

---

BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR

# 2022

---

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





- 04** *Das sind wir*
- 05** *Organe des Unternehmens*
- 06** *Ansprechpartner*
- 08** ***Zahlen, Daten, Fakten***
- 10** *Wohnungsbestand*
- 11** *Mitgliederbewegung*
- 12** *Wirtschaftliche Lage*

- 14** ***Bericht des Vorstands***
- 16** ***Unsere Bautätigkeiten***
- 18** *Abgeschlossene Bautätigkeiten*
- 20** *Neubautätigkeiten*
- 24** *Erweiterung der Büroräume*

---

# INHALT

---

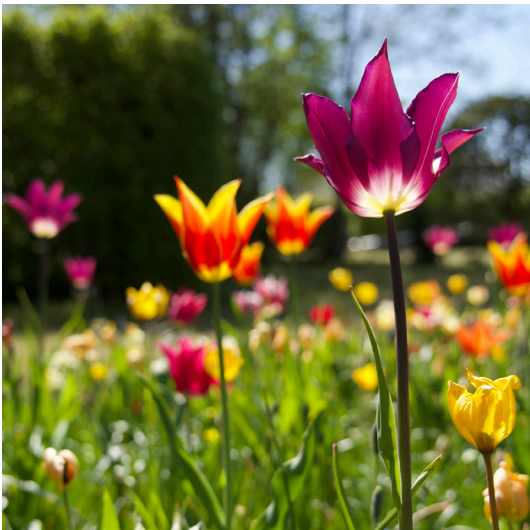
Baugenossenschaft Lampertheim eG  
Geschäftsbericht 2022

Druck: Baier Digital Druck

Text: BG Lampertheim

Gestaltung: HERZENSKARTE by Svea Baust

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



**26** *Moderner, Grüner, Sozialer*

**28** *Nachhaltige Projekte*

**30** *Außenanlagen*



**32** *Ausblick*

**34** *Jahresabschluss 2022*

**39** *Anhang*

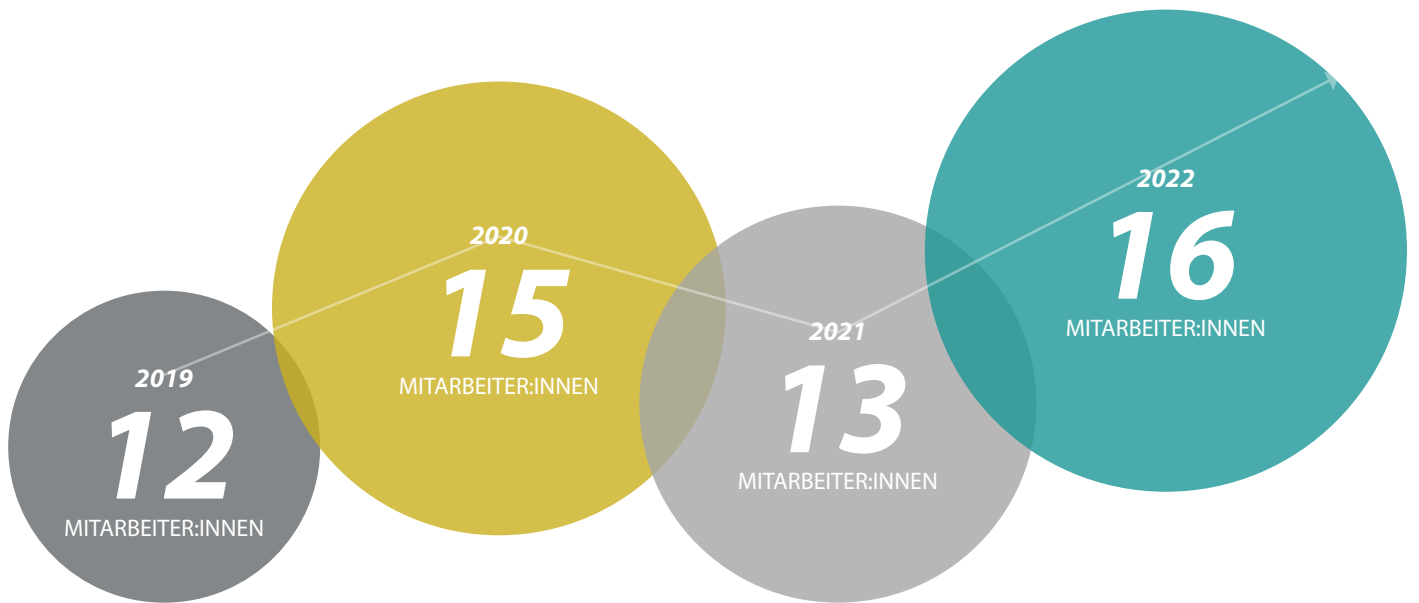
**46** *Bericht des Aufsichtsrats*

---

# DAS SIND WIR

---

Mit 16 tatkräftigen Mitarbeitern im Jahr 2022 verfolgt die Genossenschaft Ihr ureigenstes Ziel: Die Schaffung von bezahlbarem und sozialem Wohnraum.



# ORGANE DES UNTERNEHMENS



VORSTAND  
**MARTINA SOTORNIK**



VORSTAND  
**WOLFGANG KLEE**



VORSTAND  
**JENS KLINGLER**  
ab 01.01.2023



VORSTAND  
**ERICH SCHOLLMEIER**



VORSTAND  
**FRITZ GÖTZ**  
bis 31.12.2022



VORSITZENDER AUFSICHTSRAT  
**WALTER KONRAD**  
im Amt seit 2015 | bis zur Entlastung 2023



AUFSICHTSRAT  
**PROF. DR. THOMAS KLAUER**  
im Amt seit 2022 | bis zur Entlastung 2023



AUFSICHTSRAT  
**HEINZ STAAB**  
im Amt seit 2019 | bis zur Entlastung 2024



AUFSICHTSRAT  
**HELMUT GÄRTNER**  
im Amt seit 2002 | bis zur Entlastung 2022



AUFSICHTSRAT  
**PETER MEDERT**  
im Amt seit 2019 | bis zur Entlastung 2024



AUFSICHTSRAT  
**KATHARINA ROHDE**  
im Amt seit 2021 | bis zur Entlastung 2022

# ANSPRECH- PARTNER

## VORSTAND



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



VORSTAND  
**WOLFGANG KLEE**  
klee@bg-lampertheim.de  
06206 / 94 23 -0

## VERMIETUNG



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



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

## TECHNISCHE ABTEILUNG



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



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



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



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

## AUSSENANLAGEN



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

## EMPFANG | ORGANISATION



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

## MIET- UND MITGLIEDERVERWALTUNG



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



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

## PROJEKTLEITUNG UND BAUAUSFÜHRUNG



ARCHITEKT  
**MARTIN ALBRECHT**  
albrecht@bg-lampertheim.de  
06206 / 9423 -14



ARCHITEKT  
**DR. GERD SIEGLER**  
g.siegler@bg-lampertheim.de  
06206 / 94 23 -18

## AUSBILDUNG



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



**Baugenossenschaft Lampertheim eG**  
Wilhelmstraße 64  
68623 Lampertheim

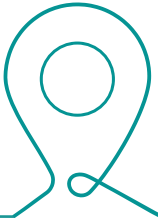


[www.baugenossenschaft-lampertheim.de](http://www.baugenossenschaft-lampertheim.de)



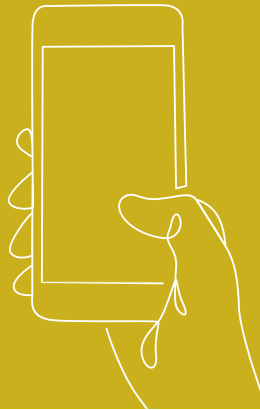
## **GESCHÄFTSSTELLE**

Wilhelmstraße 64 | 68623 Lampertheim



## **GRÜNDUNG**

08. Oktober 1946



## **KONTAKT**

Tel.: 06206 / 94 23 - 0

Fax: 06206 / 94 23 - 23

Genossenschaftsregister  
**AMTSGERICHT  
DARMSTADT**  
GNR 60102



# 35

## **MIETERWECHSEL**

2021 - 48 | 2020 - 52 | 2019 - 39

Mietwohnungsbestand

# 791



2021 - 780

2020 - 767

2019 - 755





# 1.139 MITGLIEDER

2021 – 1.143  
2020 – 1.104  
2019 – 1.087



ANTEILSHÖHE

# 260 €

GESCHÄFTSANTEILE

# 12.125

GESCHÄFTSGUTHABEN

# 3.143.354,80 €

2021 – 11.961  
2020 – 11.456  
2019 – 11.427

2021 – 3.090.880,00 €  
2020 – 2.973.232,61 €  
2019 – 3.063.320,00 €

BILANZSUMME

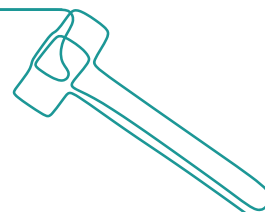
# 52.115.924,53 €

2021: 45.719.358,71 €  
2020: 41.768.229,95 €  
2019: 34.970.428,80 €

2021: 608.289,32 €  
2020: 825.598,33 €  
2019: 1.866.273,87 €

Instandhaltungskosten

# 817.172,39 €



# WOHNUNGS- BESTAND

**ZUM 31.12.2022**

Unser Wohnungsbestand beläuft sich am 31. Dezember 2022 auf 791 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

Außerdem hat die Genossenschaft 176 Garagen im Bestand.

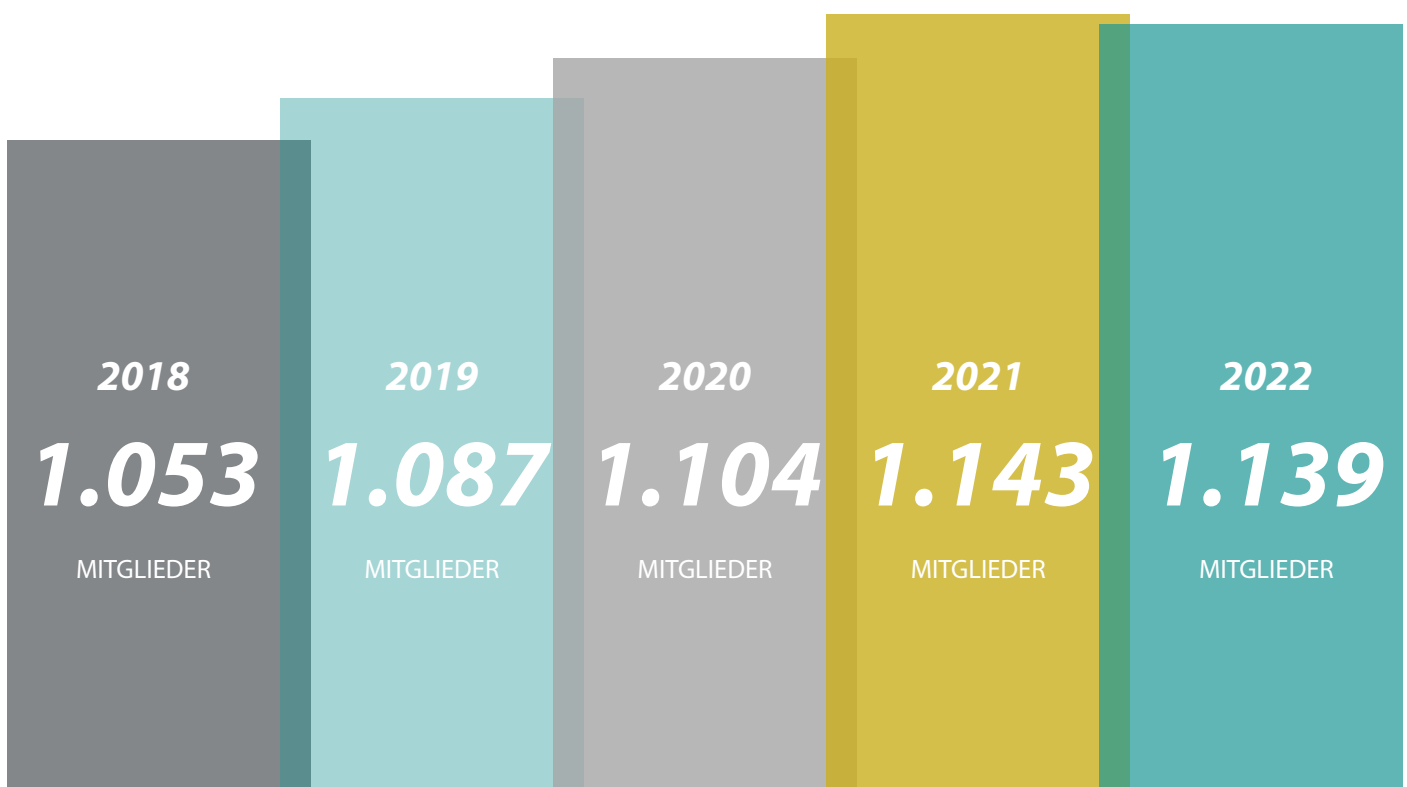


# MITGLIEDER- BEWEGUNG

STAND 31.12.2022

<b>Stand 01. Januar 2022</b>	<b>1.143 Mitglieder</b>	<b>mit 11.961 Anteilen</b>
Zugang im Jahr 2022	47 Mitglieder	mit 642 Anteilen
Abgänge im Jahr 2022	51 Mitglieder	mit 478 Anteilen
<b>Bestand 31. Dezember 2022</b>	<b>1.139 Mitglieder</b>	<b>mit 12.125 Anteilen</b>

2018 - 2022



# WIRTSCHAFTLICHE LAGE

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

## VERMÖGENSSTRUKTUR

	31.12.2022		31.12.2021		31.12.2020	
	T€	%	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	50.279,06	97,7	43.932,20	96,1	39.675,30	95,0
Umlaufvermögen	1.836,86	2,3	1.787,10	3,9	2.092,90	5,00
aktiver RAP	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	<b>52.115,92</b>	<b>100,0</b>	<b>45.719,30</b>	<b>100,0</b>	<b>41.768,20</b>	<b>100,0</b>

## KAPITALSTRUKTUR

	31.12.2022		31.12.2021		31.12.2020	
	T€	%	T€	%	T€	%
Geschäftsguthaben	3.247,61	6,2	3.259,36	7,1	3.141,97	7,5
Rücklagen	7.204,50	13,8	6.919,50	15,1	6.459,50	15,5
Bilanzgewinn	96,82	0,2	76,69	0,2	76,55	0,2
	<b>10.548,93</b>	<b>20,2</b>	<b>10.255,55</b>	<b>22,4</b>	<b>9.678,02</b>	<b>23,2</b>
Rückstellungen	64,21	0,1	60,34	0,1	55,59	0,1
Verbindlichkeiten	40.006,59	76,8	35.000,87	76,6	31.986,22	76,6
passiver RAP	1496,19	2,9	402,6	0,9	48,4	0,1
	<b>52.115,92</b>	<b>100,0</b>	<b>45.719,36</b>	<b>100,0</b>	<b>41.768,23</b>	<b>100,0</b>

## **ERLÄUTERUNG ZUR TABELLE**

Das Gesamtvermögen ist gegenüber dem Vorjahr um T€ 6.396,5 auf T€ 52.115,9 angewachsen. Im Anlagevermögen ergibt sich ein Anstieg um T€ 6.346,8. Den Zugängen von T€ 7.444,49, hauptsächlich im Zusammenhang mit unseren Neubauten Adlerstr. 2a (T€ 2.709,8), unseren laufenden Bauvorhaben Weinheimer Weg 19-23 (T€ 4.359,6), Daimlerstr. 6a (T€ 660,0), unser Bürogebäude Wilhelmstraße 64 (T€ 530,4), sowie aktivierungsfähigen Sanierungskosten an unseren Bestandsgebäuden (T€ 574,0), stehen planmäßige Abschreibungen von T€ 1.097,6 gegenüber.

Das Eigenkapital der Genossenschaft zum 31.12.2022 beträgt T€ 10.548,93 und stellt einen relativen Anteil am Gesamtvermögen von rund 20,2 % dar.

Die Erhöhung gegenüber dem Vorjahr um T€ 293,3 resultiert aus dem Jahresüberschuss 2022 (T€ 379,6) und aus dem Nettozugang an Geschäftsguthaben, denen die Dividendenausschüttung gegenübersteht.

Die Zunahme der Verbindlichkeiten um T€ 5.005,7 ist hauptsächlich auf die Valutierung der Darlehen von T€ 6.962,6 zurückzuführen, denen planmäßige Tilgungen von T€ 1.770,7 gegenüberstehen.

Der relative Anteil der Verbindlichkeiten an der Gesamtfinanzierung von 76,8 % hat sich im Jahr 2022 unwesentlich verändert.

## **ERTRAGSLAGE**

Die Genossenschaft schließt das Geschäftsjahr 2022 mit einem Jahresüberschuss von € 379.601,90 ab. Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrages von € 2.217,49 und der Einstellungen in die Rücklagen, ergibt sich ein Bilanzgewinn von € 96.819,39.

Geplant hatten wir einen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 465,83.

Das Geschäft ist geprägt durch die Bestandsbewirtschaftung der derzeit 791 eigenen Wohnungen.

## **FINANZLAGE**

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

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

# BERICHT DES VORSTANDS

Die Corona-Pandemie war auch in 2022 nicht die einzige Krise, die es zu bewältigen galt. Leider prägte auch ein weiteres einschneidendes Ereignis das Jahr 2022.

Mit dem russischen Angriffskrieg auf die Ukraine und seinen dramatischen humanitären und wirtschaftlichen Folgen, taten sich im Laufe des Jahres 2022 ganz neue Dimensionen und Herausforderungen auf. Die Folgen dieses Krieges beeinflussen unser aller Leben und haben dies verändert.

**>> Die Auswirkungen sind dramatisch. Seit Februar 2022 wurde laut der UNO-Flüchtlingshilfe ein Drittel der ukrainischen Bevölkerung zur Flucht gezwungen. Davon suchten über eine Million Menschen Schutz und Hilfe in Deutschland. <<**

Die wirtschaftlichen Folgen sind überall spürbar: Stark gestiegene Preise für Energie, Lebensmittel und Konsumgüter, hohe Inflation, weltweite Engpässe bei Getreide und Einbußen beim Wachstum. Mit jahresdurchschnittlich 7,9% verzeichnete Deutschland die höchste Inflationsrate seit Gründung der Bundesrepublik. Von den drastischen Preiserhöhungen waren insbesondere auch die Baupreise betroffen.

Zur Eindämmung der Inflation hat die EZB (Europäische Zentralbank) seit Sommer 2022 schnelle und deutliche Zinsanhebungen vorgenommen. Dadurch kam es zu einem drastischen Anstieg der Zinsen für Baufinanzierungen.

**>> Am Jahresanfang betrug der 10-jährige Zinssatz für Baufinanzierungen noch 1%, zum Jahresende war dieser auf fast 4% gestiegen. <<**

Der Zinsanstieg führte zusammen mit der Erhöhung der Baupreise dazu, dass Wohnbauprojekte landesweit gestoppt bzw. zurückgestellt wurden. Das Ziel der Bundesregierung jährlich 400.000 neue Wohnungen, davon 100.000 Sozialwohnungen, zu bauen, wurde weit verfehlt.

Es ist damit zu rechnen, dass künftig mehr Haushalte Mietwohnungen statt Wohneigentum nachfragen, wobei diese stärkere Mietnachfrage auf ein geringeres Angebot treffen wird.

Allen negativen Auswirkungen des Krieges und der Coronakrise zum Trotz zeigten sich auch positive Folgen.

So rückten alle enger zusammen und es wuchs der Zusammenhalt und die Hilfsbereitschaft der Bevölkerung. Es wurde beispielsweise unbürokratisch Wohnraum zur Verfügung gestellt, um die Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine aufzunehmen und so zusätzlichen Druck vom ohnehin schon sehr angespannten Wohnungsmarkt zu nehmen.

Der Bedarf an Wohnun, vor allem an bezahlbaren Mietwohnungen, in der Region ist ungebrochen hoch und dies bestätigt uns, dass das Festhalten an der Umsetzung unseres Wohnungsneubauprogrammes auch in 2022 richtig und notwendig war.

In solchen Zeiten gewinnen nachhaltige Entscheidungen, die das Bauen, aber auch das soziale Umfeld des Menschen betreffen, immer mehr an Bedeutung.

Neben ressourcensparendem und zukunftsfähigem Bauen müssen die Bedürfnisse der Menschen erkannt werden, um durch nachhaltiges Wohnen die Lebensqualität zu verbessern und einen lebenslangen Verbleib in den eigenen vier Wänden zu ermöglichen.

**>> All das erforderte sehr viel Flexibilität und kostete Einiges an Nerven, aber trotz der schwierigen Umstände ist es uns gelungen, alle Bauvorhaben planmäßig zu starten, fortzuführen und zu beenden. <<**

Mit der Fertigstellung unseres Neubaus in der Adlerstr. 2a konnten im Mai 15 Wohnungen an die neuen Mieter:innen übergeben werden.

Parallel hierzu schritt unser Bauvorhaben im Weinheimer Weg 19-23 weiter fort. Im Juli wurde der Rohbau für das erste Haus fertiggestellt und im September konnten wir mit der Rohbauaufertigstellung des zweiten Hauses bauzeitenplangemäß Richtfest feiern. Inzwischen sind die ersten beiden Häuser mit insgesamt 17 Wohnungen vermietet und im dritten und letzten Haus findet der Innenausbau statt. Wir planen mit der Vermietung der Wohnungen im April 2024.

Die Entscheidung unser zweites Nachverdichtungsprojekt in der Daimlerstraße an den Start gehen zu lassen, fiel uns aufgrund der wirtschaftlichen Lage nicht leicht. Doch die bereits abgeschlossene Finanzierung, noch in Niedrigzinszeiten, hat uns in unserem Vorhaben bestärkt, sodass wir im Oktober mit

dem Spatenstich den Grundstein für 18 neue öffentlich geförderte Wohnungen legen konnten.

Mit dem vorübergehenden Umzug unserer Büroräume in die ehemaligen Räumlichkeiten der Sparkasse in der Kaiserstraße im Juni 2022 begann der Umbau und die Erweiterung unseres Bürogebäudes.

Alle Mieter:innen aus der Wilhelmstraße 64 konnten wir mit Wohnraum versorgen, sodass der Vergrößerung und Modernisierung unserer Büroräumlichkeiten nichts mehr im Wege stand.

Die Planung und Durchführung dieses Bauvorhabens war eine große Herausforderung für alle beteiligten Planer und Handwerker.

Inzwischen durften wir nach 12-monatiger Bauzeit wieder zurück an unsere alte und neue Wirkungsstätte. Wir sind froh und dankbar über moderne und zeitgemäße Arbeitsplätze für unsere Mitarbeiter:innen.

**>> Insgesamt liegt ein sehr bewegtes und bewegendes Jahr hinter uns. Wir hoffen inständig auf ein baldiges Ende des Krieges sowie auf Frieden und Freiheit für alle Menschen auf der Welt. <<**

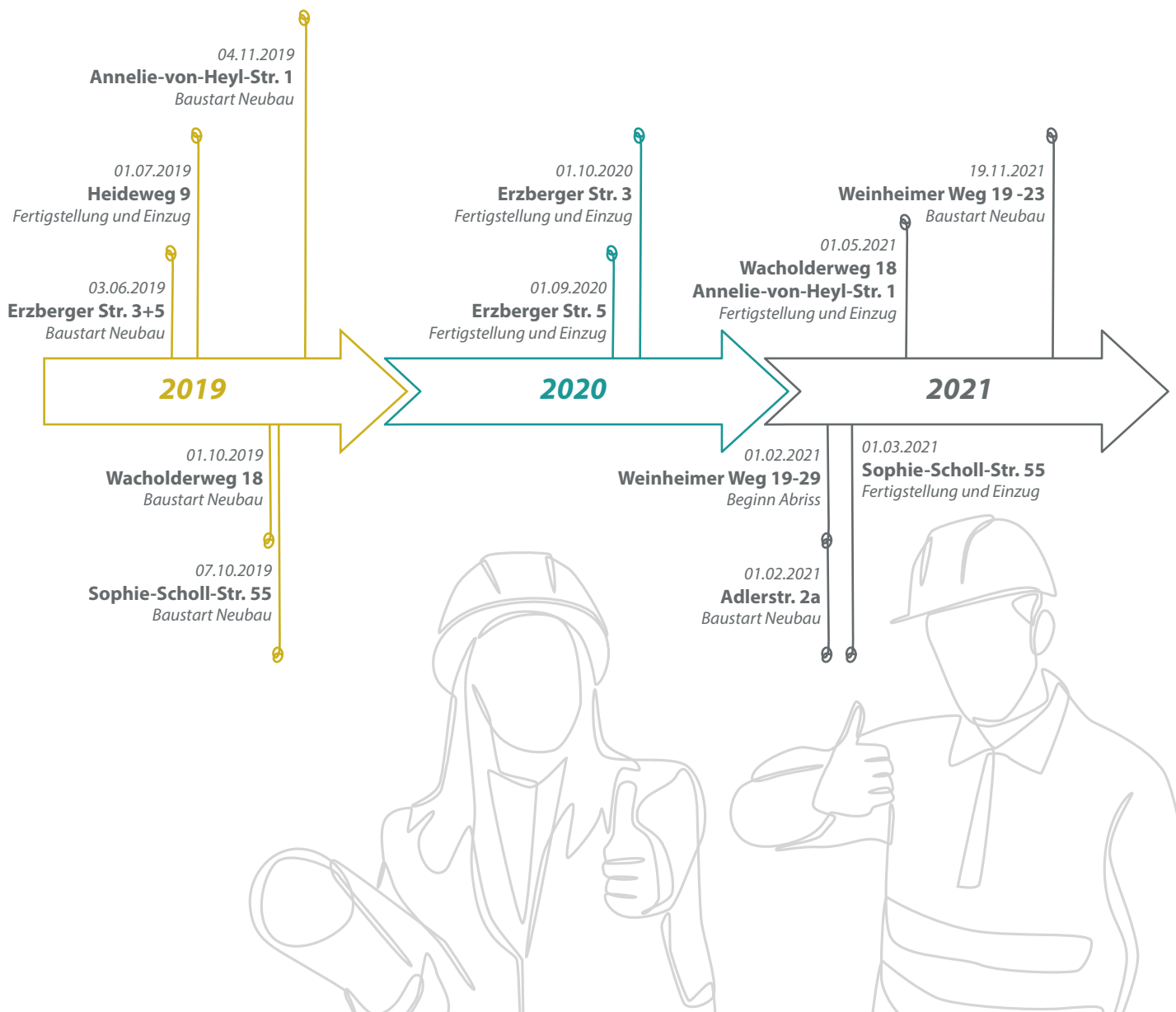
Für unsere Mieter:innen und Mitglieder werden wir im Rahmen unserer Möglichkeiten als Genossenschaft weiterhin immer unser Bestes geben und zuversichtlich in die Zukunft schauen.

Wir danken insbesondere unseren Mitarbeiter:innen, Mitgliedern, Geschäftspartnern, sowie dem Aufsichtsrat für das Engagement und die Unterstützung in dieser herausfordernden Zeit.

# BAUTÄTIGKEITEN 2022

*Bewusst bauen, arbeiten & leben – ein klarer Fokus im Hinblick auf unsere bereits abgeschlossenen und noch anstehenden Projekte. Als Baugenossenschaft sind wir Teil der Region, Teil der Nachbarschaft und Teil des großen Ganzen. Soziale Verantwortung bleibt hierbei genauso wichtig wie die ökonomischen und ökologischen Gesichtspunkte unserer Arbeit. Energieeffiziente Neubauten, Biodiversität und klimaschonende Mietermobilität sind Ziele, auf die wir mit Stolz zurückblicken können und welche wir auch zukünftig nicht aus dem Auge verlieren.*

*Durch das Pilotprojekt „Unterflursystem“, gelang es uns in den Jahren 2021 und 2022 unseren Bestand an herkömmlichen 80-Liter-Mülltonnen um 949 zu reduzieren und durch 22 Untergrundbehälter zu ersetzen. Die Vorteile liegen auf der Hand: Nicht nur ansehnlicher und platzsparender sind die modernen oberirdischen Einwurfsäulen, sie hemmen ebenfalls die Geruchsbildung und liefern ein Fassungsvermögen von 5m<sup>3</sup> pro Behälter, wodurch sich der Abstand der turnusmäßigen Leerungen vergrößert. In unserem Wohngebiet Ost-randsiedlung gibt es daher keine einzige Mülltonne mehr.*





Umweltfreundliche Mobilität bleibt nach wie vor wichtiger Bestandteil unserer Projekte. Dabei stehen Gemeinschaftssinn und Nachhaltigkeit im Vordergrund. Mit dem E-Lastenrad können schnell Einkäufe erledigt oder Ausflüge mit Kindern unternommen werden.

Die nötige Erfrischung nach dem Ausflug bietet der öffentliche Trinkwasserbrunnen. Auch das eigene E-Auto kann jederzeit aufgeladen werden, nicht nur im Ortskern, sondern auch in unseren Stadtteilen Neuschloss, Hüttenfeld und Hofheim.

Mit großem Dank und Zufriedenheit blicken wir auf alle Bautätigkeiten im Jahr 2022 zurück und freuen uns, dass wir mit insgesamt 791 Wohneinheiten einen weiteren Beitrag zu bezahlbarem und nachhaltigem Wohnraum in Lampertheim leisten können.



# ABGESCHLOSSENE BAUTÄTIGKEIT

## ADLERSTR. 2A

Mit dem Ziel der Schaffung neuen Wohnraums, repräsentiert der Neubau in der Adlerstraße 2a das erste Projekt unserer städtebaulichen Nachverdichtung. Zwischen den Bestandsgebäuden der Finkenstraße 7-11 und Adlerstraße 2-4 befand sich eine ungenutzte 4.000 m<sup>2</sup>-große Rasenfläche.

Als Antwort auf die Wohnungsnot entstand die Idee einer Nachverdichtung. Durch die großzügig eingehaltenen Abstände zu den Bestandsobjekten bleibt eine natürliche Belichtung zu allen Seiten bestehen.

**>> Die 15 öffentlich geförderten Sozialwohnungen wurden im Mai 2022 nach 13 Monaten Bauzeit fertiggestellt und an die neuen Mieter übergeben. <<**

Durch diese Maßnahme leben nun auf insgesamt 977 m<sup>2</sup> Wohnfläche etwa 40 Personen.





Mit einer durchschnittlichen Kaltmiete von ca. 6,70 € liegen die Mieten weit unter der ortsüblichen Vergleichsmiete für Lampertheim und sind sozial benachteiligten Menschen vorbehalten.

Durch den Einbau eines Aufzugs wurde der barrierefreie Zugang zu allen Wohnungen gewährleistet. Auf dem extensiv begrünten Dach befindet sich eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 34,5 kWp und einem Batteriespeicher mit einer Kapazität von 13,8 kWh.

Die überschüssige Energie wird hier zwischengespeichert und kann bei weniger Sonneneinstrahlung zu anderen Zeitpunkten wieder genutzt werden. Die zentrale Steuerung des Wechselrichters zielt darauf ab, den Zukauf zusätzlicher Elektrizität möglichst zu minimieren und den Photovoltaik-Eigenverbrauch zu maximieren.

Mit der Anlage des Unterflursystems an der Adlerstraße wurde ein weiterer Teil der Ostrandsiedlung von Mülltonnen befreit und die Entsorgung des Hausmülls von insgesamt 117 Wohnungen erfolgt seither über die unter der Erde liegenden Behälter.



Die gegenüberliegende Graffitiwand mit einem eigens gestalteten BGLA-Motiv ist ein besonderes Merkmal. Gemeinsam mit dem Studio 68 aus Mannheim wurden ein Blütenmeer und mehrere kleine Bienen im Design der Baugenossenschaft optisch ansprechend an diesem Ort geschaffen.

**>> Die Baukosten betragen 2,85 Mio. € und wurden durch Zuschüsse der Stadt Lampertheim und dem Land Hessen mitfinanziert. <<**



# NEUBAU- TÄTIGKEIT

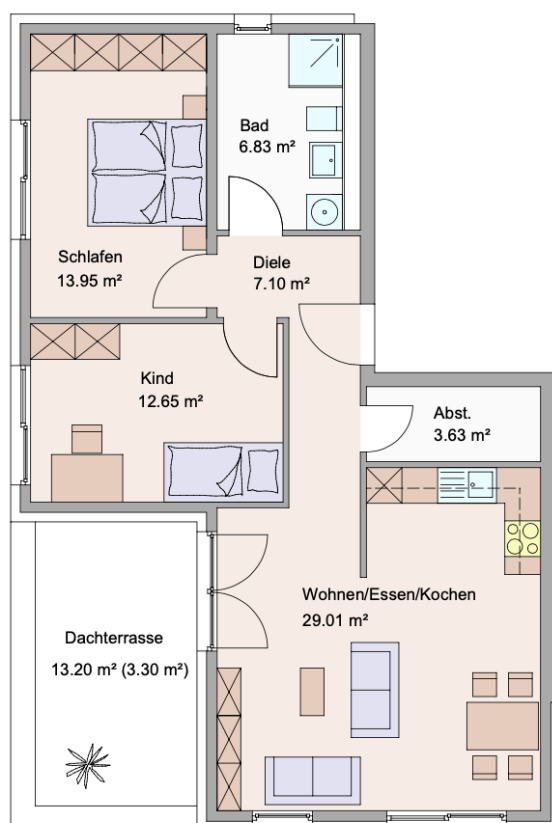
## WEINHEIMER WEG 19-23

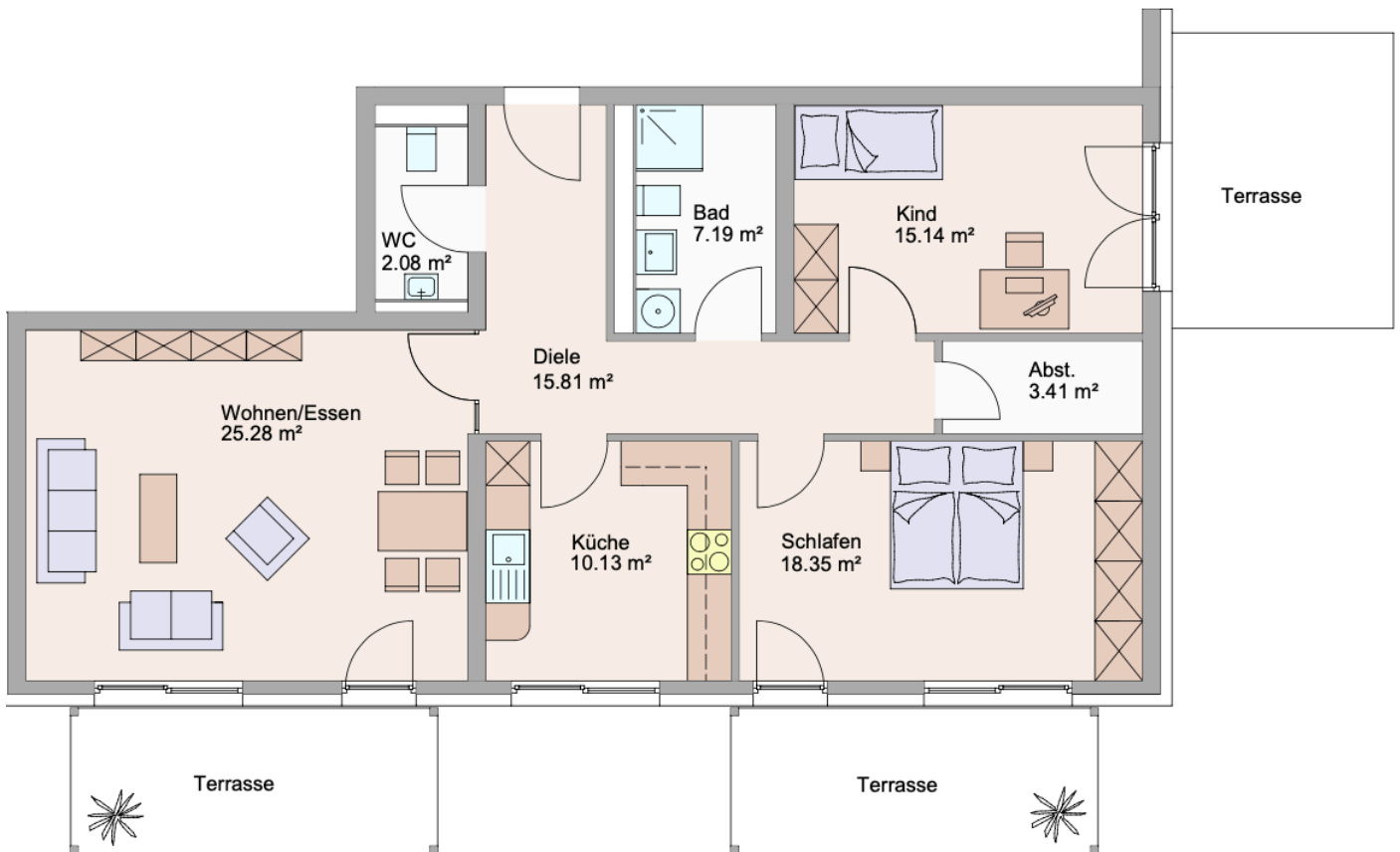


Seit 1953 waren im Weinheimer Weg 19-29 Menschen in 21 Mietparteien Zuhause. Im September 2021 entschied die Baugenossenschaft sich für den Abriss der überholten Gebäude, da eine umfangreich energetische Sanierung aus wirtschaftlicher Betrachtung nicht rentabel gewesen wäre. Der symbolische Spatenstich zu Baubeginn erfolgte im November 2021.

**>> Insgesamt 29 Wohnungen für rund 90 Bewohner:innen auf einer Gesamtwohnfläche von 2.230 m<sup>2</sup> entstehen im Weinheimer Weg in Lampertheim. <<**

Bis voraussichtlich Frühjahr 2024 werden die Mehrfamilienhäuser aus den 50er Jahren durch insgesamt drei verschieden hohe Gebäude (drei-, vier- und fünfstöckig) ersetzt.





Selbstverständlich wird auch dieser Neubau den bautechnischen, aber auch ökologischen Standards der Baugenossenschaft Lampertheim gerecht werden – mit begrünten Pultdächern, Photovoltaikanlagen, einem Mobilitätscenter und dem Unterflurmüllsystem sowie einer naturnahen und insektenfreundlichen Gestaltung der Außenanlagen.

Durch die Erweiterung des Projektes Unterflurmüllsystem ist nach Abschluss des ersten Bauabschnittes am Neubau der Wohnungsbestand der BGLA in der Ostrandsiedlung frei von herkömmlichen Mülltonnen und der Müll wird ab sofort unter der Erde gesammelt.

Eine Neuheit in Lampertheim stellen zusätzliche Photovoltaikmodule an den Balkonverkleidungen dar. Durch sie können rund 650 Watt Leistung in die Wohnungen eingespeist werden, was zu einer Stromkostensparnis für die Bewohner:innen von ca. 100 € pro Wohnung im Jahr führen kann.

Da alle drei Häuser mit Aufzügen ausgestattet werden, ist der barrierefreie Zugang zu jeder Wohnung gewährleistet. Ebenso wird für jede Wohnung ein PKW-Stellplatz errichtet.

Die Baukosten belaufen sich voraussichtlich auf insgesamt 8,1 Mio €, wobei die BGLA auch hier Zuschüsse vom Land Hessen sowie der Stadt Lampertheim erhält.



# NEUBAU- TÄTIGKEIT

## DAIMLERSTR. 6A

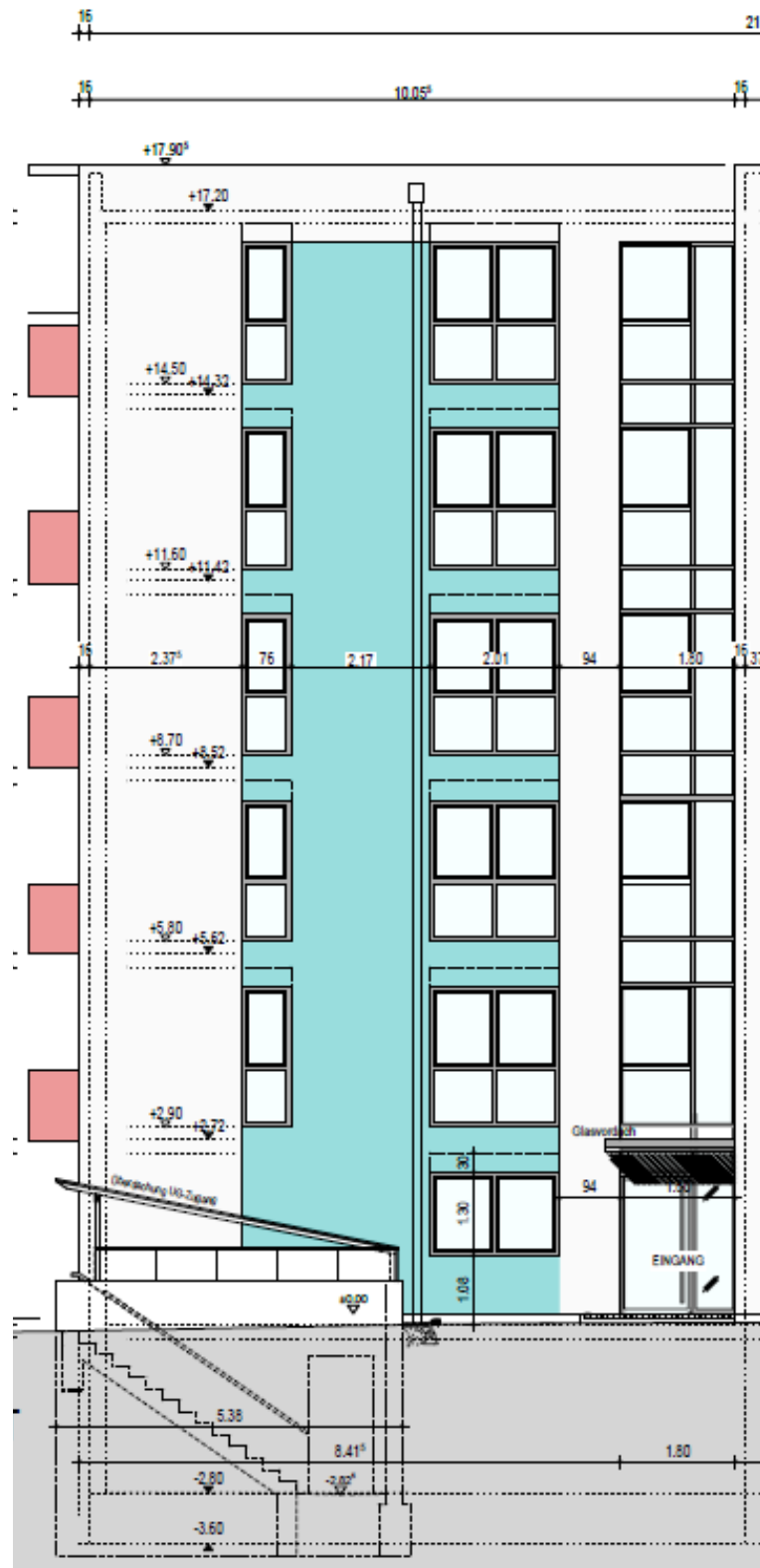
In flächenschonender Nachverdichtung entsteht ebenfalls in der Daimlerstr. 6a ein Mehrfamilienhaus mit 18 Wohneinheiten, welches voraussichtlich Mitte 2024 bezugsfertig sein wird.

Die Vorteile der Innenverdichtung liegen auch hier auf der Hand. Eigene Grundstücke können optimal genutzt werden und es ist kein Kauf von neuem Grund notwendig.

**>> Auf einer Gesamtwohnfläche von 1.433 m<sup>2</sup>, finden bis zu 70 Personen ein neues Zuhause. <<**

Die verschieden großen Wohnungen decken die Bedürfnisse von Familien aller Art.

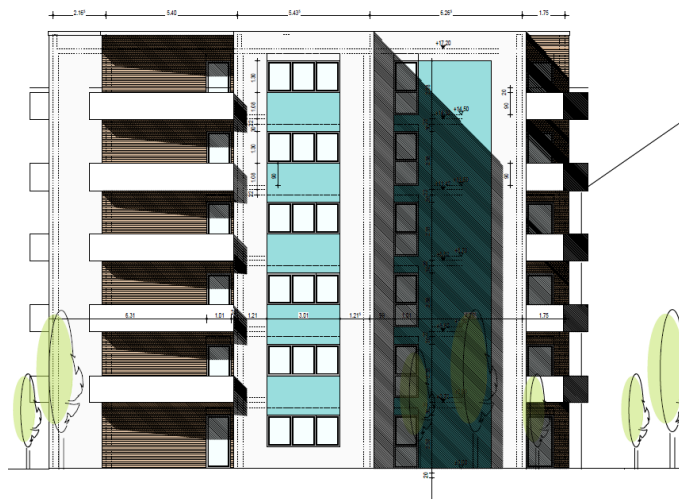
Nach dem für September 2022 terminierten Erdaushub konnten die Neubautätigkeiten für das Mehrfamilienhaus im Oktober 2022 beginnen.



In diesem Zuge wurden 46 Bestandsgaragen auf dem Grundstück Daimlerstraße abgetragen.

Ausgleich konnte in Form einer vorübergehenden Schotterfläche mit gekennzeichneten Parkplätzen erfolgen.

Entstehen werden 12 öffentlich geförderte Wohnungen, die zu einem Mietpreis von 6,80 € je m<sup>2</sup> zu mieten sind, sowie 6 Wohnungen in mittelbarer Belegung zu 8,50 € je m<sup>2</sup>.



Zuschüsse vom Land Hessen und der Stadt Lampertheim ermöglichen die erschwinglichen Mietpreise für den Neubau mit modernster Ausstattung.

Durch den Einbau eines Aufzugs sind alle Wohnungen barrierefrei zugänglich. Neben der mittlerweile standardmäßig budgetierten Photovoltaikanlage wird man sich für die Müllentsorgung ebenfalls an das bereits bestehende Unterflursystem in der Daimlerstraße anschließen.

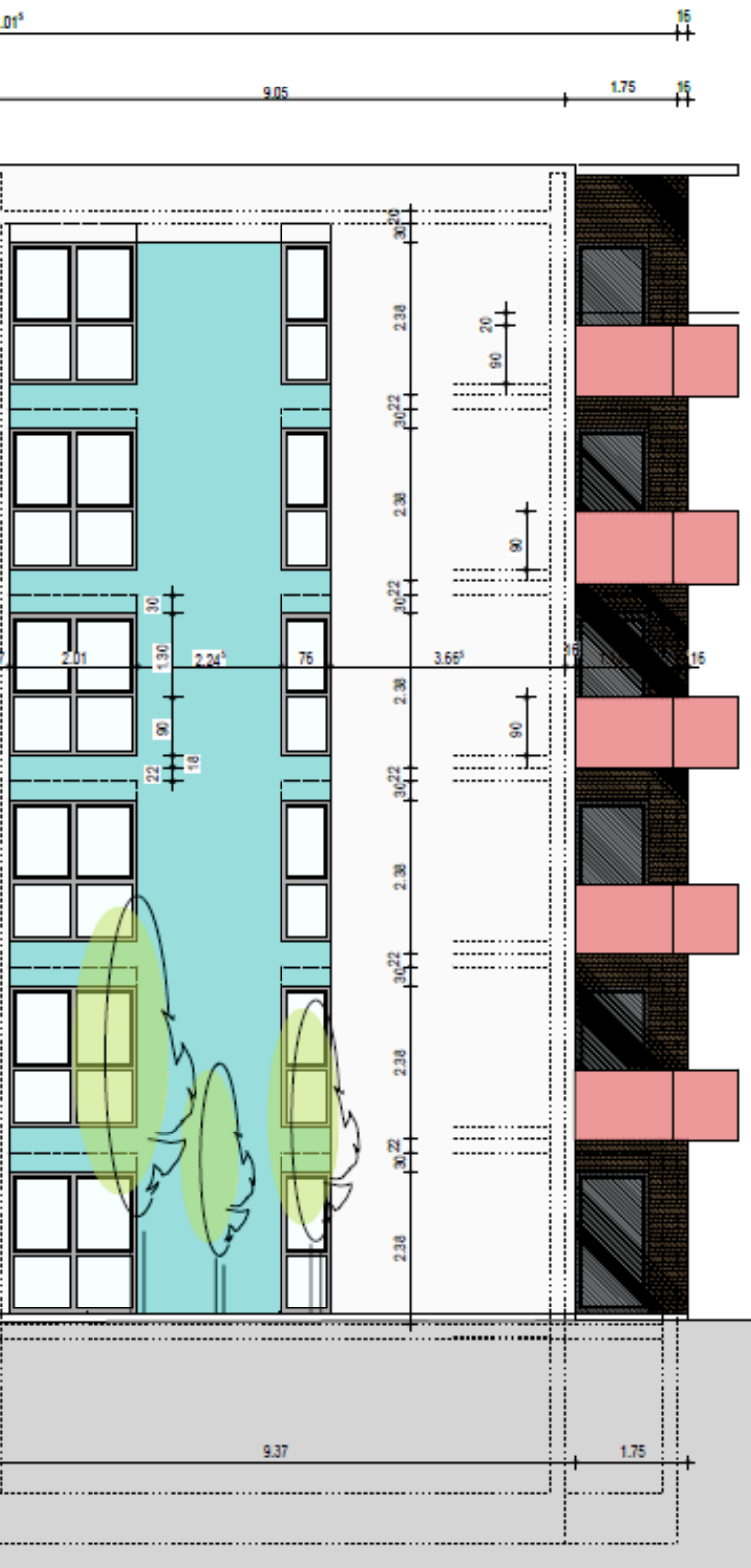
Flexible Mobilität ist ein wichtiger Faktor für die Lebensqualität in vielen Haushalten. Für das Wohngebiet Daimlerstraße, mit zukünftig insgesamt 98 Wohnungen, ist ein Mobilitätskonzept entwickelt worden, welches sich an anderen Standorten bereits bewährt hat.



**>> Das E-Lastenrad und der Trinkwasserbrunnen sind seit 2022 Teil unseres Mobilitätskonzeptes und werden im Jahr 2023 durch eine Mitfahrbank sowie eine E-Ladestation abgerundet. <<**

Dies ermöglicht den Anwohnern ein breites Spektrum an moderner Mobilität und trägt zur Reduzierung der CO<sub>2</sub> Emissionen bei.

Die Baukosten betragen voraussichtlich 5,16 Mio €.



# ERWEITERUNG BÜRO-RÄUME

## WILHELMSTR. 64

Seit 1995 befindet sich die Baugenossenschaft mit ihren Büroräumen sehr zentral und gut erreichbar in der Wilhelmstr. 64. Seitdem hat sich jedoch nicht nur strukturell, sondern auch organisatorisch viel verändert.

Mit mittlerweile 16 Mitarbeiter:innen zwingt unsere heutige Belegschaftsgröße die Kapazität der Räumlichkeiten langsam aber sicher in die Knie.

Nach sorgfältiger Prüfung diverser Alternativstandorte in der näheren Umgebung haben sich die Vorstandsmitglieder letztendlich gegen einen Neubau

und für den vollumfänglichen Umbau der Bestandsimmobilie in der Wilhelmstr. 64 entschieden.

Zeitgemäß, modern und hell: Mit Weitblick auf zukünftige Bedarfe stehen im Fokus der Umbauarbeiten individuell gestaltbare Arbeitsplätze, sowie ein barrierefreier Zugang zu den Geschäftsräumen und Möglichkeiten für persönliche Mietergespräche.

Die ehemaligen Mieter des Hauses Wilhelmstraße 64 wurden durch Ersatzwohnungen innerhalb der Baugenossenschaft Lampertheim mit entsprechendem Wohnraum versorgt.







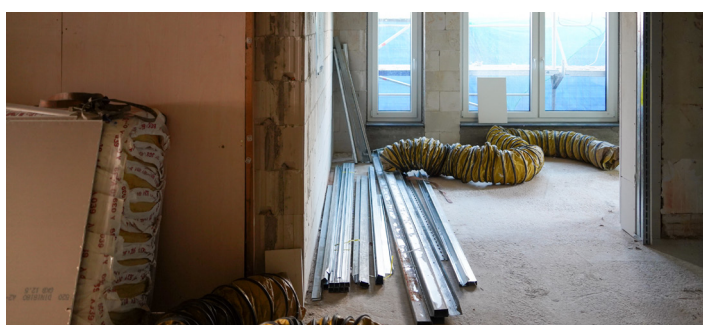
Das Wohngebäude wird sich im Rahmen des Umbaus nicht nur optisch, sondern auch funktional in ein Bürogebäude mit modernen und ergonomisch ausgerichteten Arbeitsplätzen, hellen Besprechung- und Aufenthaltsräumen verwandeln.

Eine Rampe zum Eingang unseres neuen Gebäudes sowie ein Fahrstuhl ermöglicht einen barrierefreien Zugang für unsere Mieter und Interessenten. Der Empfangsbereich und die Besprechungsräume bieten die Möglichkeit mehrere Mieterangelegenheiten parallel zu bearbeiten sowie die persönliche Diskretion zu beachten.

**>> Seit Juni 2022 sind die Umbauarbeiten in vollem Gange. Auch der Nachhaltigkeitsgedanke sowie die effiziente Nutzung von Energie stehen beim Umbau des Bürogebäudes im Fokus. <<**

Eine neue Heizungsanlage, energetische Wärmedämmung sowie neue Fenster runden das Gesamtbild ab.

Das neue Bürogebäude wird voraussichtlich im Juli 2023 bezugsfertig sein. Für den Zeitraum der Umbauarbeiten ist die BGLA Belegschaft in die ehemaligen Räumlichkeiten der Sparkasse in die Kaiserstr. 34 in Lampertheim umgezogen.





---

# **MODERNER GRÜNER SOZIALER**

---



## KREISEL



Der Gesellschaft etwas zurückgeben - Unter diesem Leitsatz haben wir anlässlich unseres 75. Jubiläums die dauerhafte Patenschaft für den Verkehrskreisel an der Einfahrt zum Guldenweg übernommen.

Die Verkehrssicherung bleibt selbstverständlich weiterhin gegeben; eine Voraussetzung der technischen Betriebsdienste Lampertheim, die uns den Kreisel Ende Mai 2022 übergeben haben.

**>> Bei der Neubepflanzung der Fläche wurden bienen- und insektenfreundliche Pflanzen verwendet, denn jeder Quadratmeter einer solchen Bepflanzung zählt. <<**

## DIGITALE HAUSTAFEL



Mit der Digitalen Haustafel erreichen wir unsere Mieter: innen genau dort, wo diese täglich ein- und ausgehen: im Hausflur des Wohnhauses.

Sie erhalten in Echtzeit aktuelle Ankündigungen zu Terminen, Wartungsarbeiten oder Störungen, haben Zugriff auf die Daten der jeweiligen Photovoltaikanlage und können direkt über das Board mit uns in Kontakt treten.

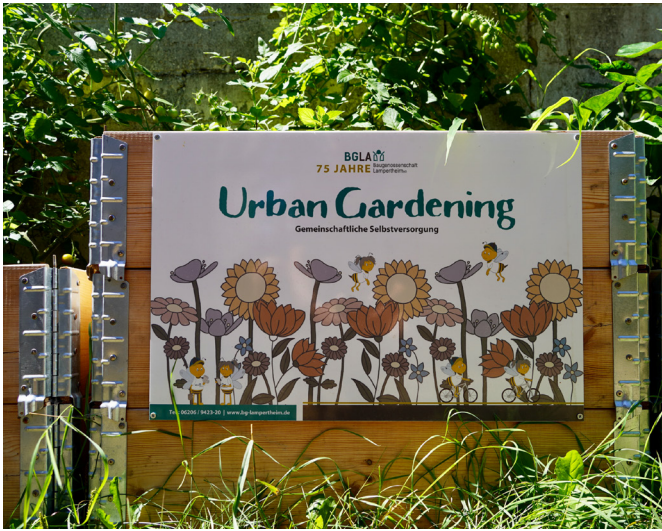
Hausmeister und Gebäudereiniger tragen vor Ort ihre geleisteten Zeiten digital ein, sodass die Informationen direkt an uns übermittelt werden.

**>> Die digitale Haustafel, als modernes Äquivalent zum schwarzen Brett, ermöglicht uns vielfältige Möglichkeiten der Interaktion mit unseren Mieter:innen. <<**

Sie verhindert unnötige Papieraushänge, die in Vergessenheit geraten und vereinfacht die Arbeitsabläufe nachhaltig.

Zurzeit befinden sich 8 Haustafeln in unserem Bestand, welchen wir sukzessiv erweitern möchten.

## URBAN GARDENING



Unser genossenschaftlicher Gedanke lässt sich auch mit dem Gemeinschaftsprojekt „Urban Gardening“ besonders gut vereinbaren.

**>> Erstmals können Mieter:innen in der Draisstr. 48-52 seit April 2022 in Hochbeeten selbstständig Gemüse, Kräuter und Beeren anpflanzen, sowie pflegen und anschließend ernten. <<**

Um auch an anderen Wohngebäuden bald frisches Obst und Gemüse vor der Haustür wachsen zu lassen, sollten bald die nächsten Standorte zur Realisierung des Projektes folgen.

So dauerte es nicht lang, bis erfreulicherweise ein weiteres „Urban Gardening“- Projekt in der Sophie-Scholl-Str. 55 von den Mietern:innen initiiert wurde und nach erfolgreicher Planung im Jahr 2023 entstand.

Zwei Mietparteien mit Kindern kümmern sich seither am Hochbeet um das wachsende Obst und Gemüse und können schon bald den wohlverdienten ersten Ertrag ernten.

Unser gemeinsamer Anspruch ist es, die Lebensqualität und das Zusammengehörigkeitsgefühl unserer Mieter:innen zu erhöhen und dabei den ökologischen Fußabdruck zu verkleinern.

## TRINKWASSERBRUNNEN



Wir sorgen für Erfrischung.

In Anbetracht der immer wärmer werdenden Sommermonate haben wir uns im Kontext unseres 75-jährigen Jubiläums wiederholt mit dem Thema Trinkwasserbrunnen auseinandergesetzt.

**>> Mit dem ersten öffentlichen Trinkwasserbrunnen in der Daimlerstraße im Jahr 2022 setzen wir den Startschuss für eine frei zugängliche und kostenlose Möglichkeit zur Trinkwasserversorgung für Bürgerinnen und Bürger in Lampertheim. <<**

Vergleichbare Brunnen gibt es in der Rhein-Neckar-Region bisher nur vereinzelt.

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

Mit diesen Brunnen soll es allerdings noch nicht getan sein. Weitere Standorte werden geprüft.

# AUSSENANLAGEN



Sehr häufig findet man heutzutage in den Vorgärten von neu realisierten Bauprojekten fein säuberlich gestutzte Rasenflächen, die zwar den gehobenen Charakter der Neubauten widerspiegeln, für Bienen und Insekten jedoch kaum noch Lebensraum und Nahrung bieten.

**>> Wir haben es uns zum Ziel gesetzt, eben diesen Lebensraum wieder zur Verfügung zu stellen. <<**

In den Außenanlagen der Baugenossenschaft finden sich an zahlreichen Objekten große und völlig ungenutzte Grasflächen in einer Größenordnung von 300 m<sup>2</sup> bis 600 m<sup>2</sup> wieder.

Bisher wurden diese Flächen in der Vegetationszeit, von März bis Oktober, 10 bis 12 mal kurz gemäht. Mittlerweile hat man sich dazu entschieden, die Mähvorgänge zu reduzieren.

Dies bringt zwei Vorteile mit sich: Die Betriebskosten der Mieter:innen reduzieren sich, da nur noch 6 statt 12 Mähgänge vorgenommen werden. Außerdem

bilden sich von alleine heimische Pflanzen auf den Wiesen, die für Insekten und Bienen ein Nahrungsparadies darstellen.

Mit Hilfe der neuen Hinweisschilder „Insektenwiese“ möchten wir unsere Mieter:innen, Anwohner:innen und die Öffentlichkeit auf den wichtigen Beitrag zur Umwelt aufmerksam machen.

**>> Unsere Message ist klar ausgeschrieben: „ja“ zu Biodiversität, „nein“ zu Englischen Rasen! <<**



## FINKENSTRASSE 19-21

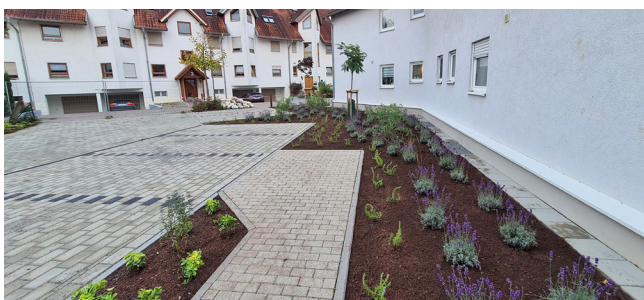
Rund um das 1995 erbaute Mehrfamilienhaus befindet sich eine 581,46 m<sup>2</sup> große Außenanlage, welche bis 2022 keinen Nutzen für Mensch und Umwelt erwies.

Ein Teil der 324m<sup>2</sup> großen Fläche hinter dem Haus diente in der Vergangenheit als Spielplatz. Da jedoch ein viel größerer öffentlicher Spielplatz direkt gegenüber des Gebäudes mehr Möglichkeiten bietet, lag die hauseigene Spielfläche brach. Der restliche Rasen, sowie die Pflanzungen rund um das Haus herum, boten auch für Insekten und Bienen keinen Mehrwert.

Im Jahr 2021 entschied man sich dazu 7 neue Stellplätze für die Anwohner zu errichten und die Außenanlage komplett neu zu gestalten. Die Umgestaltungsarbeiten dauerten bis 2022 an.

**>> Während hinter dem Haus nun auf 110m<sup>2</sup> ein mediterraner Gartentraum um die neu angelegten Stellplätze erblüht, erstrecken sich vor dem Haus auf insgesamt 255m<sup>2</sup> verschiedenste Rosensorten und Rispenhortensien. <<**

Alle Pflanzungen wurden mit dem Gedanken an Nachhaltigkeit und Insekten- bzw. Bienentauglichkeit gewählt.



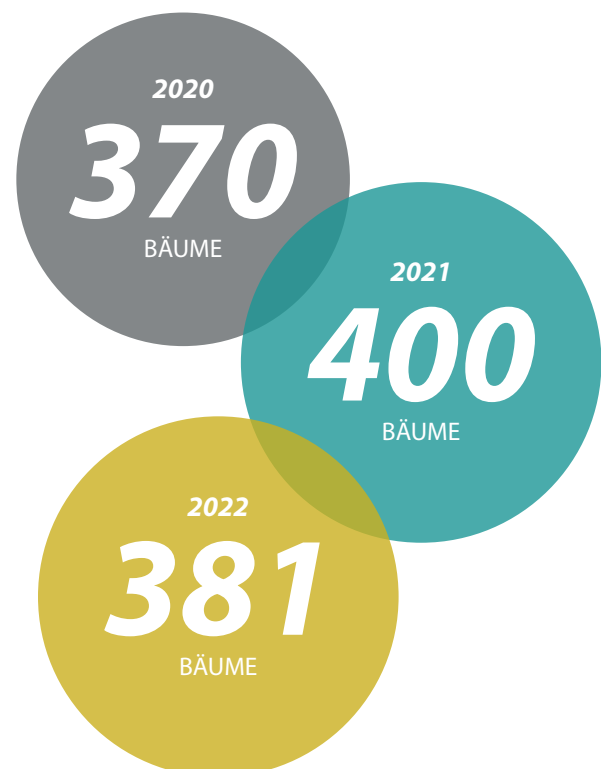
## BAUMKONTROLLEN

Mit einem Baumbestand von 381 im Jahr 2022, ist eine jährliche Baumkontrolle für die BGLA von großer Wichtigkeit.

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

Nach Fertigstellung aller Baumaßnahmen werden in den kommenden Monaten sukzessive wieder neue Bäume gesetzt und ersetzt.

### BAUMBESTAND



---

# AUSBLICK

---

Die in der Folge des Ukrainekrieges eingetretenen Kostensteigerungen bei Energie und Baukosten, sowie die Störungen in den Lieferketten, stellen eine Zäsur in dem langjährigen Boom am Wohnungsmarkt dar.

## >> Unverändert besteht eine nicht gedeckte Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen. <<

Die dramatisch gestiegenen Baukosten in Verbindung mit gestiegenen Zinsen erfordern zwischenzeitlich so hohe Mieten, dass gerade für Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen die Belastungsgrenze überschritten wird. Gerade aber diese Haushalte sind die Hauptzielgruppe der Genossenschaft.

Hinzu kommen die Kapazitätsengpässe in den Lieferketten und in der Folge Bauzeit- und Kostenrisiken. Die Baugenossenschaft wird daher mit der gebotenen Umsicht und Vorsicht ihre Planung vorantreiben.

## >> Um unser aller Lebensgrundlage zu erhalten, sind gemeinsame Anstrengungen für den Klimaschutz notwendig. <<

Wir müssen uns jedoch alle darüber im Klaren sein, dass dies mit Kosten und Einschnitten im täglichen Leben verbunden ist.

Anders als bei vielen anderen Wohnungsunternehmen und privaten Vermietern, sind unsere Kaltmieten im Schnitt ca. 20 % unter den Marktpreisen.

Neben bezahlbaren Mieten, stellen die Anforderungen an den Klimaschutz zusätzliche erhebliche Maßnahmen, die Wärmeversorgung der Bestandswohnungen zu optimieren und die Nebenkosten bezahlbar zu halten. Unser Schwerpunkt liegt in den nächsten Jahren auf der energetischen Sanierung unserer Bestandsgebäude.

Die Modernisierungskosten werden zu einem Großteil von der Genossenschaft getragen, sodass nur ein geringer Anteil an unsere Mieter als modernisierungsbedingte Mieterhöhung weitergegeben wird.

Der Abriss und Neubau der Häuser in der Ringstr. / Jahnstr. ist aufgrund behördlicher Hürden ins Stocken geraten. Wir hoffen auf eine baldmöglich einvernehmliche Lösung um auch dieses Projekt in nächster Zeit zu realisieren.

Inzwischen konnten wir 6 Mietparteien mit Alternativ-Wohnungen versorgen. Den noch dort wohnenden Mietern werden wir nach und nach geeigneten Wohnraum zur Verfügung stellen.



---

# DANKE

---

**>> Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter tragen mit großem Einsatz, Engagement und fachlicher Kompetenz maßgeblich zum Erfolg unserer Baugenossenschaft bei. <<**

*An dieser Stelle danken wir Ihnen sehr herzlich für ihr Wirken und ihre Verbundenheit. Wir wünschen ihnen und uns, dass sie weiterhin Erfolg und Freude an ihrer Arbeit haben.*

*Den Vertretern des Aufsichtsrates dankt der Vorstand für die stets konstruktive, faire und vertrauensvolle Zusammenarbeit.*

**>> Den Mietern und Mitgliedern der Baugenossenschaft sowie all unseren Geschäftspartnern möchten wir für die Unterstützung und das entgegengebrachte Vertrauen ebenfalls herzlich danken. <<**

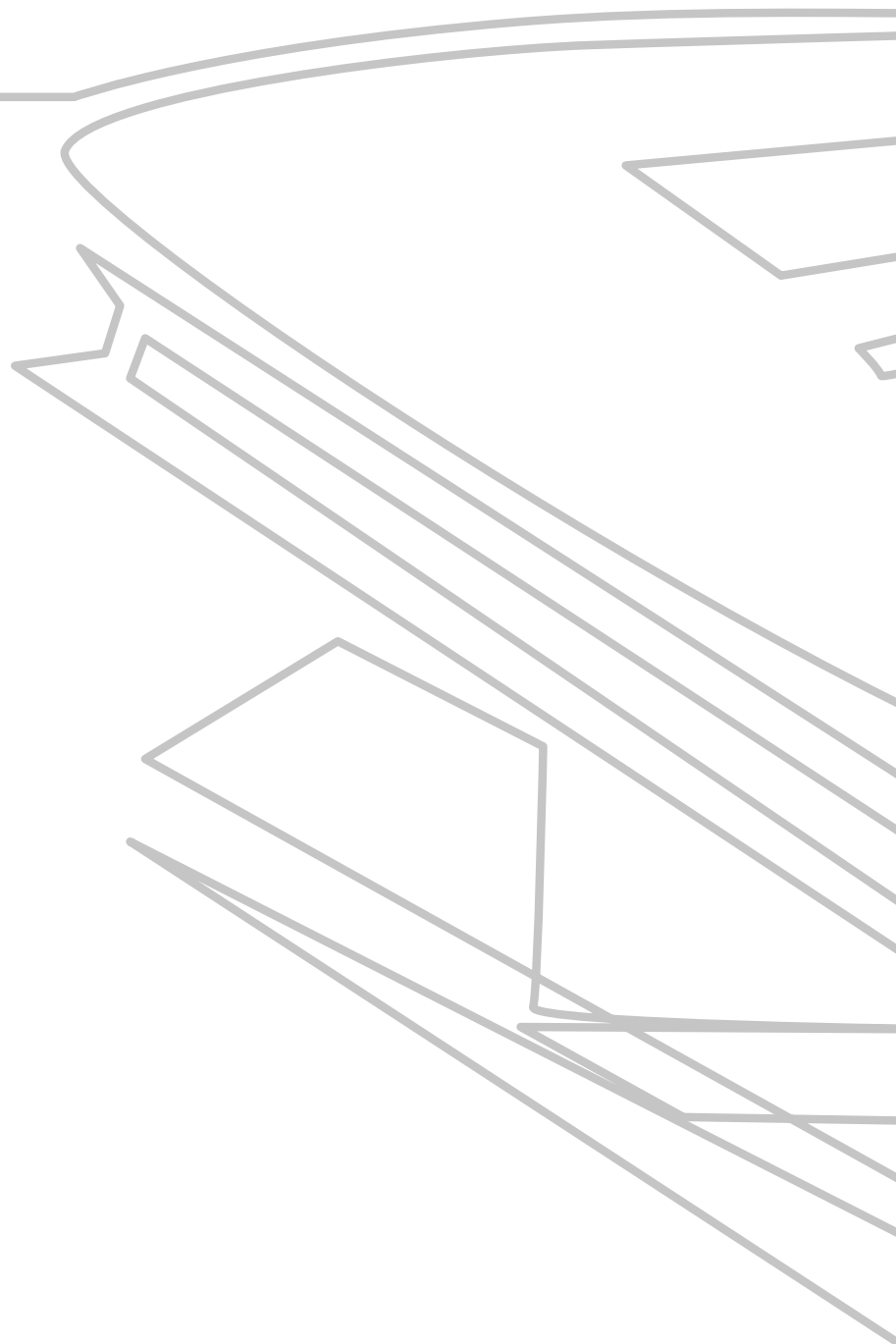


---

# ***JAHRES- ABSCHLUSS***

---

***GESCHÄFTSJAHR 2022***





# AKTIVA

ZUM 31.12.2022

	€	SUMME €	(VORJAHR) €
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>immaterielle Vermögensgegenstände</b>		130,03	1.186,45
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke mit Wohnbauten	42.184.223,52		40.104.046,40
Grundstücke mit anderen Bauten	31.563,22		31.563,22
Bauten auf fremden Grundstücken	19.257,18		0,00
Technische Anlagen	665.728,69		491.569,89
Betriebs- u. Geschäftsausstattung	62.814,38		70.082,98
Anlagen im Bau	7.253.146,72		2.952.689,01
Bauvorbereitungskosten	60.198,03	50.276.931,74	279.079,53
<b>Finanzanlage</b>			
Andere Finanzanlagen		2.000,00	2.000,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>50.279.061,77</b>	<b>43.932.217,48</b>
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			
Unfertige Leistungen	1.642.177,99	1.642.177,99	1.632.210,81
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	44.476,54		53.287,14
Sonstige Vermögensgegenstände	102.668,31	147.144,85	78.949,00
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		47.539,92	22.694,28
<b>BILANZSUMME</b>		<b>52.115.924,53</b>	<b>45.719.358,71</b>

# PASSIVA

ZUM 31.12.2022

	€	SUMME €	(VORJAHR) €
<b>EIGENKAPITAL</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
- ausgeschiedenen Mitglieder	33.280,00		91.000,00
- der verbleibenden Mitglieder	3.143.354,80		3.090.880,00
- aus gekündigten Geschäftsanteilen	70.980,00	3.247.614,80	77.480,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 0,00 (im Vorjahr € 0,00)			
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	1.173.500,00		1.133.500,00
im Geschäftsjahr eingestellt € 40.000,00 (im Vorjahr: € 60.000,00)			
Bauerneuerungsrücklage	1.350.000,00		1.350.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	4.681.000,00	7.204.500,00	4.436.000,00
davon im Geschäftsjahr eingestellt € 245.000,00 (im Vorjahr entnommen: € 400.000,00)			
<b>Bilanzgewinn</b>			
Gewinnvortrag	2.217,49		2.382,63
Jahresüberschuss	379.601,90		534.315,18
Einstellungen in Ergebnisrücklage	-285.000,00	96.819,39	-460.000,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>10.548.934,19</b>	<b>10.255.557,81</b>
<b>Rückstellungen</b>			
Sonstige Rückstellungen	64.209,00	64.209,00	60.349,00
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	36.426.750,23		30.118.233,70
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	726.912,09		2.083.715,51
Erhaltene Anzahlungen	1.845.262,77		1.745.018,22
Verbindlichkeiten aus Vermietung	75.130,51		198.046,77
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	820.192,96		763.025,81
Sonstige Verbindlichkeiten	112.342,42	40.006.590,98	92.836,06
- davon aus Steuern € 29.999,89 (im Vorjahr: € 20.156,63)			
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 2.692,84 (im Vorjahr: € 2.876,50)			
<b>Passiver Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>1.496.190,36</b>	<b>402.575,83</b>
<b>BILANZSUMME</b>		<b>52.115.924,53</b>	<b>45.719.358,71</b>

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2022

	€	€	(VORJAHR) €
<b>Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	5.530.810,86		5.142.535,10
c) aus Betreuungstätigkeit	4.968,00		37.728,00
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	96.425,32	5.632.204,18	100.565,36
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		9.967,18	135.199,89
andere aktivierte Eigenleistungen		203.726,08	166.357,30
Sonstige betriebliche Erträge		63.595,86	80.843,59
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		2.404.655,98	2.179.150,96
<b>Rohergebnis</b>		<b>3.504.837,32</b>	<b>3.484.078,28</b>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	852.249,20		807.055,85
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: € 31.579,49 (im Vorjahr: € 21.923,31)	201.803,80	1.054.053,00	199.923,83
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des AV und Sachanlagen		1.097.652,92	998.131,60
Sonstige betriebliche Aufwendungen		501.928,75	561.247,21
Erträge aus anderen Finanzanlagen		40,00	40,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		344.209,97	263.611,22
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>507.032,68</b>	<b>654.148,57</b>
Sonstige Steuern		127.430,78	119.833,39
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>379.601,90</b>	<b>534.315,18</b>
Gewinnvortrag		2.217,49	2.382,63
Einstellungen in Ergebnizrücklagen		285.000,00	460.000,00
<b>BILANZGEWINN</b>		<b>96.819,39</b>	<b>76.697,81</b>

---

# ANHANG

---

## DES JAHRESABSCHLUSSES 2022

### A. ALLGEMEINE ANGABEN

#### **Baugenossenschaft Lampertheim eG**

Wilhelmstr. 64  
68623 Lampertheim  
Tel.: 06206 / 9423-0  
Fax: 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 2022 wurde nach den derzeit gültigen Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRuG) aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen beruhend auf dem Formblatt des GdW Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren (§ 275 Absatz 2 HGB) aufgestellt.*

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

---

# ANHANG

---

## DES JAHRESABSCHLUSSES 2022

### B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

#### Anlagevermögen

---

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

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

- **Grundstücke mit Wohnbauten** nach der Restnutzungsdaueremethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, bei Garagen von 33 Jahren. Soweit die Garagen mit den Wohnbauten verbunden sind, werden die Garagen wie die Wohnbauten abgeschrieben. Bei den in den Jahren ab 1992 bezogenen Wohnbauten wurde eine Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren zugrunde gelegt. Auf die in 1998 und 1999 bezogenen Objekte wurden zunächst 5 % abgeschrieben. Gemäß § 7 (5) EStG werden die VE 54 und VE 55 jetzt mit 1,25 % abgeschrieben.

Die in 2005 gekauften Gebäude wurden mit 2 % abgeschrieben. Auf die Herstellungskosten der im Ausweis enthaltenen Verwaltungsräume unserer Genossenschaft wurden 4 % abgeschrieben.

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

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

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

Die „anderen Finanzanlagen“ wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

#### Umlaufvermögen

---

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

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

Bei den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen wurden alle erkennbaren Risiken durch Abschreibung bzw. Wertberichtigung Rechnung getragen. 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 2022

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

#### Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/Herstellungskosten					Abschreibungen					Buchwert	Buchwert
	01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2022	Vorjahre	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	gesamt	31.12.2022	31.12.2021
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>24.651,81</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>24.651,81</b>	<b>23.465,36</b>	<b>1.056,42</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>24.521,78</b>	<b>130,03</b>	<b>1.186,45</b>
<b>Sachanlagen</b>												
Grundstücke mit Wohnbauten	58.902.963,95	588.019,72	-93.103,21	2.047.886,54	61.445.767,00	18.798.917,55	996.957,60	-93.103,21	-441.228,46	19.261.543,48	42.184.223,52	40.104.046,40
Grundstücke mit anderen Bauten	260.034,07	0,00	0,00	0,00	260.034,07	228.470,85	0,00	0,00	0,00	228.470,85	31.563,22	31.563,22
Bauten auf fremden Grundstücken	0,00	38.514,38	0,00	0,00	38.514,38	0,00	19.257,20	0,00	0,00	19.257,20	19.257,18	0,00
Technische Anlagen	810.164,79	227.750,24	0,00	0,00	1.037.915,03	318.594,90	53.591,44	0,00	0,00	372.186,34	665.728,69	491.569,89
Betriebs- und Geschäftsausstattung	157.553,90	19.521,66	0,00	0,00	177.075,56	87.470,92	26.790,26	0,00	0,00	114.261,18	62.814,38	70.082,98
Anlagen im Bau	2.952.689,01	6.288.016,84	0,00	-1.546.330,67	7.694.375,18	0,00	0,00	0,00	441.228,46	441.228,46	7.253.146,72	2.952.689,01
Bauvorbereitungskosten	279.079,53	282.674,37	0,00	-501.555,87	60.198,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	60.198,03	279.079,53
	<b>63.362.485,25</b>	<b>7.444.497,21</b>	<b>-93.103,21</b>	<b>0,00</b>	<b>70.713.879,25</b>	<b>19.433.454,22</b>	<b>1.096.596,50</b>	<b>-93.103,21</b>	<b>0,00</b>	<b>20.436.947,51</b>	<b>50.276.931,74</b>	<b>43.929.031,03</b>
<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>	<b>63.389.137,06</b>	<b>7.444.497,21</b>	<b>-93.103,21</b>	<b>0,00</b>	<b>70.740.531,06</b>	<b>19.456.919,58</b>	<b>1.097.652,92</b>	<b>-93.103,21</b>	<b>0,00</b>	<b>20.461.469,29</b>	<b>50.279.061,77</b>	<b>43.932.217,48</b>

---

# ANHANG

---

## DES JAHRESABSCHLUSSES 2022

### 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	22.500 €
Berufsgenossenschaft	7.000 €
Steuerberatung	4.500 €
Urlaubsansprüche	21.709 €
Archivierungskosten	8.500 €
<b>Rückstellungen gesamt</b>	<b>64.209 €</b>

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

# ANHANG

## DES JAHRESABSCHLUSSES 2022

### Verbindlichkeitspiegel

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

Vorjahreszahlen kursiv	Beträge laut Bilanz	Davon			Gesichert	Art der Sicherung
		Restlaufzeit				
	Euro	unter 1 Jahr Euro	1 - 5 Jahre Euro	über 5 Jahre Euro	Euro	
<b>GPR = Grundpfandrechte</b>						
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>	<b>36.426.750,23</b> <i>30.118.233,70</i>	<b>2.882.666,07</b> <i>2.662.644,55</i>	<b>5.494.086,24</b> <i>4.627.364,42</i>	<b>28.049.997,92</b> <i>22.828.224,73</i>	<b>35.702.807,38</b> <i>29.154.075,14</i>	<b>GPR</b> <i>GPR</i>
<b>Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern</b>	<b>726.912,09</b> <i>2.083.715,51</i>	<b>8.915,96</b> <i>26.915,99</i>	<b>35.717,27</b> <i>107.795,87</i>	<b>682.278,86</b> <i>1.949.003,65</i>	<b>726.912,09*</b> <i>2.083.715,51</i>	<b>GPR</b> <i>GPR</i>
<b>Erhaltene Anzahlungen</b>	<b>1.845.262,77</b> <i>1.745.018,22</i>	<b>1.845.262,77</b> <i>1.745.018,22</i>	-	-	-	-
<b>Verbindlichkeiten aus Vermietung</b>	<b>75.130,51</b> <i>198.046,77</i>	<b>75.130,51</b> <i>198.046,77</i>	-	-	-	-
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>820.192,96</b> <i>763.025,81</i>	<b>820.192,96</b> <i>763.025,81</i>	-	-	-	-
<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>112.342,42</b> <i>92.836,06</i>	<b>112.342,42</b> <i>92.836,06</i>	-	-	-	-
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>40.006.590,98</b>	<b>5.744.510,69</b>	<b>5.529.803,51</b>	<b>28.732.276,78</b>	<b>36.429.719,47</b>	

### Gewinn- und Verlustrechnung

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

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten im Wesentlichen die sächlichen Verwaltungskosten mit T€ 501,9 (2021: T€ 561,2); ein großer Anteil davon die EDV – Kosten. (T€ 106,6), aufgrund der ständig wachsenden Ansprüche an die Datensicherung und des vorübergehenden Umzuges der Büroräume während der Umbauphase in die Kaiserstraße (T€ 35,3), sowie der Veröffentlichung der Stellenanzeigen (T€ 29,9).

# ANHANG

## DES JAHRESABSCHLUSSES 2022

### 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	2021	2022
Kaufmännische Mitarbeiter	7	8
Technische Mitarbeiter	3	4

Teilzeitbeschäftigte	2021	2022
Kaufmännische Mitarbeiter	2	3
Technische Mitarbeiter	1	1

Der Gesamtbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen aus vergebenen Aufträgen für Bau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen zum 31.12.2022 beträgt rd. 8.281.114,00 €.

Mitgliederbewegung	Mitglieder	Anteile
Stand 01.01.2022	1.143	11.961
Zugang 2022	47	642
Abgang 2022	51	478
<b>Stand 31.12.2022</b>	<b>1.139</b>	<b>12.125</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um **52.474,80 €**

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

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf **296.140,00 €**

### Nachtragsbericht

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

### Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

### Mitglieder des Vorstandes

Martina Sotornik

Wolfgang Klee

Fritz Götz (bis 31.12.2022)

Erich Schollmeier

Jens Klingler (ab 01.01.2023)

### Mitglieder des Aufsichtsrates

Walter Konrad (Vorsitzender)

Jens Klingler (stellv. Vorsitzender - bis 11.10.2022)

Prof. Dr. Thomas Klauer (ab 11.10.2022 )  
(Stellv. Vorsitzender- ab 24.11.2022)

Peter Medert

Heinz Staab

Helmut Gärtner

Katharina Rohde (Schriftführerin)

---

# ANHANG

---

## DES JAHRESABSCHLUSSES 2022

### VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von € 379.601,90, einen Betrag von € 40.000,00 im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die gesetzliche Rücklage und gleichzeitig € 245.000,00 in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen.

Der Vorstand schlägt den Mitgliedern vor, den sich ergebenden **Bilanzgewinn des Jahres 2022 96.819,39 €** inklusive des Gewinnvortrages von 2.217,49 € folgendermaßen zu verteilen:

- |  |             |
|--|-------------|
| 1. 3,0 % Dividende auf die berechtigten Guthaben | 92.679,60 € |
| 2. Vortrag auf neue Rechnung                     | 4.139,79 €  |

Lampertheim, den

01.09.2023

Baugenossenschaft Lampertheim eG

Der Vorstand

**Sotornik**

**Klee**

**Klingler**

**Schollmeier**

---

# BERICHT DES AUFSICHTSRATS

---

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr 2022 die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben mit großer Sorgfalt wahrgenommen und dabei die Geschäftsführung des Vorstandes laufend überwacht.

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

**>> Es fanden im Geschäftsjahr 6 Sitzungen gemeinsam mit dem Vorstand sowie eine Prüfungs- und eine Bauausschusssitzung statt. <<**

Der Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. Frankfurt am Main hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss der Baugenossenschaft Lampertheim eG zum Geschäftsjahr 2021 unter Einbeziehung der Buchführung geprüft.

Die Prüfung erstreckte sich auf den Zeitraum vom 22.08.2022 bis 01.09.2022. 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 satzungsgemäßen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.

Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft war im Geschäftsjahr 2021 geordnet, die jederzeitige Zahlungsfähigkeit war gegeben.

Der Prüfungsausschuss hat sich am 27.7.2023 eingehend mit dem Jahresabschluss 2022 und den Grundlagen der Erstellung befasst 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 2022 beraten und gebilligt.

**>> Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022 festzustellen und die vorgeschlagene Ergebnisverwendung zu beschließen. <<**

Darüber hinaus empfiehlt der Aufsichtsrat der Mitgliederversammlung, dem Vorstand für seine geleistete Arbeit in 2022, Entlastung zu erteilen.

Aufgrund des Wechsels von Herrn Jens Klingler vom

*Aufsichtsrat in den Vorstand der Baugenossenschaft wurde Herr Prof. Dr. Thomas Klauer in der Mitgliederversammlung am 11.10.2022 neu in den Aufsichtsrat gewählt.*

*Mit Ablauf der Mitgliederversammlung am 18.10.2023 scheidet turnusmäßig Frau Katharina Rohde und Herr Helmut Gärtner aus dem Aufsichtsrat aus.*

*Eine Wiederwahl von beiden ist möglich.*

**>> Die Baugenossenschaft Lampertheim eG hat auch in 2022 ihre erfolgreiche Entwicklung in einem herausfordernden Umfeld fortgesetzt und ein gutes Ergebnis erzielt. <<**

*Der Aufsichtsrat dankt hierfür dem Vorstand, sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die wiederum mit großem Engagement und Tatkraft dazu beigetragen haben.*

*Ebenso bedankt sich der Aufsichtsrat bei allen Mitgliederinnen und Mitgliedern für das entgegengebrachte Vertrauen.*

*Lampertheim, den 14.08.2023*

**Walter Konrad**  
*(Aufsichtsratsvorsitzender)*

**BGLA** 

Baugenossenschaft  
Lampertheim eG

**Baugenossenschaft Lampertheim eG**

Wilhelmstraße 64  
68623 Lampertheim



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

