.178,58	2,0	1.319,78	2,2	1.496,19	2,9
	60.161,81	100,0	58.717,65	100,0	52.115,92	100,0

## ERLÄUTERUNG ZUR TABELLE

Das Gesamtvermögen ist gegenüber dem Vorjahr um T€ 1.444,16 auf T€ 60.161,81 angewachsen.

Im Anlagevermögen ergibt sich ein Anstieg um T€ 1.274,3. Den Zugängen von T€ 2.361,12 bei den Wohnbauten, hauptsächlich im Zusammenhang mit unseren laufenden Bauvorhaben Weinheimer Weg 19-23 (T€ 677,31) und Daimlerstr. 6a (T€ 1.683,80), welche in 2024 fertiggestellt und bezugsfertig wurden, sowie aktivierungsfähigen Sanierungs- und Herstellungskosten an unseren Bestandsgebäuden (T€ 398,27) stehen planmäßige Abschreibungen von T€ 1.546,95 gegenüber.

Im Umlaufvermögen ergibt sich ein Anstieg um T€ 169,9 auf T€ 2.693,61.

Dies ergibt sich hauptsächlich aus den unfertigen Leistungen, den noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten 2024, in Höhe von T€ 2.328,03 und den Forderungen aus Vermietung, welche relativ konstant zum Jahr 2023 geblieben sind und den Ansprüchen aus den sonstigen Vermögensgegenständen, welche sich um T€ 37,66 verringert haben.

Das Eigenkapital der Genossenschaft zum 31.12.2024 beträgt T€ 11.297,43 und stellt einen relativen Anteil am Gesamtvermögen von rund 18,8 % dar.

Die Erhöhung gegenüber dem Vorjahr um T€ 455,24 resultiert aus dem Jahresüberschuss 2024 (T€ 544,40) und aus dem Nettozugang an Geschäftsguthaben, denen die Dividendenausschüttung gegenübersteht.

Die sonstigen Rückstellungen haben sich um € T€ 3,9 verringert.

Die Zunahme der Verbindlichkeiten um T€ 1.134,02 ist hauptsächlich auf die Valutierung der Darlehen von T€ 4.402,69 zurückzuführen, denen planmäßige Tilgungen von T€ 3.350,89 gegenüberstehen. Bei den kurzfristigen Verbindlichkeiten handelt es sich um Verbindlichkeiten aus Vermietung in Höhe von T€ 63,14, sowie Lieferungen und Leistungen in Höhe von T€ 314,70 und um sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 59,42. Zudem weisen wir erhaltene Anzahlungen für die Nebenkosten in Höhe von T€ 2.470,88 aus.

Der relative Anteil der Verbindlichkeiten an der Gesamtfinanzierung von 79,1 % ist dadurch im Jahr 2024 leicht zurückgegangen.

## ERTRAGSLAGE

Die Genossenschaft schließt das Geschäftsjahr 2024 mit einem Jahresüberschuss von € 544.398,15 ab. Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrages von € 2.147,63 und der Einstellungen in die Rücklagen, ergibt sich ein Bilanzgewinn von € 101.545,78.

Das Geschäft war geprägt durch die in 2024 beendeten beiden Bauvorhaben und der Bestandsbewirtschaftung der zum 31.12.2024 838 eigenen Wohnungen.

## FINANZLAGE

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

Der Genossenschaft stehen ausreichende Finanzierungsmittel für die Instandhaltung des Wohnungsbestandes zur Verfügung.



# BERICHT DES VORSTANDES

## UNSERE GENOSSENSCHAFT - NACHHALTIG, SOZIAL, ZUKUNFTSORIENTIERT

### Wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Herausforderungen

Das Jahr 2024 war geprägt von globalen Krisen, politischen Umbrüchen und wirtschaftlicher Unsicherheit. Die deutsche Wirtschaft erholt sich zwar langsam von den Verwerfungen der letzten Jahre, doch strukturelle Schwächen wie ein Fachkräftemangel, hohe Energiepreise und eine gedämpfte Nachfrage in Exportmärkten bleiben bestehen. Das Bruttoinlandsprodukt wächst langsamer, die Inflation belastet den privaten Konsum, und die Wettbewerbsfähigkeit der Industrie ist durch den demografischen Wandel gefährdet.

### Entwicklung in der Wohnungswirtschaft

Auch die Wohnungswirtschaft sieht sich weiterhin mit erheblichen Herausforderungen konfrontiert. Steigende Bau- und Finanzierungskosten, Unsicherheiten bei Förderprogrammen sowie verschärfte gesetzliche Vorgaben erschweren Investitionen in Neubau und Sanierung. Die Neubautätigkeit ist aufgrund von Flächenknappheit und hohen Kosten eingeschränkt, während die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum unvermindert hoch bleibt.

### Unsere Position und Maßnahmen

Trotz dieser Rahmenbedingungen leisten wir einen verlässlichen Beitrag zur Versorgung der Bevölkerung in Lampertheim mit sicherem und bezahlbarem Wohnraum. Unser durchschnittliches Mietniveau von 6,23 €/m<sup>2</sup> bleibt deutlich unter dem freien Markt, was unsere soziale Verantwortung unterstreicht.

Im Jahr 2024 konnten wir den Wohnungsbestand auf 838 Wohnungen erweitern, unter anderem durch die Fertigstellung der Bauvorhaben im Weinheimer Weg und in der Daimlerstraße. Die Vermietung verläuft weiterhin erfolgreich, mit nahezu vollständiger Belegung und nur wenigen Leerständen im Zusammenhang mit Wohnungswechseln.

### Instandhaltung und Modernisierung

Ein Schwerpunkt liegt auf der nachhaltigen Instandhaltung und Aufwertung unseres Bestandes. Im Berichtsjahr wurden rund 1 Mio. EUR in Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen investiert. Besonders hervorzuheben ist die Erneuerung der Heizungsanlagen in der Erzberger Straße 1 und im Ahornweg 31-35, um eine effiziente und nachhaltige Energieversorgung für die Zukunft zu sichern.



**ERICH SCHOLLMEIER**  
nebenamtl. Vorstand

**MARTINA SOTORNIK**  
hauptamtl. Vorständin

**JENS KLINGLER**  
nebenamtl. Vorstand

### Sozialer Auftrag und Gemeinschaft

Unsere Genossenschaft erfüllt eine zentrale Aufgabe: Sie schafft, erhält und vermietet dauerhaft bezahlbaren Wohnraum in Lampertheim und seinen Stadtteilen. Dabei legen wir großen Wert auf eine verantwortungsvolle, einfühlsame Betreuung unserer Mitglieder und Mieter, sowie eine kontinuierliche Weiterentwicklung unseres Angebots.

Wir arbeiten aktiv daran, unser Wohnungsangebot an die Anforderungen des modernen Lebens anzupassen, die Qualität des Wohnens zu verbessern und unsere Prozesse effizient zu gestalten. Unser Ziel ist es, eine lebendige Gemeinschaft zu fördern und den sozialen Auftrag nachhaltig zu erfüllen.



# EIN ZUHAUSE FÜR JEDEN

Kernaufgabe der BG Lampertheim ist und bleibt die Schaffung von Wohnraum. Nach jahrelangen erfolgreichen Neubauprojekten, die das Leben in Lampertheim für viele Menschen geprägt haben, konzentrieren wir uns in der Zukunft vorerst auf unseren Bestand.

**>> Durch fortlaufende Modernisierungen unserer Genossenschaftswohnungen möchten wir den Wohnstandard für unsere Mitglieder attraktiv und nachhaltig gestalten. <<**

Mit dem Fokus auf zeitloser Moderne orientieren wir uns an den Bedürfnissen unserer Mitglieder, sowie unserem Anspruch nach zukunftsorientierter Bauweise.

Als Baugenossenschaft haben wir den Auftrag einen Mehrwert in unserer Nachbarschaft und der Region zu schaffen.

In den letzten Jahren konnten wir eine Vielzahl an Mieterwechseln verzeichnen. Darunter auch zwischen den Jahren 2022 - 2024 insgesamt 20 interne Wohnungswechsel.

So konnten wir den entsprechenden Familien eine alternative Wohnung aus unserem Bestand anbieten, die besser zu den sich geänderten Lebensumständen passte.



Neben sich wandelnden persönlichen Gegebenheiten unserer Mieter verändern sich auch Wohnstandards und die Ansprüche an komfortables Wohnen. So bewerten wir den Zustand jeder Wohnung bei einem Wohnungswechsel individuell und passen uns den Gegebenheiten an.

Mit einem Mix aus neuen Baumaterialien und vorhandenen Elementen optimieren wir Bestandswohnungen und verleihen Ihnen einen neuen Glanz. Je nach Zustand der Wohnung entscheiden wir uns situationsbedingt für den Umfang vollzogener Renovierungsarbeiten.

**>> Dabei wollen wir zukunftsorientiert darauf hinarbeiten unsere Wohnungen auf einen modernen und zeitlosen Standard anzuheben. <<**



Anfangen bei der Erweiterung oder Erneuerung von Elektroinstallationen auf den neusten Stand der DIN-VDE-Normen über die Sanierung von Wasserleitungen und Sanitäranlagen bis hin zu kosmetischen Sanierungen, bei denen beispielsweise Vinyl-Bodenbelag verlegt wird, Heizkörper neu lackiert oder Wohnungseingangs- und Zimmertüren ausgetauscht werden.

Immer mit dem Hintergedanken den Wohnkomfort mit gezielten Mitteln zu verbessern.





# ABGESCHLOSSENE BAUTÄTIGKEITEN

## WEINHEIMER WEG 19

Am Weinheimer Weg 19–23 entstanden drei moderne Wohnhäuser mit insgesamt 29 Wohnungen auf einer Gesamtwohnfläche von 2.230 m<sup>2</sup>. Die Gebäude unterscheiden sich in ihrer Höhe und wurden in mehreren Bauabschnitten fertiggestellt.

Den Anfang machte Haus 23: Nach 17 Monaten Bauzeit konnten dort am 01.04.2023 sieben hochwertig ausgestattete, frei finanzierte Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 654,84 m<sup>2</sup> an die neuen Mieter übergeben werden. Die Wohnungen verfügen jeweils über einen großzügigen Balkon oder eine Terrasse mit Süd-Ausrichtung.

Im Juli 2023 folgte die Fertigstellung des Hauses 21. Auf fünf Etagen entstanden hier zehn öffentlich geförderte Sozialwohnungen mit insgesamt 685,23 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Auch diese Einheiten sind mit großen Balkonen ausgestattet.

Den Abschluss des Projekts bildete das dritte Wohnhaus Nummer 19, das mit sechs Geschossen die höchste Einheit bildet. Am 01.04.2024 konnten dort weitere zwölf Sozialwohnungen termingerecht übergeben werden.

**>> Alle drei Gebäude sind energetisch und bautechnisch auf dem neuesten Stand. <<**

Ein besonderes Merkmal dieses Bauvorhabens sind die Photovoltaikmodule an den Balkonbrüstungen. Diese sind direkt an den Wohnungsstromkreis angeschlossen und ermöglichen den Bewohnern eine spürbare Senkung der Stromkosten durch Eigenverbrauch.



Zur Ausstattung zählen ebenfalls unter anderem Fußbodenheizungen, elektrische Rollläden, barrierefreie Zugänge in sämtliche Wohnungen, ein Personenaufzug in alle Stockwerke sowie ein eigener PKW-Stellplatz pro Einheit. Damit bietet das Ensemble am Weinheimer Weg modernen Wohnkomfort in ruhiger Lage.



## DAIMLERSTR. 6A

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

Das Mehrfamilienhaus mit 18 Wohneinheiten war planmäßig im August 2024 bezugsbereit und bietet 18 Familien modernen Wohnraum.

**>> Entstanden sind 2-4 Zimmer-Wohnungen auf einer Gesamtwohnfläche von 1.433m<sup>2</sup>. <<**

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. Die Außenanlage des Neubaus und der Bestandsobjekte wurde neu angelegt und weitere PKW - Stellplätze errichtet.

Mit dem Neubau des Hauses 6a erweiterte sich der Bestand der Wohnungen in der Straße von 80 auf 98. Aufgrund der vielen Familien mit Kindern, die ihr Zuhause in der Daimlerstraße gefunden haben, war uns die Errichtung eines kleinen Spielplatzes besonders wichtig.







# MIT LEIB & ARBEIT

## IM BÜRO & HOME OFFICE

Als Wohnungsbaugenossenschaft schaffen wir Lebensräume – nicht nur für unsere Mieterinnen und Mieter, sondern auch für unser Team. Denn wie könnten wir für andere ein gutes Zuhause gestalten, wenn wir nicht selbst in einem Arbeitsumfeld tätig sind, das Wert auf Miteinander, Wertschätzung und Lebensqualität legt?

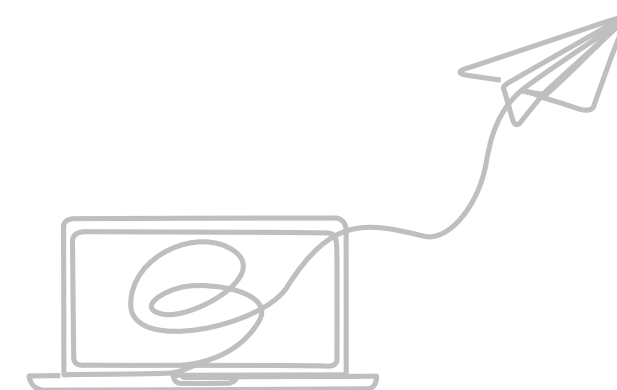
Der Arbeitsalltag verändert sich – er wird digitaler, schneller und flexibler. Wir nehmen diese Entwicklung bewusst an und sehen darin keine Belastung, sondern eine echte Chance: Die Chance, Arbeit und Privatleben besser zu verbinden und moderne Arbeitsmodelle zu leben, die zu den Menschen passen, die bei uns arbeiten. Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bringen nicht nur diverses fachliches Know-how mit, sondern auch individuelle Lebenslagen – mit Familien, Hobbys, persönlichen Zielen und Bedürfnissen. Darauf nehmen wir Rücksicht.

Unsere Mitarbeitenden profitieren von flexiblen Arbeitszeiten, Homeoffice-Möglichkeiten und einer offenen Unternehmenskultur, in der Eigenverantwortung genauso wichtig ist wie gegenseitige Unterstützung. Denn gute Arbeit entsteht nicht durch Kontrolle, sondern durch Motivation, Gestaltungsspielraum und die Möglichkeit zwischendurch neue Energie tanken zu können.

In unseren Büroräumen möchten wir für ein angenehmes Arbeitsumfeld sorgen: moderne Technik, funktionale Räume, kurze Entscheidungswege und flache Hierarchien ermöglichen ein effizientes und unkompliziertes Arbeiten. Dabei ist uns wichtig: Wer Verantwortung übernimmt, bekommt auch den nötigen Rückhalt. Niemand muss bei uns alles allein stemmen – Teamarbeit steht im Mittelpunkt.

Ob in großen Projekten, im Austausch zwischen Abteilungen oder in der Büroküche: Wir glauben daran, dass man gemeinsam mehr erreicht. Darum fördern wir den offenen Dialog, Zusammenarbeit auf Augenhöhe und das Gefühl, Teil eines Ganzen zu sein. Denn ein gutes Arbeitsumfeld entsteht nicht durch Richtlinien, sondern durch gelebte Werte – jeden Tag.

Und ja, wir nehmen uns selbst nicht zu ernst. Abwechslung und Spaß bei der Arbeit gehören für uns genauso dazu wie Projektpläne und klare Strategien. Denn wer sagt, dass Arbeit keine Freude machen darf?





# AUSSENANLAGEN



## STREUOBSTWIESE

Zwischen den Objekten Finkenstr. 1-3 und Weinheimer Weg 20-22 befindet sich eine große Wiesenfläche. Mit dem Gedanken an unsere dort wohnhaften Mieter und die Vielfalt an Insekten und Wildvögeln haben wir im April 2024 mit der Anlage einer Streuobstwiese begonnen.

Nach dem Erdaushub und Erdaustausch für insgesamt 9 Bäume verschönert nun eine bunte Mischung aus Süßkirsche, Apfel, Birne, Mirabelle und Zwetschge das Areal zwischen den Mehrfamilienhäusern.

**>> Nicht nur Insekten und Vögel sollen von dieser Vielfalt leben. Auch die Bewohner der Anlagen dürfen sich nach Lust und Laune an dem Obst bedienen.<<**

Wie an anderen Objekten wird auch hier die Wiesenfläche hochwachsen gelassen und nur wenige Male im Jahr gemäht, sodass Insekten einen Lebensraum finden.

Im Jahr 2026 ist bereits eine weitere Streuobstwiese am angrenzenden Objekt Weinheimer Weg 24-26 geplant.

## ZWISCHENDACHBEPFLANZUNG

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 vom Gehweg aus zu sehen sind.

Bereits im Jahr 2023 wurde eins der drei Dächer bepflanzt. Anfang des Jahres 2024 haben wir die zwei verbleibenden Zwischendächer mit insektenfreundlichen Staudenmischpflanzungen versehen.

Mit der Bepflanzung konnten die letzten Arbeiten in den Außenanlagen am Neubauprojekt abgeschlossen werden.



## DAIMLERSTR. 4-6

Mit Beginn des Neubauprojektes Daimlerstr. 6a mussten insgesamt 49 Garagen auf dem Grundstück abgetragen werden. Ersatzweise haben wir für die Mieter Stellplätze hinter den Häusern der Daimlerstr. 4 und 6 geschaffen.

Vorübergehend konnten diese insgesamt 2,5 Jahre auf einem Schotterplatz auf eingeteilten Stellplätzen parken.

Mit Fertigstellung des Objektes 6a sollten selbstverständlich auch wieder richtige Stellplätze geschaffen werden.

**>> Im ersten Bauabschnitt haben wir insgesamt 38 Stellplätze neu angelegt. Darunter auch bereits ein behindertengerechter Stellplatz.<<**

Ganz nach Vorgabe der Stellplatzsatzung der Stadt Lampertheim wurden zwischen je 5 Stellplätzen Baumpflanzungen vorgenommen.

Nun befinden sich 12 Feldahornbäume auf dem Teilgelände hinter den Bestandshäusern 4 und 6.

Eine 50m lange Weißdorn Wildhecke bildet die Grenze zum nebenanliegenden Grundstück in der Straße.

Die umlaufenden Grünflächen der Stellplätze sind mit Sickergruben versehen, sodass Niederschlagswasser direkt in die Grünanlagen des gesamten Grundstücks geleitet werden kann.

So entstehen weniger Niederschlagsgebühren und die Anwohner der Daimlerstraße sparen Nebenkosten.

Weitere Stellplätze auf dem Gelände werden und konnten bereits im Jahr 2025 errichtet werden.





# AUSBLICK

Die wohnungswirtschaftliche Lage bleibt auch im kommenden Jahr herausfordernd, aber gleichzeitig vielversprechend. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum wird voraussichtlich anhalten, was die Bedeutung nachhaltiger und innovativer Lösungen weiter erhöht.

Politische Maßnahmen, wie neue Förderprogramme für den Wohnungsbau und energetische Sanierungen, sollen dazu beitragen, die Versorgungssituation zu verbessern und den Bau nachhaltiger Quartiere zu fördern.

Die Entwicklung der Preise wird weiterhin regional unterschiedlich verlaufen. Es ist zu erwarten, dass Miet- und Kaufpreise moderat steigen, wobei die Baukosten aufgrund von Inflation und Fachkräftemangel eine Herausforderung darstellen.

Gleichzeitig gewinnt die Digitalisierung an Bedeutung: Der Einsatz smarter Technologien, digitaler Tools und nachhaltiger Baumethoden wird weiter zunehmen, um Effizienz und Umweltfreundlichkeit zu steigern.

## Fazit

Das Jahr 2024 war geprägt von einer hohen Nachfrage nach Wohnraum, verbunden mit Herausforderungen bei Baukosten und Fachkräftemangel. Für 2025 sind diese Trends weiterhin zu erwarten. Dennoch bieten sich Chancen, durch innovative Ansätze und nachhaltiges Bauen die Weichen für eine positive Zukunft zu stellen.

Gemeinsam setzen wir uns dafür ein, bezahlbaren Wohnraum zu sichern und lebenswerte Quartiere zu entwickeln. Unser Ziel ist es, durch enge Zusammenarbeit mit politischen Akteuren, Gemeinden und unseren Mitgliedern nachhaltige Lösungen zu schaffen, die den Bedürfnissen aller gerecht werden.

Wir werden unseren Schwerpunkt weiterhin auf die Sanierung und Modernisierung unseres Wohnungsbestandes setzen.

Durch gezielte Maßnahmen in diesem Bereich möchten wir die Energieeffizienz verbessern, den Wohnkomfort erhöhen und nachhaltige, zukunftssichere Quartiere schaffen. Mit diesem Fokus tragen wir dazu bei, den Wert unserer Immobilien zu erhalten und gleichzeitig umweltfreundliche Lösungen zu fördern.

Wir sind überzeugt, dass diese Investitionen in die Modernisierung unserer Bestände einen bedeutenden Beitrag zu einer lebenswerten und nachhaltigen Wohnumgebung leisten werden.

# DANKE

## Vielen Dank!

Ein herzliches Dankeschön an alle Mitglieder für ihr Vertrauen und ihre Unterstützung.

Gemeinsam können wir die Herausforderungen meistern und eine lebendige, faire und nachhaltige Wohnumgebung schaffen.

## Was wären wir ohne unsere Mitarbeiter?

DANKE, für euren Einsatz, eure Leidenschaft und Engagement.

Wir schätzen eure tägliche Arbeit, den starken Zusammenhalt und sind stolz auf ein so engagiertes Team.

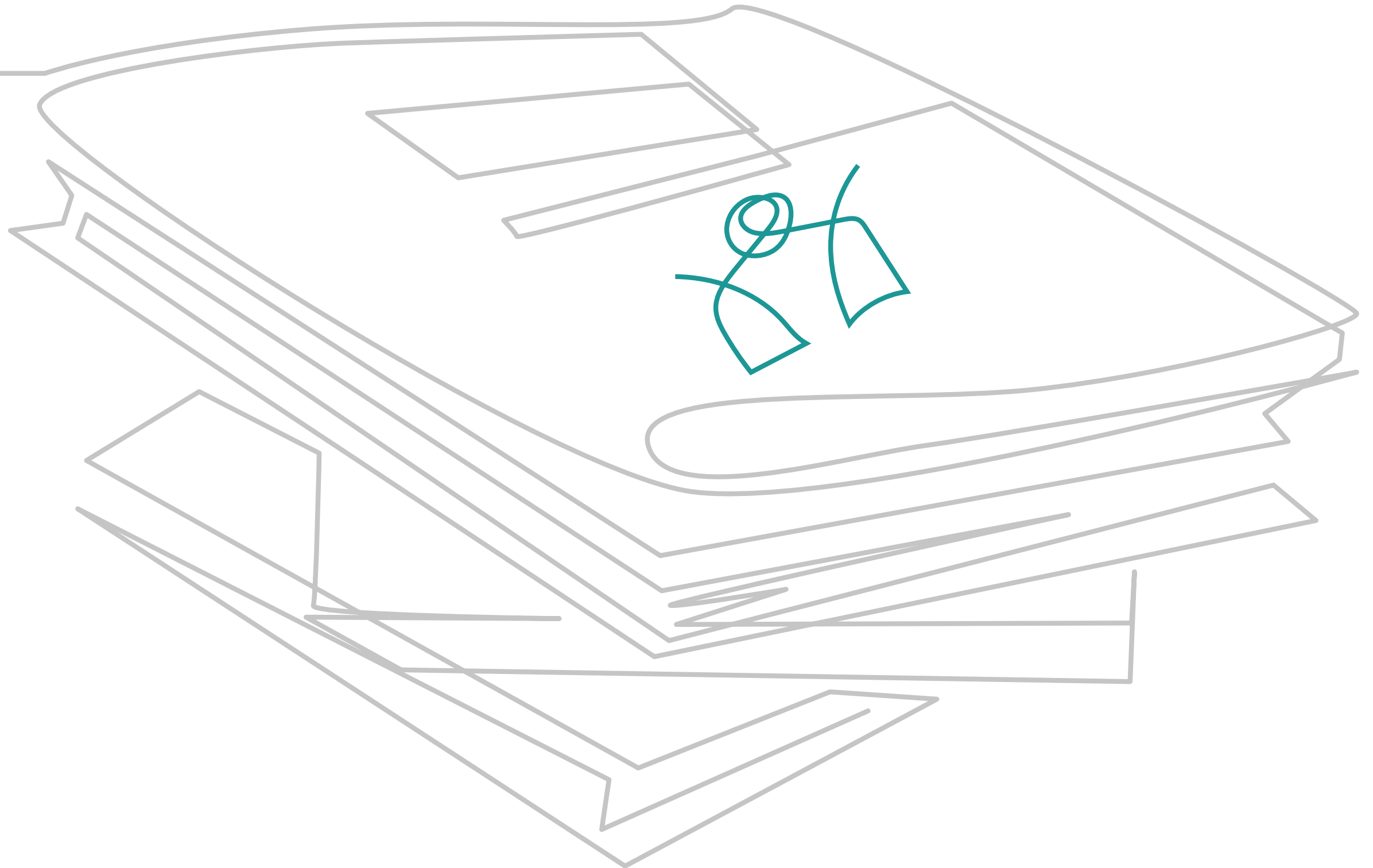
Vielen Dank für eure wertvolle Arbeit!





# ***JAHRES- ABSCHLUSS***

***GESCHÄFTSJAHR 2024***





# AKTIVA

ZUM 31.12.2024

	€	SUMME €	(VORJAHR) €
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		5,00	5,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	53.881.313,57		46.088.400,26
2. Grundstücke mit anderen Bauten	2.591.193,76		2.665.217,85
3. Technische Anlagen	799.251,40		857.233,26
4. Betriebs- u. Geschäftsausstattung	194.437,26		223.372,41
5. Anlagen im Bau	0,00		6.297.504,95
6. Bauvorbereitungskosten	0,00	57.466.195,99	60.198,03
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Andere Finanzanlagen		2.000,00	2.000,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>57.468.200,99</b>	<b>56.193.931,76</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>I. Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen		2.328.039,09	2.171.198,01
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	49.956,06		45.584,99
2. Sonstige Vermögensgegenstände	121.712,32	171.668,38	159.369,43
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	143.646,32		147.565,72
2. Bausparguthaben	50.257,33	193.903,65	0,00
<b>BILANZSUMME</b>		<b>60.161.812,11</b>	<b>58.717.649,91</b>

# PASSIVA

ZUM 31.12.2024

	€	SUMME €	(VORJAHR) €
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	69.680,00		46.540,00
2. der verbleibenden Mitglieder	3.206.060,00		3.176.160,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	55.640,00	3.331.380,00	103.480,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 0,00 (im Vorjahr: € 0,00)			
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage	1.263.500,00		1.208.500,00
im Geschäftsjahr eingestellt: € 55.000,00 (im Vorjahr: € 35.000,00)			
2. Bauerneuerungsrücklage	1.350.000,00		1.350.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen	5.251.000,00	7.864.500,00	4.861.000,00
im Geschäftsjahr eingestellt: € 390.000,00 (im Vorjahr eingestellt: € 180.000,00)			
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Gewinnvortrag	2.147,63		4.139,79
2. Jahresüberschuss	544.398,15		307.363,08
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-445.000,00	101.545,78	-215.000,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>11.297.425,78</b>	<b>10.842.182,87</b>
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. Sonstige Rückstellungen		70.294,00	74.198,90
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	43.998.294,24		42.679.787,66
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	709.074,88		717.996,13
3. Erhaltene Anzahlungen	2.470.876,08		2.422.569,64
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen:			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	63.135,15		59.423,46
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	314.707,89		511.547,97
5. Sonstige Verbindlichkeiten	59.423,61	47.615.511,85	90.166,09
- davon aus Steuern: € 3.969,53 (im Vorjahr: € 20.372,09) - davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 3.414,79 (im Vorjahr: € 5.113,65)			
<b>Passiver Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>1.178.580,48</b>	<b>1.319.777,19</b>
<b>BILANZSUMME</b>		<b>60.161.812,11</b>	<b>58.717.649,91</b>



# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2024

	€	SUMME €	(VORJAHR) €
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	6.714.917,33		5.817.844,83
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	103.822,47	6.818.739,80	97.200,98
2. Erhöhung (+) oder Verminderungen (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen		156.841,08	529.020,02
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		92.593,15	156.921,98
4. Sonstige betriebliche Erträge		53.617,91	56.281,71
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		2.798.817,33	2.830.956,69
<b>6. Rohergebnis</b>		<b>4.322.974,61</b>	<b>3.826.312,83</b>
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	829.306,96		963.884,69
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: € 10.332,96 (im Vorjahr: € 26.722,76)	180.484,41	1.009.791,37	225.252,96
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des AV und Sachanlagen		1.546.945,53	1.245.973,78
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		403.366,83	429.987,80
10. Erträge aus anderen Finanzanlagen		100,00	65,00
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1,81	0,00
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		652.211,65	493.049,69
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>710.761,04</b>	<b>468.228,91</b>
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		26,85	17,14
15. Sonstige Steuern		166.336,04	160.848,69
<b>16. Jahresüberschuss</b>		<b>544.398,15</b>	<b>307.363,08</b>
17. Gewinnvortrag		2.147,63	4.139,79
18. Einstellungen in Ergebnismrücklagen		445.000,00	215.000,00
<b>BILANZGEWINN</b>		<b>101.545,78</b>	<b>96.502,87</b>

# ANHANG

DES JAHRESABSCHLUSSES 2024

## 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 2024 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 2024

### 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 Bauvorbereitungskosten in Höhe von 60.198,03 wurden in 2024 außerplanmäßig 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 2024

### C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

#### Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/Herstellungskosten					Abschreibungen					Buchwert	Buchwert
	01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2024	Vorjahr	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	gesamt	31.12.2024	31.12.2023
	Geschäftsjahr					Geschäftsjahr						
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	24.651,81	0,00	0,00	0,00	24.651,81	24.646,81	0,00	0,00	0,00	24.646,81	5,00	5,00
<b>Sachanlagen</b>												
Grundstücke mit Wohnbauten	66.467.202,19	1.130.665,68	0,00	7.981.308,56	75.579.176,43	20.378.801,93	1.319.060,93	0,00	0,00	21.697.862,86	53.881.313,57	46.088.400,26
Grundstücke mit anderen Bauten	3.342.761,16	35.049,16	-57.235,00	0,00	3.320.575,32	677.543,31	51.838,25	0,00	0,00	729.381,56	2.591.193,76	2.665.217,85
Bauten auf fremden Grundstücken	38.514,38	0,00	0,00	0,00	38.514,38	38.514,38	0,00	0,00	0,00	38.514,38	0,00	0,00
Technische Anlagen	1.303.884,64	27.200,47	0,00	0,00	1.331.085,11	446.651,38	85.182,33	0,00	0,00	531.833,71	799.251,40	857.233,26
Betriebs- und Geschäftsausstattung	364.657,67	1.730,84	0,00	0,00	366.388,51	141.285,26	30.665,99	0,00	0,00	171.951,25	194.437,26	223.372,41
Anlagen im Bau	6.297.504,95	1.683.803,61	0,00	-7.981.308,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.297.504,95
Bauvorbereitungskosten	60.198,03	0,00	-60.198,03	0,00	0,00	0,00	60.198,03	-60.198,03	0,00	0,00	0,00	60.198,03
	77.874.723,02	2.878.449,76	-117.433,03	0,00	80.635.739,75	21.682.796,26	1.546.945,53	-60.198,03	0,00	23.169.543,76	57.466.195,99	56.191.926,76
<b>Finanzanlagen</b>												
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
<b>insgesamt</b>	77.901.374,83	2.878.449,76	-117.433,03	0,00	80.662.391,56	21.707.443,07	1.546.945,53	-60.198,03	0,00	23.194.190,57	57.468.200,99	56.193.931,76



# ANHANG

## DES JAHRESABSCHLUSSES 2024

### 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	8.000,00 €
Steuerberatung	8.000,00 €
Urlaubsansprüche	13.294,00 €
Archivierungskosten	8.500,00 €

**Rückstellungen gesamt 70.294 €**

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

# ANHANG

## DES JAHRESABSCHLUSSES 2024

### 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				Art der Sicherung
		Restlaufzeit			Gesichert	
	Euro	unter 1 Jahr Euro	1 - 5 Jahre Euro	über 5 Jahre Euro	Euro	
<b>GPR = Grundpfandrechte</b>						
<b>1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>	<b>43.998.294,24</b> 42.679.787,66	<b>2.317.204,88</b> 3.243.018,46	<b>5.661.699,74</b> 6.176.901,49	<b>36.019.389,62</b> 33.259.867,71	<b>43.081.094,94</b> 42.020.378,86	<b>GPR</b> GPR VJ
<b>2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern</b>	<b>709.074,88</b> 717.996,13	<b>8.926,60</b> 8.921,25	<b>35.760,79</b> 35.738,94	<b>664.387,49</b> 673.335,94	<b>709.074,88</b> 717.996,13	<b>GPR</b> GPR VJ
<b>3. Erhaltene Anzahlungen</b>	<b>2.470.876,08</b> 2.422.569,64	<b>2.470.876,08</b> 2.422.569,64	- -	- -	- -	- GPR VJ
<b>4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>						
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	<b>63.135,15</b> 59.423,46	<b>63.135,15</b> 59.423,46	- -	- -	- -	- GPR VJ
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	<b>314.707,89</b> 511.547,97	<b>314.707,89</b> 511.547,97	- -	- -	- -	- GPR VJ
<b>5. Sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>59.423,61</b> 90.166,09	<b>59.423,61</b> 90.166,09	- -	- -	- -	- GPR VJ
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>47.615.511,85</b>	<b>5.234.274,21</b>	<b>5.697.460,53</b>	<b>36.683.777,11</b>	<b>43.790.169,82</b>	

### 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€ 403,37 (2023: T€ 429,99); ein großer Anteil davon die EDV – Kosten (T€ 70,48), Nebenkosten des Geldverkehrs (T€ 48,16), sonst. sächl. Verwaltungsaufwendungen (T€ 45,78), sowie Prüfungskosten (T€ 33,60) und Versicherungen (T€ 23,1). In den Abschreibungen sind T€ 60,19 außerplanmäßige Abschreibungen "Bauvorbereitungskosten" enthalten.



# ANHANG

## DES JAHRESABSCHLUSSES 2024

### 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	2024	2023
Kaufmännische Mitarbeiter	5	6
Technische Mitarbeiter	5	6

Teilzeitbeschäftigte	2024	2023
Kaufmännische Mitarbeiter	1	1
Technische Mitarbeiter	1	1

Der Gesamtbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen aus vergebenen Aufträgen für Bau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen zum 31.12.2024 beträgt rd. 620.000 €.

Mitgliederbewegung	Mitglieder	Anteile
Stand 01.01.2024	1.154	12.231
Zugang 2024	65	674
Abgang 2024	50	599
<b>Stand 31.12.2024</b>	<b>1.169</b>	<b>12.306</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um **29.900 €**.

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

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf **303.940,00 €**.

### 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  
Jens Klingler

### Mitglieder des Aufsichtsrates

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

# ANHANG

## DES JAHRESABSCHLUSSES 2024

### VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von € 544.398,15, einen Betrag von € 55.000,00 im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die gesetzliche Rücklage und gleichzeitig € 390.000,00 in die anderen Ergebnismrücklagen 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 2024** **101.545,78 €** inklusive des Gewinnvortrages von 2.147,63 € folgendermaßen zu verteilen:

1. 3,0 % Dividende auf die berechtigten Guthaben95.401,80 €
2. Vortrag auf neue Rechnung6.143,98 €

Lampertheim, den 07.08.2025

Baugenossenschaft Lampertheim eG

Der Vorstand

Sotornik

Klingler

Schollmeier



# BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr 2024 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 2024 6 Sitzungen gemeinsam mit dem Vorstand, sowie eine Prüfungsausschusssitzung und eine Begehung der Neubauten durch den Bauausschuss statt.

Der Verband der südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. Frankfurt am Main hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss 2024 unter Einbeziehung der Buchhaltung geprüft.

Die Prüfung erstreckte sich auf den Zeitraum vom 01.09.2024 bis zum 29.08.2025.

**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 ist gegeben.

**Der Prüfungsausschuss hat sich am 05.08.2025 eingehend mit dem Jahresabschluss 2024 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 2024 beraten und gebilligt.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024 festzustellen und die vorgeschlagene Ergebnisverwendung zu beschließen.

Darüber hinaus empfiehlt der Aufsichtsrat der Mitgliederversammlung dem Vorstand für seine geleistete Arbeit im Jahr 2024 Entlastung zu erteilen.

Mit Ablauf der Mitgliederversammlung am 28.10.2025 scheiden turnusmäßig Herr Peter Medert sowie Herr Heinz Staab aus dem Aufsichtsrat aus.

Eine Wiederwahl von Herrn Peter Medert ist möglich.

Eine Wiederwahl von Herrn Heinz Staab ist aus Erreichen der in der Satzung festgelegten Altersgrenze nicht möglich.

Aufgrund dessen schlägt der Aufsichtsrat der Mitgliederversammlung vor ein neues Mitglied in das Gremium zu wählen.

**Die Baugenossenschaft Lampertheim eG hat auch in 2024 ihre erfolgreiche Entwicklung in einem wieder herausfordernden Umfeld fortgesetzt und dabei ein gutes Ergebnis erzielt.**

Der Aufsichtsrat dankt hierfür dem Vorstand sowie insbesondere allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die mit großem Engagement und Tatkraft für das gute Ergebnis verantwortlich zeichnen.

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

Lampertheim, den 23.09.2025

**Walter Konrad**  
(Aufsichtsratsvorsitzender)





Baugenossenschaft  
Lampertheim eG

