

**BGLA** 

Baugenossenschaft  
Lampertheim<sub>eG</sub>



Bericht über das Geschäftsjahr  
2019



Baugenossenschaft Lampertheim eG  
Geschäftsbericht 2019

Druck: Baier Digital Druck  
Gestaltung: Blickwunder Online & Print | Event | Promotion  
Fotografie: BG-Lampertheim, Foto-Studio Eichler, Thomas Maier



# Inhalt

<b>Die BG Lampertheim eG .....</b>	<b>2</b>
Organe des Unternehmens .....	3
Ansprechpartner .....	4
<b>Zahlen, Daten, Fakten .....</b>	<b>7</b>
<b>Bericht des Vorstands .....</b>	<b>8</b>
Neubautätigkeit .....	11
Modernisierung und Instandhaltung .....	15
Hausbewirtschaftung .....	16
Verwaltung .....	17
Verwaltung von Wohnungseigentum .....	18
Wohnungsbestand zum 31.12.2019 .....	19
Mitgliederbewegung .....	20
Wirtschaftliche Lage .....	21
Soziale Verantwortung.....	24
Ausblick .....	26
<b>Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019 .....</b>	<b>29</b>
Anhang .....	33
<b>Bericht des Aufsichtsrats .....</b>	<b>42</b>

Die BG Lampertheim eG

# Die BG Lampertheim eG

## Geschäftsstelle

Wilhelmstraße 64  
68623 Lampertheim

Tel.: 06206 / 94 23 - 0  
Fax: 06206 / 94 23 - 23

Mail: [info@bg-lampertheim.de](mailto:info@bg-lampertheim.de)  
Web: [www.bg-lampertheim.de](http://www.bg-lampertheim.de)

## Gegründet

08. Oktober 1946

## Genossenschaftsregister

Amtsgericht Darmstadt  
GNR 60102



## Organe des Unternehmens

### Vorstand



Martina Sotornik  
*Kaufm. Angestellte*



Wolfgang Klee  
*Bilanzbuchhalter*



Fritz Götz  
*1. Stadtrat a.D.*



Erich Schollmeier  
*Dipl. Ing.*

### Aufsichtsrat



Jürgen Brenner  
*Vorsitzender  
Sparkassen Betriebswirt  
im Amt seit 1996  
bis zur Entlastung 2019*



Walter Konrad  
*stellv. Vorsitzender  
Bankvorstand i.R.  
im Amt seit 20.08.2019  
bis zur Entlastung 2020*



Jens Klinger  
*Schriftführer  
1. Stadtrat  
im Amt seit 2018  
bis zur Entlastung 2020*



Helmut Gärtner  
*Kranführer  
im Amt seit 2002  
bis zur Entlastung 2019*



Peter Medert  
*Unternehmer  
im Amt seit 2019  
bis zur Entlastung 2021*



Heinz Staab  
*Dreher  
im Amt seit 1998  
bis zur Entlastung 2021*

## Ansprechpartner

### Vorstand



**Martina Sotornik**  
Vorstand  
[sotornik@bg-lampertheim.de](mailto:sotornik@bg-lampertheim.de)  
06206 / 94 23 -0



**Wolfgang Klee**  
Vorstand  
[klee@bg-lampertheim.de](mailto:klee@bg-lampertheim.de)  
06206 / 94 23 -0

### Mietverwaltung



**Roswitha Schmidt**  
Mitgliederverwaltung  
Mietverwaltung  
[schmidt@bg-lampertheim.de](mailto:schmidt@bg-lampertheim.de)  
06206 / 94 23 -14



**Saskia Schleeahn**  
Mietverwaltung  
[schleeahn@bg-lampertheim.de](mailto:schleeahn@bg-lampertheim.de)  
06206 / 94 23 -16

### WEG-Verwaltung



**Ruth Morew**  
WEG-Verwaltung  
[morew@bg-lampertheim.de](mailto:morew@bg-lampertheim.de)  
06206 / 94 23 - 17



**Thomas Krieg**  
WEG-Verwaltung / Vermietung  
[krieg@bg-lampertheim.de](mailto:krieg@bg-lampertheim.de)  
06206 / 94 23 -12



**Christian Hald**  
WEG-Verwaltung  
[hald@bg-lampertheim.de](mailto:hald@bg-lampertheim.de)  
06206 / 94 23 -24

## Ansprechpartner

Projektierung / Bauausführung



**Beate Siegler**  
Bauzeichnerin  
[b.siegler@bg-lampertheim.de](mailto:b.siegler@bg-lampertheim.de)  
06206 / 94 23 -19



**Dr. Gerd Siegler**  
Architekt  
[g.siegler@bg-lampertheim.de](mailto:g.siegler@bg-lampertheim.de)  
06206 / 94 23 -18



**Kamal Agha**  
Bauingenieur  
[agha@bg-lampertheim.de](mailto:agha@bg-lampertheim.de)  
06206 / 94 23 -18

Technische Abteilung



**Stephan Blaeß**  
Leiter Technische Abteilung /  
Instandhaltung  
[blaess@bg-lampertheim.de](mailto:blaess@bg-lampertheim.de)  
06206 / 94 23 -27



**Jürgen Wörl**  
Technische Abteilung  
Instandhaltung  
[woerl@bg-lampertheim.de](mailto:woerl@bg-lampertheim.de)  
06206 / 94 23 -25



**Christian Bühler**  
Technische Abteilung  
Instandhaltung  
[c.buehler@bg-lampertheim.de](mailto:c.buehler@bg-lampertheim.de)  
06206 / 94 23 -25

Außenanlagen



**Dieter Sejak**  
Planung Außenanlagen  
[sejak@bg-lampertheim.de](mailto:sejak@bg-lampertheim.de)  
06206 / 94 23 -25

## Ansprechpartner

Auszubildende



**Luisa Wenzel**  
Auszubildende  
[wenzel@bg-lampertheim.de](mailto:wenzel@bg-lampertheim.de)  
06206 / 94 23 - 29



**David Temmer**  
Auszubildender  
[temmer@bg-lampertheim.de](mailto:temmer@bg-lampertheim.de)  
06206 / 94 23 - 15

# Zahlen, Daten, Fakten

	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Mietwohnungsbestand</b> zum 31.Dezember	755 Wohnungen	735 Wohnungen	735 Wohnungen
<b>Mieterwechsel</b>	39	32	39
<b>Mitglieder</b> zum 31.Dezember	1.087 Mitglieder	1.053 Mitglieder	1.053 Mitglieder
<b>Anzahl der Anteile</b> zum 31.Dezember	11.427 Anteile	10.562 Anteile	10.125 Anteile
<b>Höhe des Geschäftsanteils</b>	€ 260,00	€ 260,00	€ 260,00
<b>Höhe des Geschäftsguthaben</b> zum 31.Dezember	€ 3.063.320,00	€ 2.803.580,00	€ 2.729.220,00
<b>Bilanzsumme</b>	€ 34.970.428,80	€ 32.674.304,46	€ 31.708.245,58
<b>Ergebnisrücklagen</b>	€ 6.173.000,00	€ 6.496.000,00	€ 6.465.000,00
<b>Höhe des Bilanzgewinns</b>	€ 69.797,38	€ 79.639,45	€ 79.865,05
<b>Instandhaltungskosten</b>	€ 1.866.273,87	€ 1.651.859,42	€ 927.720,32

**Gesetzlicher Prüfungsverband**

Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.  
Franklinstr. 62, 60486 Frankfurt am Main

## Bericht des Vorstands

Die ureigenste Aufgabe einer Baugenossenschaft ist es, Wohnungen zu bauen und damit bezahlbaren Wohnraum einer breiten Bevölkerungsschicht zur Verfügung zu stellen.

Dieser Aufgabe kommt die BG Lampertheim mit großem Engagement und beachtlichem Erfolg nach.

Das Jahr 2019 war geprägt von einer intensiven Neubautätigkeit und umfangreichen Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen. Mit unserem qualifiziertem Mitarbeiterteam ist es uns gelungen, nicht nur bereits im letzten Jahr begonnene Bauvorhaben zum Abschluss zu bringen, wie z.B. in Lampertheim Heideweg 9, wo im Frühsommer 2019 die fertiggestellten Wohnungen an die neuen Mieterinnen und Mieter übergeben werden konnten, sondern auch bereits geplante neue Objekte in Angriff zu nehmen. Allein in den Jahren 2019 und 2020 wurden und werden 66 Wohnungen in Lampertheim und den Ortsteilen erstellt.

Um all die Anforderungen – Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes, Neubauten und deren Betreuung, Energiesparmaßnahmen, Mieterbetreuung usw. - bewältigen zu können, haben wir uns entschlossen, das Team der Baugenossenschaft Lampertheim zu erweitern und haben dazu einige Neueinstellungen mit qualifizierten Fachkräften vorgenommen.

Doch seit einiger Zeit rücken neben der Bautätigkeit auch weitere Aspekte in den Fokus. So werden die Bereiche Umweltschutz, Ökologie, Nachhaltigkeit, Artenvielfalt, gerade in Bezug auf das Insektensterben, sowie naturnahe Gestaltung des Umfelds der entstandenen Gebäude immer bedeutsamer.

Bei unseren Außenanlagen kommen Pflanzen zum Einsatz, die besonders gern von Insekten, wie z.B. Wildbienen, Honigbienen, Hummeln und Schmetterlingen, angefliegen werden. Als besonders insektenfreundliche Stauden kommen zudem Schafgarbe, Herbstanemone, Kissenaster, Bergminze, Glockenblume, Storchschnabel, Sonnenhut und Ehrenpreis zum Blühen. Sämtliche Außenanlagen bereits bestehender Wohnanlagen werden in dieser Weise überarbeitet und getreu dem Motto „Lampertheim summt“ realisiert.

„Stillstand ist Rückschritt“- unter dieser Prämisse stellt der Vorstand Überlegungen an, wie man die Baugenossenschaft Lampertheim weiterentwickeln kann. Gerade vor dem Hintergrund, dass immer weniger Wohnungen – auch im sozialen Wohnungsbau – genehmigt werden, stellt dies die Wohnungsbaubranche insgesamt, aber auch die Baugenossenschaft Lampertheim im Speziellen vor enorme Schwierigkeiten. So wurden in Hessen im Zeitraum von Januar bis Juni 2019 nur 6000 neue Wohnungen genehmigt, was einen Rückgang von 18,9 Prozent im Vergleich zum Vorjahr bedeutet.

Wie sich die BGLA in diesem Spannungsfeld behaupten kann, war eines der Themen eines Workshops, zu dem sich der Aufsichtsrat und der Vorstand am 15. November 2019 getroffen hatten. Unter der Leitung von Harald Hofmann von der Beratungsfirma „Ergebnis Dialog“ wurde zunächst eine Bestandsaufnahme des Ist-Zustands ermittelt, um danach Möglichkeiten zu erörtern, wie sich die Baugenossenschaft sicher, aber auch erfolgreich den Schwierigkeiten stellen kann. Beim Brainstorming wurden Ideen gesammelt, wozu im nächsten Schritt bei einem weiteren Teamworkshop auch die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ihre Vorstellungen einbringen können. So werden z.B. auch die internen Arbeitsabläufe der BGLA untersucht und es wird nach Möglichkeiten gesucht, diese zu optimieren. Doch auch die anzupackenden Themen und deren Umsetzung und Strukturierung wurden in Angriff genommen. Auf der Grundlage der Ergebnisse dieses ersten Workshops werden weitere Überlegungen angestellt, welche die Baugenossenschaft Lampertheim zukunftsfähig ihrer sozialen Verpflichtung gerecht werden lässt.

---

„Auf eine weiterhin sehr gute, vertrauensvolle und erfolgreiche Zusammenarbeit zwischen der Baugenossenschaft Lampertheim und allen Firmen, Ämtern und Institutionen“. Mit diesen Worten beendete Vorstand Wolfgang Klee seine Begrüßungsrede zum ersten Handwerkerforum, zu dem die Baugenossenschaft eingeladen hatte.

Was dann folgte, war ein Potpourri an geistreichen, aber auch durchaus humorvollen Ausführungen zum Thema „Kann denn Baurecht Sünde sein“ des Ulmer Rechtsanwalts Dr. Frederik Neyheusel, der mit kleinen Abschweifungen ins Privatrecht die Fallstricke im Baurecht offenlegte. Sehr zur Freude der zahlreich erschienenen Firmenvertreter. Ziel war bei diesem Forum, die beteiligten Firmen miteinander ins Gespräch zu bringen und sich untereinander auszutauschen.

Ein wichtiger Teil einer guten Zusammenarbeit ist gegenseitige Wertschätzung und Vertrauen. Gerade beim Bau von großen Projekten, wie dies bei der Baugenossenschaft Lampertheim in der Regel der Fall ist und bei dem oft mehrere Gewerke nacheinander, manchmal aber auch gleichzeitig tätig sind, ist es erforderlich, dass eine gute Abstimmung der einzelnen Firmen mit den Planern der BGLA, aber auch mit den anderen beteiligten Partnern gewährleistet ist. Wir planen diese Veranstaltung regelmäßig durchzuführen.

---

Der Besuch einer Baustelle ist für Kindergartenkinder immer ein besonderes Erlebnis. So auch an einem Donnerstag im November, als sich für 20 Kinder des Kindergartens Neuschloß und ihre Erzieherinnen auf Einladung der Baugenossenschaft unter der Führung von Bauleiter Dr. Gerd Siegler der Bauzaun öffnete und sie – zünftig mit Helmen ausgerüstet – die Baustelle am Wacholderweg erkunden durften.



Kita Neuschloß zu Besuch auf der Baustelle

Um allen Mietern und auch Bewohnern Lampertheims die Möglichkeit zu geben ein E-Auto zu laden, hat die Baugenossenschaft Lampertheim mit Ihrem Partner Energieried im Heideweg 9 eine öffentliche Ladestation errichtet, welche am 02. September 2019 eingeweiht wurde. Da gleichzeitig hier auch eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 26 KWp installiert wurde, kann an der Ladesäule 100% Ökostrom „getankt“ werden.



E-Ladestation Heideweg 9

## Neubautätigkeiten

Nach dem Abschluss der Bauarbeiten und der Übergabe der 20 Wohnungen am Heideweg 9 in Lampertheim wurde in diesem Jahr vermehrt in den Ortsteilen an der Fertigstellung der begonnenen Objekte gearbeitet.

### Lampertheim - Hofheim

Im Juni 2019 haben wir in **Hofheim** in der **Erzberger Str. 3+5** mit dem Bau von zweimal 6 Sozialwohnungen begonnen.

Bei Erstellung unseres Geschäftsberichtes waren bereits alle Wohnungen vermietet und bezogen.



### Lampertheim - Rosenstock



Im Wohngebiet Rosenstock in der **Sophie-Scholl-Straße 55** wird seit 2019 an der Fertigstellung von 10 Wohnungen gearbeitet, die im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung mit mittelbarer Belegung erstellt werden. Bei dieser Wohnraumförderung werden Wohnungen aus unserem Bestand, bei denen die Sozialbindung ausgelaufen ist, wieder mit in die Bindung aufgenommen.

Bereits bei Baubeginn konnten wir der Stadt Lampertheim die Ersatzwohnungen zur Verfügung stellen.

Mit der Bezugsfertigkeit wird bis Februar 2021 gerechnet.

## Hüttenfeld

In Stadtteil **Hüttenfeld** in der **Annelie von Heyl-Straße 1** wird seit November 2019 an der Fertigstellung von 9 Wohnungen mit mittelbarer Belegung - analog der Sophie-Scholl-Straße - mit insgesamt 725 qm Wohnfläche gearbeitet. Die Fertigstellung ist für Februar 2021 geplant.



## Neuschloss

Am **Wacholderweg** entstehen zur Zeit 15 Sozialwohnungen, die aufgrund ihrer Größe von bis zu 100 Quadratmetern Familien mit Kindern vorbehalten sind. Selbstverständlich werden auch hier alle Wohnungen dem neuesten Stand der energetischen Ausstattung entsprechen.



Ein Novum bei der Baugenossenschaft ist auch, dass das Gebäude am Wacholderweg mit einem Gründach und einer Photovoltaikanlage ausgestattet wird. Gemäß unserer Philosophie, nach der der Klimaschutz eine besondere Rolle spielt, steht hierbei eine Verbesserung des Klimas im Vordergrund.

Aufgrund des immer geringer werdenden Angebots an Baugelände und der damit verbundenen Verdichtung in den Innenstädten und damit fehlendem Grün, kann mit sog. Gründächern hier ein wenig Abhilfe geschaffen werden. Denn es findet ein ökologischer Ausgleich statt, und durch die Bepflanzung des Dachs entsteht neuer Lebensraum für Pflanzen und damit besonders auch für viele Insekten.



### *Lampertheim - Weinheimer Weg 19-29*



Bei einem weiteren Objekt der Baugenossenschaft handelt es sich um zwei Wohngebäude mit Garagen am **Weinheimer Weg 19-29** in **Lampertheim**. Sowohl im Hinblick auf Wärmedämmung, Wohnungszuschnitt und Schallschutz entsprechen diese dem Stand ihrer Erbauung in den 50er Jahren. Was nach dem Krieg durchaus üblich war und die Menschen froh waren, eine ihren Möglichkeiten entsprechende Wohnung zu finden, entspricht heute keinesfalls mehr dem allgemeinen Standard. Doch nicht nur der Wohnungszuschnitt und der Energie-Standard sind nicht mehr zeitgemäß, sondern

vor allem auch der bauliche Zustand mit zahlreichen Mängeln und Gefährdungen lässt die Baugenossenschaft und ihre Planer zu dem Schluss kommen, dass selbst eine grundlegende Sanierung jeglichen Kostenrahmen sprengen würde, und man deshalb zu der Entscheidung kam, einen Neubau zu favorisieren.

Es werden nun an dieser Stelle drei Baukörper mit insgesamt 29 modernen Wohnungen entstehen, die sowohl in baulicher als auch in energetischer Hinsicht allen derzeitigen Standards entsprechen.

### *Lampertheim - Adlerstraße 2a*



Da der Bedarf an neuen Wohnungen ungebrochen ist, müssen wir im Sinne unserer Baugenossenschaft auch vorhandene Grundstücke auf mögliche Erweiterungen/Nachverdichtungen betriebswirtschaftlich untersuchen.

Eine sehr gute Lösung – sowohl wirtschaftlich als auch gestalterisch – ist eine Bebauung des Bereiches zwischen Finkenstraße 11 und Adlerstraße 2-4. Beim Entwurf haben wir größere Abstände zu den Bestandsgebäuden eingehalten, als die Hessische Bauordnung vorsieht.

Die natürliche Belichtung der bestehenden Gebäude bleibt so erhalten. Das Gebäude wird barrierefrei, d.h. ohne Sockel errichtet, ist dreigeschossig und erhält ein Pultdach,

bleibt somit auch niedriger, als es mit Satteldach wäre. Die Erschließung erfolgt über einen Laubengang im Osten.

Insgesamt entstehen hier 15 neue Wohnungen (1- bis 3 – Zimmer Wohnungen) mit einer Wohnfläche von insgesamt 962m<sup>2</sup>. Davon 12 Sozialwohnungen und 3 Wohnungen mit mittelbarer Belegung.

Im Zuge des Neubaus werden auch die Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und Mülltonnen neu und einheitlich, für alle fünf bzw. sechs Gebäude, geplant und neu geordnet.

## Modernisierung und Instandhaltung

### Lampertheim - Draisstraße 48 - 52

Im Zuge des Projektes der Lärmsanierung an Schienenwegen des Bundes an besonders stark belasteten Strecken, ist der Austausch oder die Verbesserung der Schalldämmung von Außenteilen (z.B. Fenster, Rolladenkästen, Dachflächen) zu verstehen. Sie werden notwendig, wenn die vorhandene Schalldämmung der Außenbauteile nicht ausreicht, um die Einhaltung der Innenschallpegel zu gewährleisten.

Neben dem vollständigen Austausch der Fenster in den Wohnungen und Treppenhäuser wurden die Treppenhäuser renoviert sowie die Hauseingangstüren und die Briefkasten/Klingelanlagen erneuert.

Es ist eine Neueindeckung des Daches erfolgt, sowie eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 58,4 kWp installiert. Die Neugestaltung der Außenanlage wurde vorgenommen und es wurden 4 neue PKW-Stellplätze errichtet. Durch diese Maßnahmen hat die Wohnanlage enorm an Wohnwert und Attraktivität gewonnen.



Lampertheim - Draisstraße 48-52

Neue Heizungsanlagen haben wir in unseren Liegenschaften in der Mozartstr.7, Adlerstr.22, sowie in der Draisstraße 7 eingebaut, um dort die effiziente Beheizung der Wohnungen und Warmwasserbereitstellung sicherzustellen. Mit dem erfolgten Austausch der Heizanlagen wurde die vollständige Umstellung sämtlicher Heizanlagen von Öl-auf Gasheizanlagen abgeschlossen.

Unverändert legen wir großen Wert auf umfangreiche Instandhaltungsarbeiten bei Mieterwechseln. Bei Auszügen ermitteln wir jeweils den gesamten Instandhaltungsbedarf und bringen diese Wohnungen vor der Folgebermietung auf einen zeitgemäßen und technisch einwandfreien Stand. Gerade im Kalenderjahr 2019 wurde dies bei über 30 Wohnungen realisiert. Dies wurde aufgrund des Alters der Wohnungen und der zum Teil langjährigen Vermietung erforderlich.

Um diese Instandhaltungsarbeiten zukünftig besser planbar zu machen, werden wir im Jahr 2020 neben unserem energetischen Sanierungsfahrplan auch eine Bestandsaufnahme aller Wohnungen durchführen. Auf diese Weise stellen wir sicher, dass die Wohnungen den Anforderungen der Mieter als auch unserer Genossenschaft gerecht werden. Durch diese konsequente Überarbeitungen der Wohnungen treten wir permanent Instandhaltungsstaus entgegen und verbessern kontinuierlich den Qualitätsstandard in unseren Wohnungen.

## Hausbewirtschaftung

Im Jahr 2019 haben 39 Mietparteien ihr Vertragsverhältnis gekündigt.

Wie in den Jahren zuvor, ist in unserem Wohnungsbestand aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnungen kein Leerstand zu verzeichnen.

Die Mieterwechselquote lag mit 5,3 % (Vorjahr: 4,4 %) sehr niedrig.

Mieterhöhungen wurden im Jahr 2019 nicht vorgenommen. Lediglich wurden die Mietpreise bei Neuvermietung und bei der Modernisierung der Wohnungen erhöht.

Die Durchschnittsmiete unserer Wohnungen beträgt im Dezember 2019 € 5,23 je m<sup>2</sup> - Wohnfläche / Monat.

## Verwaltung

Die zunehmenden Aufgaben erfordern von unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ein hohes Maß an Einsatzbereitschaft. Doch teilweise sind wir aber an unsere Grenzen gestoßen. Vor allem auch was die Planung und Durchführung unserer Bauvorhaben betrifft. Hier war es uns wichtig, mehr im eigenen Haus erledigen zu können. Teamerweiterung war angesagt.

So konnten wir im Frühjahr 2019 mit dem Architekten Dr. Gerd Siegler und seiner Frau Beate Siegler, welche schon lange Jahre für uns tätig waren, unsere Planungsabteilung neu aufstellen und so viele bisherigen Fremdleistungen selbstständig durchführen. Die Zeitersparnis durch die kurzen Wege der Entscheidungsfindung sind deutlich spürbar.

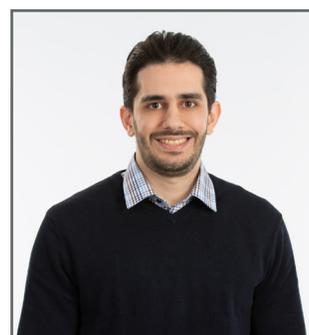
Auf der Suche nach einem weiteren Mitarbeiter wurden wir auf einen jungen Flüchtling aus Syrien aufmerksam, den wir nach einem Praktikum bei uns als Bauingenieur einstellen konnten. Seit dem 1. Dezember 2019 vervollständigt Kamal Agha nun unser Planungsteam und ist hier auch für die Bauausführung und Bauüberwachung zuständig.



**Beate Siegler**  
Bauzeichnerin



**Dr. Gerd Siegler**  
Architekt

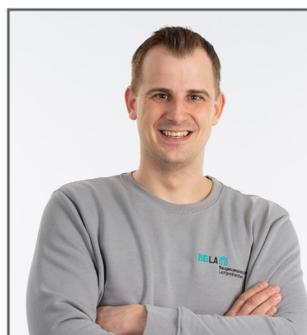


**Kamal Agha**  
Bauingenieur

Zum 1. Januar 2020 konnten wir auch Dieter Sejak und Stefan Blaes begrüßen, die in unserem technischen Bereich tätig sind. Während Dieter Sejak uns vorher schon im Bereich Gestaltung der Außenanlagen unterstützt hatte, bringt Stefan Blaes als Meister im Gas-Wasserbereich sein Fachwissen ein.



**Dieter Sejak**  
Planung Außenanlagen



**Stephan Blaes**  
Leiter Technische Abteilung /  
Instandhaltung

### Büroerweiterung Wilhelmstraße 64

Durch den Neuaufbau der Planungsabteilung und der damit verbundenen Teamerweiterung, waren die vorhandenen Büroräume in der Wilhelmstraße zu klein.

Um allen Mitarbeiter einen zeitgemäßen Arbeitsplatz zu bieten, wurden die Büroräume in der Wilhelmstraße um 60 m<sup>2</sup> erweitert.



## Verwaltung von Wohnungseigentum

Zum Bilanzstichtag 31.12.2019 betreuten wir 25 Objekte mit insgesamt 289 Wohneinheiten und 73 PKW-Stellplätzen/Garagen.

Der Vorstand und Aufsichtsrat hat gemeinsam beschlossen die auslaufenden Verwalterverträge mit den Eigentümergeinschaften nicht mehr zu verlängern und sich von dem Tätigkeitsfeld WEG-Verwaltung zu trennen.

## Wohnungsbestand zum 31.12.2019

Unser Wohnungsbestand beläuft sich am 31. Dezember 2019 auf 755 Wohnungen und verteilt sich auf folgende Objekte:

Objekt	Wohnungen	Baujahr	Objekt	Wohnungen	Baujahr
Jahnstraße 41 / Ringstraße 52	9	1949	Ahornweg 31 - 35	37	1985 / 92
Jahnstraße 37 - 39	6	1950	Römerstraße 164	3	1987
Jahnstraße 33 - 35	6	1952	Am Bachfeld 2	16	1988
Weinheimer Weg 19 - 29	18	1953	Poststraße 66	5	1988
Weinheimer Weg 25a	3	1964	Wilhelmstraße 66 - 68	15	1990
Adlerstraße 2 - 4	18	1962	Sandtorfer Weg 4	24	1992
Weinheimer Weg 20 - 22	18	1964	Wilhelmstraße 56	16	1994
Weinheimer Weg 24 - 26	18	1963	Elsterweg 7 - 11	32	1995
Finkenstraße 1 - 3	16	1965	Wilhelmstraße 64	4	1995
Finkenstraße 5	8	1964	Kiesweg 18 - 20	12	1996
Finkenstraße 7 - 9	16	1965	Ringstraße 1 - 3	16	1996
Finkenstraße 11	8	1965	Johann-Stelz-Straße 63 - 65	16	1997
Draisstraße 48, 50, 52	24	1966	Ringstraße 19 - 21	16	1998
Planckstraße 75-77	12	1966	Kranichweg 1 + 1a	6	1999
Daimlerstraße 4 - 6	40	1968 / 94	Pommernweg 5	16	1981
Daimlerstraße 8 - 10	40	1967 / 94	Pommernweg 3	16	1976
Draisstraße 7	6	1968	Erzbergerstraße 1	16	1977
Adlerstraße 22	6	1969	Berliner Straße 41 - 43	9	1986
Planckstraße 79	24	1970	Blücherstraße 24	12	1984
Weinheimer Weg 17	24	1973	Industriestraße 40 b/c	16	1993
Europaring 2	28	1974	Finkenstraße 19 / 21	6	1995
Mozartstraße 7	6	1976	Storchenweg 35	6	1995
Heideweg 14	19	1979 / 00	Martin-Luther-Straße 19	21	2009
Weinheimer Weg 1	6	1983	Martin-Luther-Straße 17	11	2015
Blücherstraße 22	9	1984	Heideweg 9	20	2019

Außerdem hat die Genossenschaft 260 Garagen im Bestand.

## Mitgliederbewegung

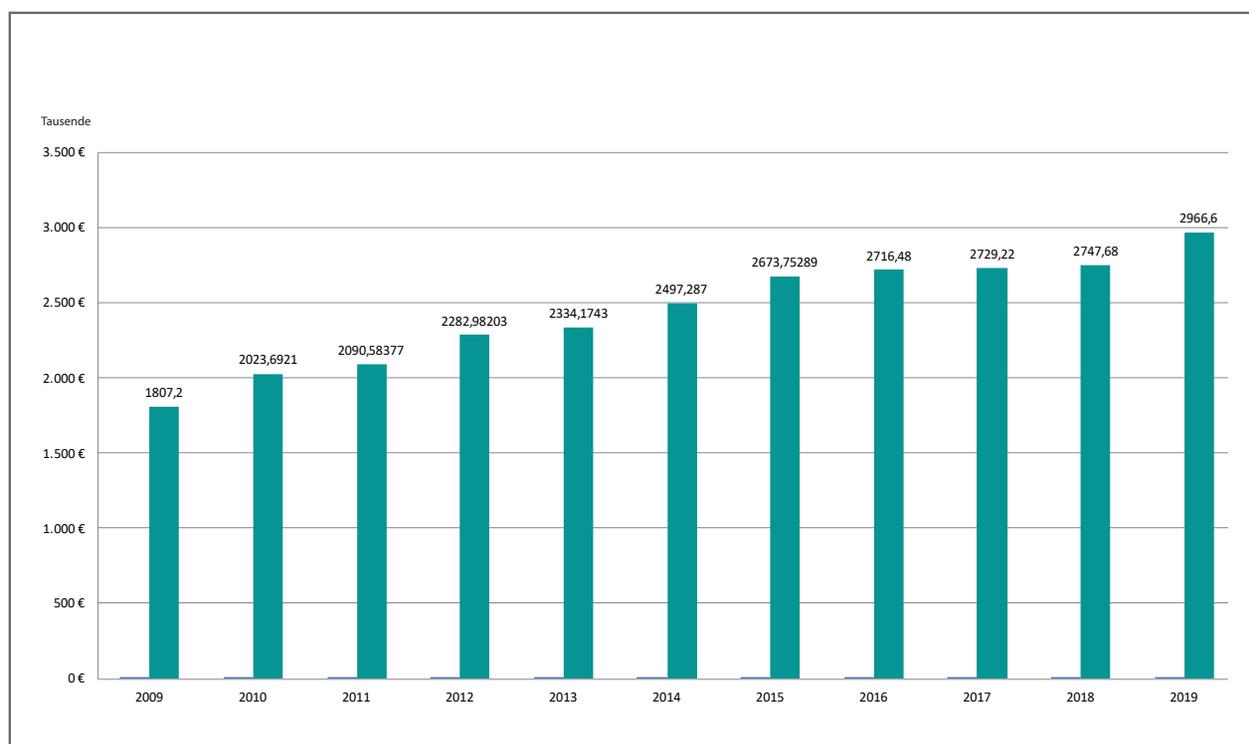
<b>Stand am 01. Januar 2019</b>	1.053 Mitglieder mit	10.562 Anteilen
<b>Zugänge im Jahr 2019</b>	70 Mitglieder mit	1.250 Anteilen
	1.123 Mitglieder mit	11.812 Anteilen
<b>Abgänge im Jahr 2019</b>	36 Mitglieder mit	385 Anteilen
<b>Bestand am 31. Dezember 2019</b>	<b>1.087 Mitglieder mit</b>	<b>11.427 Anteilen</b>

Die Anzahl der Mitglieder am 31. Dezember 2019 hat sich zum Bilanzstichtag 2018 um 34 Mitglieder erhöht.

Die Geschäftsguthaben der Mitglieder haben sich gegenüber dem Vorjahr um € 218.920,00 erhöht.

Der Gesamtbetrag der Haftsumme beläuft sich auf € 282.620,00; erhöht um € 8.840,00 zum Vorjahr.

Die rückständigen fälligen Mindestzahlungen auf die Geschäftsanteile betragen zum Schluss des Geschäftsjahres € 0,00.



## Wirtschaftliche Lage

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

### Vermögensstruktur

	31.12.2019		31.12.2018		31.12.2017	
	T€	%	T€	%	T€	%
<b>Anlagevermögen</b>	33.224,6	95,0	29.946,9	91,7	28.707,6	90,5
<b>Umlaufvermögen</b>	1.745,8	5,0	2.727,4	8,3	3.000,6	9,5
<b>ARAP</b>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	34.970,4	100,0	32.674,3	100,0	31.708,2	100,0

### Kapitalstruktur

	31.12.2019		31.12.2018		31.12.2017	
	T€	%	T€	%	T€	%
<b>Geschäftsguthaben</b>	3.063,3	8,8	2.803,6	8,6	2.729,2	8,6
<b>Rücklagen</b>	6.173,0	17,6	6.496,0	19,9	6.465,0	20,4
<b>Bilanzgewinn</b>	69,8	0,2	79,6	0,2	79,9	0,3
	<b>9.306,1</b>	<b>26,6</b>	<b>9.379,2</b>	<b>28,7</b>	<b>9.274,1</b>	<b>29,3</b>
<b>Rückstellungen</b>	59,4	0,2	70,7	0,3	65,0	0,2
<b>Verbindlichkeiten</b>	25.564,8	73,1	23.184,2	70,9	22.329,2	70,4
<b>passiver RAP</b>	40,2	0,1	40,2	0,1	39,9	0,1
	34.970,4	100,0	32.674,3	100,0	31.708,2	100,0

### Erläuterung zur obigen Tabelle

Das Gesamtvermögen ist gegenüber dem Vorjahr um T€ 2.296,1 auf T€ 34.970,4 angewachsen. Im Anlagevermögen ergibt sich ein Anstieg um T€ 3.277,7. Den Zugängen von T€ 4.033,3 hauptsächlich im Zusammenhang mit unserem Neubau Heideweg 9 ( T€ 995,0) sowie unseren laufenden Bauvorhaben Erzberger Str. 3+5, Sophie-Scholl-Straße 55, Wacholderweg 18 sowie Annelie v. Heyl Straße 1 (T€ 3.166,3) stehen planmäßige Abschreibungen von T€ 752,6 gegenüber.

Der Rückgang des Umlaufvermögens um T€ 981,6 auf T€ 1.745,8 resultiert im Wesentlichen aus der Abnahme der flüssigen Mittel um T€ 1.025,2.

Das Eigenkapital der Genossenschaft zum 31.12.2019 beträgt T€ 9.306,1 und stellt einen relativen Anteil am gesunkenen Gesamtvermögen von rund 26,6 % dar.

Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr um T€ 73,1 resultiert aus dem Jahresfehlbetrag 2019 (T€ 253,8), aus der Entnahme der sonstigen Rücklagen zum Ausgleich (T€ 323,0) und aus dem Nettozugang an Geschäftsguthaben, denen die Dividendenausschüttung gegenüber steht.

Die Zunahme der Verbindlichkeiten um T€ 2.380,6 ist hauptsächlich auf die Valutierung von Darlehen von T€ 3.383,2 zurückzuführen, denen planmäßige Tilgungen von T€ 891,4 gegenüberstehen.

Der relative Anteil der Verbindlichkeiten an der Gesamtfinanzierung hat sich von 70,9 % auf 73,1 % erhöht.

### Ertragslage

Die Genossenschaft schließt das Geschäftsjahr 2019 mit einem Jahresfehlbetrag von € 253.882,67 ab. Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrages von € 680,05 und der Entnahme aus der sonstigen Rücklage zum Ausgleich in Höhe von T€ 323, ergibt sich ein Bilanzgewinn von € 69.797,38.

Geplant hatten wir einen Jahresüberschuss in Höhe von 98,6 TE. Der Jahresverlust im Jahr 2019 ist im Wesentlichen auf höhere Aufwendungen im Bereich der Gebäudeinvestitionen/Instandhaltungen zurückzuführen.

Bei der Planung des Jahresergebnisses 2019 sind wir von einem Planansatz für die Instandhaltungskosten in Höhe von T€ 1.407,0 ausgegangen. Die tatsächlichen Instandhaltungskosten betragen im Kalenderjahr 1.823,6 TE und führten somit zu einer Überschreitung des Planansatzes in Höhe von 416,6 TE. Die Gründe für die Kostenüberschreitung im Bereich der Instandhaltungskosten sind die mit den Mieterwechsel verbundene (39 Mieterwechsel) erhöhte Anzahl der Wohnungssanierungen. Aufgrund des Alters der Wohnungen und der zum Teil langjährigen Vermietung, sind wir gezwungen bei Mieterwechsel, die Wohnungen komplett zu renovieren um die Vermietbarkeit sicherzustellen. Aufgrund der neuen gesetzlichen Auflagen im Bereich der Stromversorgung musste bei ca. 90% aller Mieterwechsel die Stromversorgung komplett installiert werden.

Auch die im Rahmen des Projektes Lärmsanierung Deutsche Bahn (Draisstr. 48-52) durchgeführten Zusatzmaßnahmen führt zu einer Überschreitung des Planansatzes in Höhe von ca. 83TE.

Das Geschäft ist geprägt durch die Bestandsbewirtschaftung der derzeit 767 eigenen Wohnungen. Der Jahresüberschuss ist maßgeblich beeinflusst durch die Höhe der Instandhaltungsaufwendungen. Weitere wichtige Indikatoren zum Spartergebnis Hausbewirtschaftung sind die Zinsaufwendungen, die Abschreibungen und die Verwaltungskosten.

Für das Geschäftsjahr 2020 ergibt sich gemäß Wirtschaftsplan ein Jahresüberschuss von T€ 98,7.

## Finanzlage

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

Neben dem Liquiditätsüberschuss zum 31.12.2018 und dem geldrechnungsmäßigen Überschuss für das Jahr 2019 stehen der Genossenschaft ausreichende Finanzierungsmittel für die Neubautätigkeiten und die geplanten Instandhaltungen zur Verfügung.

## Soziale Verantwortung

### Verantwortung für die Umwelt

#### **BG Lampertheim klimaneutral und nachhaltig**

Mit der Inbetriebnahme unserer ersten Ladestation für Elektrofahrzeuge haben wir in Zusammenarbeit mit der EnergieRied Neuland betreten und erstmals eine solche Anlage im sozialen Wohnungsbau realisiert. Weitere Neuerungen bei unserem Vorhaben, möglichst nachhaltig umweltfreundlich zu agieren, war die Anschaffung eines E-Bikes für unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. In Richtung unseres Ziels, Klimaneutralität, geht auch die Anschaffung eines Elektroautos, mit dem wir seit 2019 in Lampertheim und Umgebung abgasfrei unterwegs sind.

Doch nicht nur bei der Mobilität verfolgen wir unsere Philosophie, sondern gerade auch bei Neubauten, Renovierung und Instandhaltung steht das Umweltbewusstsein immer im Fokus. So haben wir ein Ingenieurbüro beauftragt, unseren Bestand an Wohnungen und Häusern im Hinblick auf Energieeffizienz zu überprüfen und Vorschläge für eventuelle Verbesserungen zu erarbeiten. Inzwischen sind alle älteren Ölheizungen durch moderne Gas-Brennwert-Heizanlagen ersetzt, wodurch nicht nur erheblich weniger Energie verbraucht wird, sondern auch die Energiebilanz sehr gute Werte aufweist. Mit dem frühzeitigen Austausch der Heizungen sind wir dem demnächst drohenden Verbot aller Ölheizanlagen zuvorgekommen und können die weitere Entwicklung gelassen abwarten.

Bei all den Überlegungen, die zu einer besseren Energiebilanz führen und damit für eine Verbesserung der Luftreinheit sorgen, haben wir selbstverständlich auch immer unsere Mieterinnen und Mieter im Blick, denen geringere Nebenkosten auch sehr willkommen sind.

Im Hinblick auf den immer schwieriger werdenden Erwerb von Baugrund sind auch Aufstockungen bestehender Gebäude sowie Nachverdichtungen in unseren Überlegungen, womit sich unsere Planungsabteilung beschäftigen wird.

### Ausbildung

Mittlerweile befindet sich unser „Azubi“ Herr Temmer in der dritten Phase der Ausbildung. Ab August 2020 hat Frau Wenzel bei uns ihre Ausbildung zur Immobilienkauffrau begonnen. Hierdurch wird deutlich, dass auch unsere kaufmännische Abteilung einen guten Ruf hat und wir als Ausbildungsbetrieb gefragt sind.

## Gesundheitsförderung & -erhaltung unserer Mitarbeiter

### Obstkiste



Das kennen die meisten so: man trifft sich zu einer Besprechung, auf dem Tisch stehen Wasser- und Saftflaschen sowie Knabberzeug in allen Variationen, zucker- und salzhaltig und keineswegs gesund. Doch seit 2019 ist das bei der Baugenossenschaft Lampertheim anders.

Bei Besprechungen steht jetzt eine Obstschale mit auf dem Tisch, und alle greifen zu. Aber nicht nur bei Teambesprechungen ist das Obst verfügbar, sondern auch im normalen Büroablauf hat sich eingestellt, dass man statt zu Crackern oder Brezeln gerne zum Obst greift.

## Baugenossenschaft als Integrationspartner

Das man im harten Geschäftsleben auch Gutes tun kann, haben wir in diesem Jahr erfahren. Bei unserer Suche nach einem weiteren Mitarbeiter wurden wir auf einen jungen Flüchtling aus Syrien aufmerksam gemacht. Dieser junge Mann, Kamal Agha, der vor 4 Jahren nach Deutschland geflohen ist, fand trotz guter Ausbildung, er hat in Syrien ein 5jähriges Bauingenieurstudium absolviert, keine geeignete Stelle.

Da wir im April 2019 mit Dr. Gerd Siegler einen Architekten für unsere eigene Planungsabteilung eingestellt haben, um unsere Planungen und Bauüberwachung in unserem Haus vornehmen zu können und nun auf der Suche nach einem weiteren qualifizierten Mitarbeiter waren, boten wir Kamal Agha ein Praktikum an. Hierbei konnte er uns alle mit seinen beruflichen Fähigkeiten und seinen persönlichen Eigenschaften überzeugen.

So war die Entscheidung schnell getroffen, ein Arbeitsvertrag wurde abgeschlossen, und ab dem 1. Dezember vervollständigt nun Kamal Agha unser Team. Möglich wurde dies durch die gute Zusammenarbeit zwischen dem Job-Center Neue Wege in Viernheim, dem dortigen Projekt der Katholischen Kirche und uns als Baugenossenschaft.

## Ausblick

Unser vorrangiges Ziel ist es, die Sicherheit der dauerhaften Vermietbarkeit der Genossenschaftswohnungen zu angemessenen Mietpreisen zu gewährleisten und unserem Anspruch, bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen, gerecht zu werden.

Im Jahr 2020 wird weiter an der Instandhaltung und Modernisierung der im Bestand befindlichen Gebäude gearbeitet. Auch die Fertigstellung der im Bau sich befindlichen Projekte sowohl in Lampertheim als auch in den Ortsteilen, verlangt die volle Aufmerksamkeit im Bereich Planung und Bauabwicklung. Mit den Neueinstellungen in diesem Bereich, die 2019 erfolgt sind, haben wir eine personelle Basis geschaffen, mit der wir den Bau der insgesamt 46 Wohnungen erfolgreich durchführen können. Bisher verläuft die Bauphase zu unserer Zufriedenheit, es haben sich bislang keine großartigen Verzögerungen ergeben, so dass wir das Ziel Fertigstellung wie geplant weiter verfolgen können.

Für unsere nächsten beiden Bauvorhaben in der Adlerstr. 2a und im Weinheimer Weg 19-29 haben wir bereits beim Kreis Bergstraße die Bauanträge eingereicht. Wir planen mit den Bauarbeiten Anfang 2021 beginnen zu können.

Aufgrund unserer Teamerweiterung hat der Vorstand gemeinsam mit dem Aufsichtsrat die Planung eines Büroneubaus in den nächsten Jahren beschlossen.

Im Jahr 2020 wird die Umstellung unseres vorhandenen IT-Systems auf eine neue zeitgemäße IT-Struktur erfolgen. Der Umfang der Digitalisierung im Verwaltungsbereich soll in den kommenden Jahren kontinuierlich erweitert werden.

Ein weiteres Ziel unserer Bautätigkeit ist es, mit unserer Planungsabteilung ein Haus als Prototyp zu entwickeln, der zum einen alle Kriterien modernen, ökologischen und nachhaltigen Bauens erfüllt, zugleich aber auch im Hinblick auf die Bauphase Einsparungen ermöglicht, die durch vereinheitlichte Entwürfe wirksam werden.

Bei diesem Prototyp sind Mehrfamilienhäuser mit 10 bzw. 11 Wohnungen mit einheitlichem Standard geplant. Die Vorteile eines solchen Prototyps sind zum einen in der Planungssicherheit, der Kostensicherheit und zum anderen in einer deutlichen Verminderung der Baunebenkosten zu sehen.

## *Dank*

---

Es ist uns ein Anliegen, allen, die uns im abgelaufenen Geschäftsjahr im Hinblick auf Zusammenarbeit, Vertrauen und geschäftliches Miteinander sehr wirkungsvoll unterstützt haben, Dank zu sagen. Dies gilt besonders für die Stadt Lampertheim sowie für alle Behörden, Kreditinstitute, Handwerker und Firmen, mit denen wir im auch im Berichtsjahr stets vertrauensvoll zusammengearbeitet haben.

Herzlichen Dank unseren engagierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Ohne sie wären wir nicht in der Lage das enorme Arbeitspensum zu bewältigen.

Dank an all unsere Mitglieder und Mieter für das Vertrauen, das sie uns entgegengebracht haben.

Für eine faire und vertrauensvolle Zusammenarbeit bedanken wir uns abschließend beim Aufsichtsrat der Baugenossenschaft Lampertheim.



**Jahresabschluss**

**für das**

**Geschäftsjahr 2019**

## Aktiva zum 31. Dezember 2019

	€	€	Vorjahr €
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>immaterielle Vermögensgegenstände</b>		<b>8.402,97</b>	<b>3.553,32</b>
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke mit Wohnbauten	29.573.663,14		27.364.816,99
Grundstücke mit anderen Bauten	31.563,22		32.219,52
Grundstücke ohne Bauten	0,00		369.600,00
Technische Anlagen	332.374,13		274.775,00
Betriebs- u. Geschäftsausstattung	68.356,60		50.083,53
Anlagen im Bau	3.166.582,82		1.832.881,23
Bauvorbereitungskosten	41.650,00	33.214.189,91	17.007,44
<b>Finanzanlagen</b>			
Andere Finanzanlagen		2.000,00	2.000,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>33.224.592,88</b>	<b>29.946.937,03</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
Unfertige Leistungen	1.460.925,48		1.430.541,74
Andere Vorräte	11.085,23	1.472.010,71	14.246,34
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	42.217,36		63.299,89
Sonstige Vermögensgegenstände	74.284,98	116.502,34	36.781,78
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		157.322,87	1.182.497,68
<b>Bilanzsumme</b>		<b><u>34.970.428,80</u></b>	<b><u>32.674.304,46</u></b>

## Passiva zum 31. Dezember 2019

	€	€	Vorjahr €
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
- ausgeschiedenen Mitglieder	57.200,00		30.680,00
- der verbleibenden Mitglieder	2.966.600,00		2.747.680,00
- aus gekündigten Geschäftsanteilen	39.520,00	3.063.320,00	25.220,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 0,00 (im Vorjahr € 0,00)			
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	1.037.000,00		1.037.000,00
im Geschäftsjahr eingestellt € 0,00 (im Vorjahr: € 12.000,00)			
Bauerneuerungsrücklage	1.350.000,00		1.350.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	3.786.000,00	6.173.000,00	4.109.000,00
davon im Geschäftsjahr entnommen € 323.000,00 (im Vorjahr eingestellt: € 19.000,00)			
<b>Bilanzgewinn</b>			
Gewinnvortrag	680,05		1.233,25
Jahresfehlbetrag / Jahresüberschuss	-253.882,67		109.406,20
Einstellungen in Ergebnisrücklage	0,00		-31.000,00
Entnahme aus anderen Ergebnisrücklagen	323.000,00	69.797,38	0,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>9.306.117,38</b>	<b>9.379.219,45</b>
<b>Rückstellungen</b>			
Steuerrückstellungen	0,00		22.400,00
Sonstige Rückstellungen	59.380,00	59.380,00	48.366,00
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20.111.318,54		17.479.559,24
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.412.975,10		3.456.581,97
Erhaltene Anzahlungen	1.644.447,29		1.702.820,43
Verbindlichkeiten aus Vermietung	22.480,76		25.667,49
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	324.836,82		458.964,26
Sonstige Verbindlichkeiten	48.705,81	25.564.764,32	60.561,95
- davon aus Steuern € 11.206,00 (im Vorjahr: € 15.789,91) - davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 1.009,98 (im Vorjahr: € 1.765,98)			
<b>passiver Rechnungsabgrenzungsposten</b>		40.167,10	40.163,67
<b>Bilanzsumme</b>		<b><u>34.970.428,80</u></b>	<b><u>32.674.304,46</u></b>

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2019

	€	€	Vorjahr €
<b>Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.629.543,46		4.608.922,44
c) aus Betreuungstätigkeit	77.819,79		56.894,40
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	101.011,79	4.808.375,04	108.477,16
Erhöhung/Minderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		30.383,74	-45.716,01
andere aktivierte Eigenleistungen		101.069,56	0,00
Sonstige betriebliche Erträge		48.492,78	65.103,25
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		3.226.188,32	2.953.917,78
<b>Rohergebnis</b>		<b>1.762.132,80</b>	<b>1.839.763,46</b>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	557.136,43		409.090,29
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgungen	142.919,79	700.056,22	101.279,60
- davon für Altersversorgung: € 19.529,41 (im Vorjahr: € 14.098,31)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des AV und Sachanlagen		755.648,60	714.700,29
Sonstige betriebliche Aufwendungen		262.673,07	196.973,28
Erträge aus anderen Finanzanlagen		60,00	60,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0,00	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		184.612,29	195.845,52
Steuern vom Ertrag		332,70	-16,07
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>-141.130,08</b>	<b>221.950,55</b>
Sonstige Steuern		112.752,59	112.544,35
<b>Jahresfehlbetrag / Jahresüberschuss</b>		<b>-253.882,67</b>	<b>109.406,20</b>
Gewinnvortrag		680,05	1.233,25
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		0,00	31.000,00
Entnahme aus anderen Ergebnisrücklagen		323.000,00	0,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b><u>69.797,38</u></b>	<b><u>79.639,45</u></b>

## Anhang des Jahresabschlusses 2019

### *A. Allgemeine Angaben*

Baugenossenschaft Lampertheim eG

Wilhelmstraße 64  
68623 Lampertheim  
Telefon (06206) 9423 - 0  
Fax (06206) 9423 - 23  
[www.bg-lampertheim.de](http://www.bg-lampertheim.de)

gegründet am 08. Oktober 1946

Genossenschaftsregister  
Amtsgericht Darmstadt GNR 60102

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019 wurde nach den derzeit gültigen Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRuG) aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen beruhend auf dem Formblatt vom 17.07.2015 des GdW Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren (§ 275 Absatz 2 HGB) aufgestellt.

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

## 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.

Im Geschäftsjahr wurden Anschaffungskosten für Grundstücke mit Wohnbauten, Bauvorbereitung, Betriebs- und Geschäftsausstattung, technische Anlagen und Maschinen, Anlagen im Bau, sowie immaterielle Vermögensgegenstände aktiviert.

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

Grundstücke mit Wohnbauten nach der Restnutzungsdaueremethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, bei Garagen von 33 Jahren. Soweit die Garagen mit den Wohnbauten verbunden sind, werden die Garagen wie die Wohnbauten 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 Ringstr. 19/21 und Kranichweg 1+1a 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.

- Grundstücke mit anderen Bauten (Abstellplätze im Parkhaus) nach der voraussichtlichen Gesamtnutzungsdauer von 25 Jahren.
- 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.

Der Bestand an Heizöl ist nach dem Fifo – Verfahren ermittelt worden.

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.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- / Herstellungskosten				Abschreibungen				Buchwert	Buchwert	
	01.01.19	Zugänge Geschäfts- jahr	Abgänge Geschäfts- jahr	Umbuch- ungen Ge- schäftsjahr	31.12.19	Vorjahre	Zugänge Geschäfts- jahr	Abgänge Geschäfts- jahr	gesamt	31.12.19	31.12.18
	€	€	€		€	€	€	€	€	€	€
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>16.885,39</b>	<b>7.834,96</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>24.720,35</b>	<b>13.332,07</b>	<b>2.985,31</b>		<b>16.317,38</b>	<b>8.402,97</b>	<b>3.553,32</b>
<b>Sachanlagen</b>											
Grundstücke mit Wohnbauten	44.019.649,34	83.645,12	0,00	2.827.884,30	46.931.178,76	16.654.832,35	702.683,27		17.357.515,62	29.573.663,14	27.364.816,99
Grundstücke mit anderen Bauten	260.034,07	0,00	0,00	0,00	260.034,07	227.814,55	656,30		228.470,85	31.563,22	32.219,52
Grundstücke ohne Bauten	369.600,00	0,00	0,00	-369.600,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	369.600,00
Technische Anlagen	494.393,38	82.792,09	0,00	0,00	577.185,47	219.618,38	25.192,96		244.811,34	332.374,13	274.775,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	170.851,38	42.403,83	0,00	0,00	213.255,21	120.767,85	24.130,76	0,00	144.898,61	68.356,60	50.083,53
Anlagen im Bau	1.832.881,23	3.774.978,45	0,00	-2.441.276,86	3.166.582,82	0,00	0,00		0,00	3.166.582,82	1.832.881,23
Bauvorbereitungskosten	17.007,44	41.650,00	0,00	-17.007,44	41.650,00	0,00	0,00		0,00	41.650,00	17.007,44
	<b>47.164.416,84</b>	<b>4.025.469,49</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>51.189.886,33</b>	<b>17.223.033,13</b>	<b>752.663,29</b>	<b>0,00</b>	<b>17.975.696,42</b>	<b>33.214.189,91</b>	<b>29.941.383,71</b>
<b>Finanzanlagen</b>											
Andere Finanzanlagen	2.000,00	0,00	0,00	0,00	2.000,00	0,00	0,00		0,00	2.000,00	2.000,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>47.183.302,23</b>	<b>4.033.304,45</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>51.216.606,68</b>	<b>17.236.365,20</b>	<b>755.648,60</b>	<b>0,00</b>	<b>17.992.013,80</b>	<b>33.224.592,88</b>	<b>29.946.937,03</b>

**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:

<b>Prüfungskosten</b>	€ 25.500,-
<b>Berufsgenossenschaft</b>	€ 5.000,-
<b>Steuerberatung</b>	€ 4.500,-
<b>Urlaubsansprüche</b>	€ 15.880,-
<b>Archivierungskosten</b>	€ 8.500,-

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

### Verbindlichkeitspiegel

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

Verbindlichkeiten	insgesamt	Restlaufzeit			gesichert	
	Beträge laut Bilanz	unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	gesichert	Art der Sicherung
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20.111.318,54 <i>17.479.559,24</i>	683.441,95 <i>757.106,30</i>	3.492.687,51 <i>2.982.590,29</i>	15.935.189,08 <i>13.739.862,65</i>	19.803.765,27 <i>17.141.497,35</i>	GPR <i>GPR</i>
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.412.975,10 <i>3.456.581,97</i>	56.483,02 <i>56.480,47</i>	227.119,02 <i>227.098,21</i>	3.129.373,06 <i>3.173.003,29</i>	3.412.975,10 <i>3.456.581,97</i>	GPR <i>GPR</i>
Erhaltene Anzahlungen	1.644.447,29 <i>1.702.820,43</i>	1.644.447,29 <i>1.702.820,43</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>	
Verbindlichkeiten aus Vermietungen	22.480,76 <i>25.667,49</i>	22.480,76 <i>25.667,49</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	324.836,82 <i>458.964,26</i>	324.836,82 <i>458.964,26</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>	
Sonstige Verbindlichkeiten	48.705,81 <i>60.561,95</i>	48.705,81 <i>60.561,95</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>	
<b>Gesamtbetrag</b>	25.564.764,32	2.780.395,65	3.719.806,53	19.064.562,14	23.216.740,37	

GPR = Grundpfandrechte  
*Vorjahreszahlen*

### Gewinn- und Verlustrechnung

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

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten im Wesentlichen die sächlichen Verwaltungskosten mit T€ 260,4 (2018: T€ 189,8).

### D. Sonstige Angaben

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

Der Gesamtbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen aus vergebenen Aufträgen für Bau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen zum 31.12.2019 beträgt rd.

€ 7.723.531,00.

Mitgliederbewegung	Mitglieder	Geschäftsanteile
Stand 01.01.2019	1.053	10.562
Zugang 2019	70	1.250
Abgang 2019	36	385
<b>Stand 31.12.2019</b>	<b>1.087</b>	<b>11.427</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um € 218.920,00

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um € 8.840,00

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf € 282.620,00

## 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.  
Franklinstraße 62, 60486 Frankfurt a.M.

## Mitglieder des Vorstandes

Martina Sotornik	Kaufm. Angestellte	ab 01.03.2019
Wolfgang Klee	Bilanzbuchhalter	
Fritz Götz	1.Stadtrat a.D.	
Erich Schollmeier	Dipl. Ing.	

## Mitglieder des Aufsichtsrates

Jürgen Brenner	Sparkassen Betriebswirt	Vorsitzender
Peter Liermann	Dipl. Ing.	stellv. Vorsitzender - bis 25.06.2019
Walter Konrad	Bankvorstand i.R.	stellv. Schriftführer - bis 20.08.2019 stellv. Vorsitzender - ab 20.08.2019
Jens Klingler	1.Stadtrat	Schriftführer
Peter Medert	Unternehmer	stellv. Schriftführer - ab 20.08.2019
Heinz Staab	Dreher	
Helmut Gärtner	Kranführer	

**Verwendung des Bilanzgewinns**

Vorstand und Aufsichtsrat haben durch Umlaufbeschluss auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, den Jahresfehlbetrag in Höhe von € 253.882,67 und die Ausschüttung der Dividende in Höhe von € 68.620,50 durch Entnahme der freien Rücklage auszugleichen.

Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Entnahme vorgeschlagen.

Der Vorstand schlägt den Mitgliedern vor, den sich ergebenden **Bilanzgewinn des Jahres 2019** von € 69.797,38 inklusive des Gewinnvortrages von € 680,05 folgendermaßen zu verteilen:

- |  |             |
|--|-------------|
| 1. 2,5 % Dividende auf die berechtigten Guthaben | € 68.620,50 |
| 2. Vortrag auf neue Rechnung                     | € 1.176,88  |

Lampertheim, den 31. Dezember 2019  
20. August 2020

Baugenossenschaft  
Lampertheim eG

Der Vorstand

Sotornik

Klee

Götz

Schollmeier

# Bericht des Aufsichtsrats

## Wahrnehmung der Aufgaben

Der Aufsichtsrat hat im abgelaufenen Geschäftsjahr 2019 seine von Gesetz und Satzung vorgegebenen Aufgaben wahrgenommen.

Im Geschäftsjahr 2019 fanden fünf Sitzungen gemeinsam mit dem Vorstand, zwei interne Sitzung des Aufsichtsrates, sowie eine Prüfungsausschusssitzung und zwei Begehungen des Bauausschusses statt.

Der Aufsichtsrat lies sich vom Vorstand regelmäßig schriftlich und mündlich über den Gang der Geschäfte, die Lage und Entwicklung der Genossenschaft, sowie die strategische Umsetzung der Planung informieren und unterrichten.

Sämtliche für das Unternehmen bedeutende Geschäftsvorfälle hat der Aufsichtsrat ausführlich behandelt. Einzelne Geschäftsvorfälle und Beschlüsse, die nach Satzung oder Gesetz der Zustimmung des Aufsichtsrates bedürfen, wurden von diesem behandelt und zusammen mit dem Vorstand beraten und beschlossen.

Am 15.11.2019 wurde in einer gemeinsamen Klausur von Vorstand und Aufsichtsrat erfolgreich ein Workshop zur weiteren Ausrichtung der Baugenossenschaft realisiert.

## Erweiterung Vorstand

Der Aufsichtsrat hat in einem einstimmigen Beschluss die seitherige Prokuristin Frau Martina Sotornik mit Wirkung zum 1.3.2019 auf fünf Jahre zur weiteren Vorständin der Genossenschaft berufen.

Das nebenamtliche Vorstandsmandat von Herrn Fritz Götz wurde seitens des Aufsichtsrates einstimmig bis 31.12.2022 verlängert.

## Geschäftsordnung Vorstand und Aufsichtsrat

Die Geschäftsordnung des Vorstandes erlassen am 08.10.2002, wurde am 18.07.2019 geändert. Die Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat, erlassen am 17.01.2006, wurde am 20.08.2019 geändert.

### *Prüfung des Jahresabschlusses 31.12.2019 durch den VdW Südwest*

Die Prüfung des Geschäftsjahres 2018 gemäß § 53 GenG erfolgte in der Zeit vom 26.08.2019 bis 30.08.2019 durch den VdW Südwest, Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V., Frankfurt am Main.

Die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung des Vorstandes wurde bescheinigt. Dem Aufsichtsrat wurde ebenfalls bescheinigt, dass er seinen Aufgaben ordnungsgemäß nachgekommen ist. Die Genossenschaft hat ihren satzungsgemäßen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt.

Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft war geordnet, die Zahlungsfähigkeit gegeben. Aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich eine ausreichende Liquidität. Die Ertragslage ist wie immer geprägt durch die Höhe der Instandhaltungs-aufwendungen.

Der Prüfungsbericht wurde in einer gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 15.11.2019 behandelt.

### *Jahresabschluss 31.12.2019*

Der Prüfungsausschuss hat sich am 17.08.2020 eingehend mit dem Jahresabschluss 2019 und die Grundlagen der Erstellung befasst und dabei die Ordnungsmäßigkeit des Rechnungswesens, des Jahresabschlusses und des Geschäftsberichtes festgestellt. Das Unternehmen handelt nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen und auf Basis einer auf Vorsicht basierenden Buchführung. Es ergaben sich keine Beanstandungen.

Die Ertragslage ist in diesem Jahr besonders beeinflusst durch die Höhe der Instandhaltungsmaßnahmen infolge von Mieterwechseln und damit verbundenen Renovierungen im Altbestand. Hier sind weitreichende gesetzliche Auflagen zu erfüllen, auch haben sich die Ansprüche der Mieter, was die Wohnqualität angeht, grundlegend geändert. Es wird ein Konzept entwickelt um diese Entwicklung in künftigen Planungen stärker zu berücksichtigen.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss und den Geschäftsbericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2019 beraten und gebilligt.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss 2019 in der vorliegenden Form, unter Billigung der Entnahme aus der Gewinnrücklage, festzustellen und die vorgeschlagene Verwendung des Bilanzgewinnes zu beschließen, sowie dem Vorstand und dem Aufsichtsrat für seine geleistete Arbeit Entlastung für das Geschäftsjahr 2019 zu erteilen.

## Mitgliederversammlung

Nach sorgfältiger Abwägung und unter Berücksichtigung der gesetzlichen Grundlagen des Genossenschaftsgesetzes, des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID 19 Pandemie, sowie unserer Satzung, haben Vorstand und Aufsichtsrat einstimmig beschlossen, die Mitgliederversammlung 2020 nicht als Präsenzversammlung durchzuführen.

Jedoch sind wichtige Beschlüsse im Sinne der Mitglieder schriftlich als Umlaufbeschlüsse herbeizuführen.

Wir bitten um ihr Verständnis und ihre Unterstützung für diese Vorgehensweise.

Nach § 24 Abs. 2 unserer Satzung scheidet in diesem Jahr die Herren Jürgen Brenner und Helmut Gärtner durch Ablauf der Amtsdauer aus dem Aufsichtsrat aus. Die Wiederwahl von beiden ist zulässig. Um die Mitgliederrechte zum Vorschlag von Kandidaten nicht zu beeinträchtigen soll eine Wahl nicht im Umlaufverfahren durchgeführt werden.

Gemäß Art. 2§3 Abs. 5 COVID Gesetz bleiben beide Aufsichtsratsmitglieder im Amt bis eine ordentliche Mitgliederversammlung durchgeführt wird.

Der Aufsichtsrat dankt Vorstand und Belegschaft für ihren engagierten Einsatz und allen Mitgliedern, die unsere Genossenschaft in der Verfolgung ihres Auftrages und ihrer Ziele unterstützt haben.

Lampertheim, den 28.09.2020

Jürgen Brenner  
Aufsichtsratsvorsitzender





Wilhelmstraße 64 68623 Lampertheim  
[www.baugenossenschaft-lampertheim.de](http://www.baugenossenschaft-lampertheim.de)