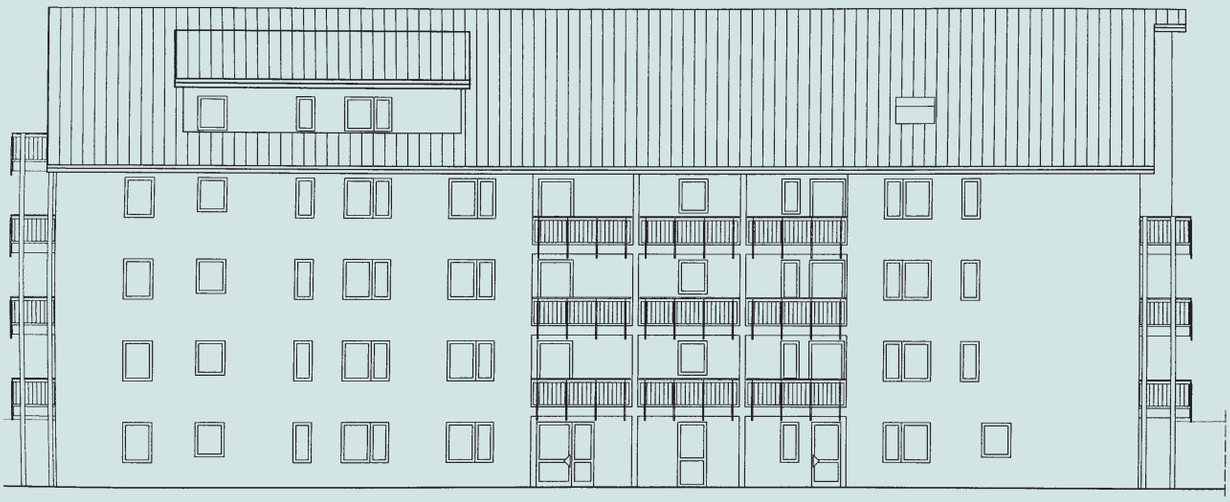
BGLA

Baugenossenschaft Lampertheim eG

Die Baugenossenschaft Lampertheim eG errichtet im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus 20 Wohnungen, gefördert durch die Stadt Lampertheim und das Land Hessen.



Bericht über das Geschäftsjahr 2017

BGLA_GB_2017_04.indd 1 15.05.18 14:06

Inhalt

Unser Unternehmen auf einen Blick 5

Organe des Unternehmens 6

Bericht des Vorstandes 7

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 18

Anhang des Jahresabschlusses 2017 22

Bericht des Aufsichtsrats 30

BGLA_GB_2017_04.indd 3 15.05.18 14:06

Gerhard Bühler

Wolfgang Klee

Martina Sotornik

Roswitha Schmidt

Thomas Krieg

Jürgen Wörl

Marco Sandke

Christian Bühler

BGLA_GB_2017_04.indd 4 15.05.18 14:06

Unser Unternehmen auf einen Blick

BGLA Baugenossenschaft Lampertheim eG

Geschäftsstelle	Wilhelmstraße 64 I 68623 Lampertheim Telefon (06206) 9423-0 Fax (06206) 9423-23 www.bg-lampertheim.de
Gegründet am	08. Oktober 1946
Genossenschafts-register	Amtsgericht Darmstadt GNR 60102

	2017	2016	2015
Mietwohnungsbestand am 31. Dezember	735 Wohnungen	735 Wohnungen	741 Wohnungen
Mieterwechsel	39	56	50
Mitglieder zum 31. Dezember	1.053 Mitglieder	1.058 Mitglieder	1.042 Mitglieder
Anzahl der Anteile zum 31. Dezember	10.125 Anteile	10.081 Anteile	9.864 Anteile
Höhe des Geschäftsanteils	€ 260,–	€ 260,–	€ 260,–
Höhe der Geschäftsguthaben zum 31. Dezember	€ 2.729.220,00	€ 2.716.480,00	€ 2.673.752,89
Bilanzsumme zum 31. Dezember	€ 31.708.245,58	€ 32.031.722,06	€ 32.985.511,43
Ergebnisrücklagen	€ 6.465.000,00	€ 5.739.000,00	€ 5.739.000,00
Höhe des Bilanzgewinns	€ 79.865,05	€ 77.646,22	€ 73.784,39
Instandhaltungskosten	€ 927.720,32	€ 1.639.474,85	€ 1.477.368,96
Gesetzlicher Prüfungsverband	Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. Frankfurt am Main		

BGLA_GB_2017_04.indd 5 15.05.18 14:06

Organe des Unternehmens

Vorstand

Gerhard Bühler Geschäftsführer	Immobilienkaufmann	ab 01.12.2017
Wolfgang Klee Geschäftsführer	Bilanzbuchhalter	ab 16.04.2018
Isabella Pintac Geschäftsführerin	Dipl.-Betriebswirtin (FH)	bis 31.12.2017
Fritz Götz	1. Stadtrat a.D.	
Erich Schollmeier	Dipl. Ing.	

Aufsichtsrat

		seit	*bestellt bis zur Entlastung für*
Erich Maier Vorsitzender	Bürgermeister a.D.	2008	2017
Peter Liermann stellv. Vorsitzender	Dipl. Ing.	2001	2018
Jürgen Brenner Schriftführer	Sparkassen-Betriebswirt	1996	2019
Walter Konrad stellv. Schriftführer	Bankvorstand i.R.	2015	2017
Heinz Staab	Dreher	1998	2018
Helmut Gärtner	Kranführer	2002	2019

Turnusgemäß scheiden die Herren Maier und Konrad aus dem Aufsichtsrat aus.
Die Wiederwahl von Herrn Konrad ist zulässig.
Herr Maier ist gemäß Satzung nicht mehr wählbar.

BGLA_GB_2017_04.indd 6 15.05.18 14:06

Bericht des Vorstandes

Im Jahr 2017 dürften nach letzten Schätzungen Genehmigungen für rund 349.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein.

Diese sinkenden Baugenehmigungszahlen sind die Auswirkungen auf die schon längere Zeit beschriebenen Engpässe. Zu wenig Grundstücke, zu wenig Planungs- und Genehmigungskapazitäten, erschöpfte Kapazitäten am Bau und immer wieder neue Vorschriften, welche sich auch in höheren Baukosten niederschlagen und eine Wirtschaftlichkeit nicht mehr zulassen.

In Deutschland müssten zwischen 2015 und 2020 allerdings rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden. Davon werden rund 80.000 Wohnungen pro Jahr im sozialen Wohnungsbau benötigt.

Die Zahlen an preisgünstigen Wohnungen, insbesondere auch in der Ballungsregion Rhein-Neckar, reichen nicht aus, den vorhandenen Bedarf zu decken. Allein bei unserer Genossenschaft fallen bis 2021 weitere 114 Wohnungen aus der Bindung, sodass unser Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen nur noch ca. 28 % unseres Gesamtwohnungsbestandes betragen wird.

Wir als Baugenossenschaft Lampertheim eG sehen uns zuständig für die Personenkreise, die aufgrund ihres Einkommens auf dem freien Markt nicht mit einer Wohnung versorgt werden können. Die Erstellung von preisgünstigen Wohnungen wird neben der Bestandserhaltung unsere vorrangige Aufgabe für die Zukunft sein. Hierzu sind wir auf die Bereitstellung von preisgünstigen Grundstücken und die Gewährung von Zuschüssen durch die Stadt Lampertheim angewiesen. Im Gegenzug erhält die Stadt ein Belegungsrecht für die vergünstigten Wohnungen.

Auch in künftigen Neubaugebieten (Gleisdreieck) möchten wir im preisgünstigen Segment vertreten sein. Aus Gründen der Kosteneinsparung ist eine standardisierte Bauweise anzustreben.

Eine Verkaufstätigkeit (Eigenheime/Eigentumswohnungen) hat nicht stattgefunden und ist mittelfristig auch nicht geplant.

BGLA_GB_2017_04.indd 7 15.05.18 14:06

Modernisierung und Instandhaltung

Unsere Zielsetzung ist weiterhin, den vorhandenen Wohnungsbestand in seiner Substanz zu erhalten und soweit notwendig zu modernisieren. In 2017 sind wir in diesem Bereich kürzer getreten, da wir in den vergangenen Jahren bereits erhebliche Mittel in die energetische Sanierung investiert haben. Unser Wohnungsbestand ist insgesamt in einem guten Zustand, der die mittelfristige Vermietbarkeit garantiert. Wir haben inzwischen alle eigenen und von der Stadt Lampertheim übernommenen und bis 1985 erstellten Wohngebäude, bis auf 2 Objekte (evtl. Rückbau), energetisch saniert.

In 2017 haben wir T € 927,7 für Instandhaltungsmaßnahmen in unseren Bestand investiert. (2016: T € 1.639,5). Der Schwerpunkt lag auf den Sanierungen der Wohnungen bei Mieterwechsel. Hier mussten bei einem Großteil der freiwerdenden Wohnungen die Bäder, Fußböden, Türen erneuert und die elektrischen Anlagen auf den neuesten Stand gebracht werden. Der große Aufwand lag nicht nur in der altersbedingten Abnutzung, sondern auch in dem rücksichtslosen Umgang von einem immer größeren werdenden Teil unserer Mieter mit der Mietsache.

Der Einbau von 11 neuen Heizungsanlagen wurde in 2017 in die Wege geleitet.

Mit dem in 2018 durchzuführenden hydraulischen Abgleich werden Einsparungen bei den Heizkosten erzielt werden.

Wir haben auch wieder ältere Elektroboiler durch moderne Durchlauferhitzer ersetzt. Auf Wunsch der Mieter haben wir, gegen Mieterhöhung, die Nassräume in den Wohnungen renoviert. Hierbei wurden zum Teil bodengleiche Duschen eingebaut. In den Außenanlagen wurde zum Teil in neue Spielgeräte investiert.

Für 2018 haben wir Instandhaltungsausgaben von T € 1.500,0 geplant.

nach der Renovierung

BGLA_GB_2017_04.indd 8 15.05.18 14:06

Hausbewirtschaftung

Die Nachfrage nach unseren Wohnungen war im Berichtsjahr unverändert groß.

Die Wohnungen konnten problemlos weitervermietet werden, wobei aber deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Wohngebieten festzustellen waren.

Nach wie vor ist für die Kernstadt eine große Nachfrage im Vergleich zu den übrigen Ortsteilen festzustellen. Auch Dachgeschosswohnungen in Wohnhäuser ohne Aufzug waren schwerer zu vermieten.

Die Vergabe unserer Sozialwohnungen erfolgt im Einvernehmen mit der Stadt Lampertheim.

Im Jahr 2017 haben 37 Mietparteien ihr Vertragsverhältnis gekündigt. Zwei Kündigungen wegen Mietschulden und Verstoß gegen die Hausordnung erfolgten durch uns. Die Mieterwechselquote lag mit 5,3 % (Vorjahr: 7,6 %) äußerst niedrig.

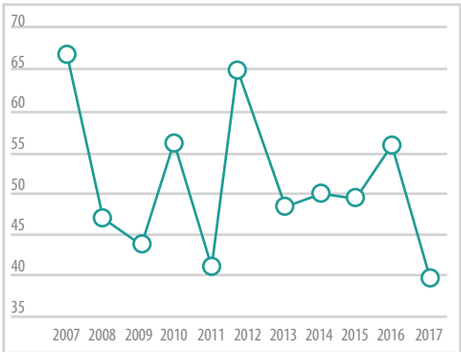
Sorge bereitet uns die Zunahme der Mietrückstände. Die monatlichen Mahnschreiben haben weiter zugenommen und vermehrt mussten Räumungsklagen beantragt werden.

Mieterhöhungen wurden zum 01.01.2017 bei den öffentlich geförderten Objekten durchgeführt. Ebenso wurden die Mietpreise bei Neuvermietung und bei der Modernisierung der Wohnungen erhöht.

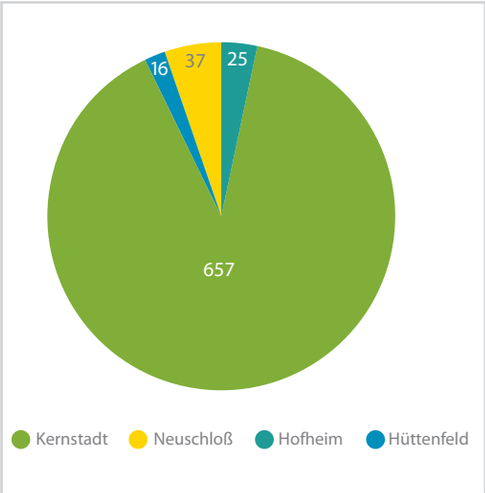
Die Durchschnittsmiete unserer Wohnungen beträgt im Dezember 2017 € 4,93 je m² – Wohnfläche / Monat gegenüber € 4,80 / m² im Dezember 2016.

Die Heiz- und Betriebskostenabrechnungen zum 31.12.2017 werden den Mietern im April / Mai 2018 zugestellt. Die Abrechnungsbeträge liegen auf dem Niveau des Jahres 2016 mit T € 1.476,3 (i.V.: T € 1.478,9), bei Vorauszahlungen von T € 1.500,7 (i.V.: T € 1.429,9).

Mieterwechsel



Anzahl der Wohnungen in Stadtteilen



BGLA_GB_2017_04.indd 9
15.05.18 14:06

Neubau

Die Planungen und Ausschreibungen für 20 öffentlich geförderte Wohnungen und 22 Abstellplätze im Heideweg 9 wurden weiter vorangetrieben. Der Abriss des alten Wohnungsbestands mit 6 Wohnungen erfolgte im Februar 2018. Diese Grundstücke werden mit einem bereits unbebauten Grundstück zu einer Gesamtfläche von 1.267 m² zusammengelegt.

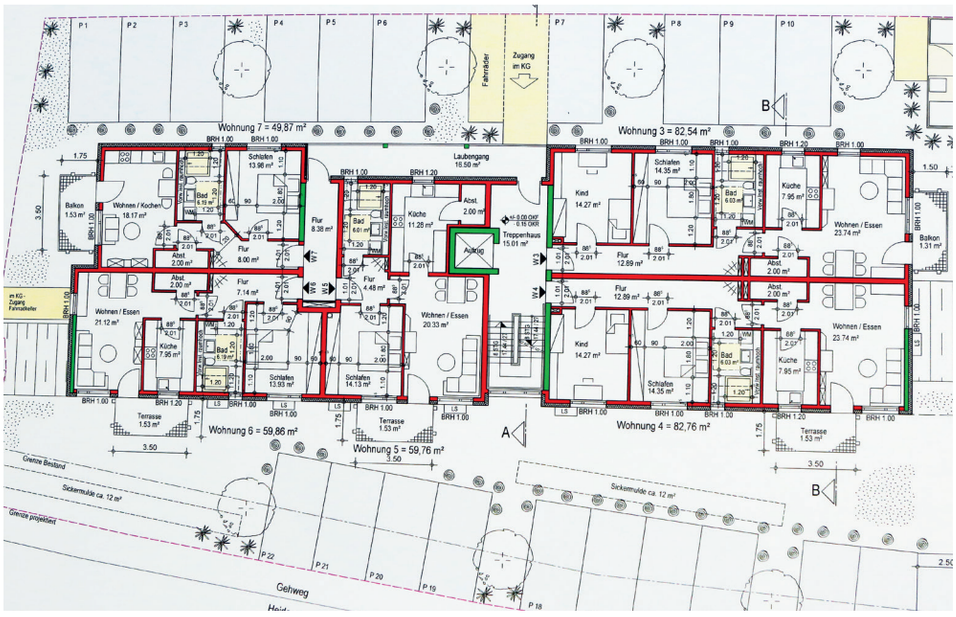
vor Abriss Heideweg 10–11

Die Baugenehmigung wurde im Oktober 2017 erteilt und mit dem Bau im März 2018 begonnen.

Das Mehrfamilienhaus wurde in das Landeswohnungsbauprogramm 2017 aufgenommen und wird mit rund € 1.425.000,– zinsgünstigen Darlehen gefördert.

Ein Zuschuss der Stadt Lampertheim von € 222.000,– ,ein Kapitalmarktdarlehen und unser Eigenkapital komplettiert die gesamte Finanzierung der Herstellungskosten von € 3.560.000,–. Zum Jahresende 2017 wurden bereits € 238.000,– Planungskosten aktiviert und € 8.000,– Abrisskosten sind im Aufwand enthalten.

Es entstehen zehn 2-Zimmer-, neun 3-Zimmer- und eine 4-Zimmerwohnung mit Wohnflächen von 50 m² bis 94 m². Die Kaltmiete beträgt € 6,50 je m² Wohnfläche / Monat. Die Belegung der Wohnungen kann nur mit Wohnberechtigungsschein erfolgen.



Heideweg 9

BGLA_GB_2017_04.indd 10 15.05.18 14:06

Verwaltung von Wohnungseigentum

Die Genossenschaft bietet als fachkundige Dienstleistung die kaufmännische Betreuung im Rahmen der Wohnungseigentumsverwaltung an. Am 31.12.2017 betreuten wir 19 Gemeinschaften mit 221 Wohnungen, 14 Gewerbeeinheiten, 40 Garagen und 75 Abstellplätzen in sechs Tiefgaragen. Die auf separaten Bankkonten verwalteten Guthaben belaufen sich am Bilanzstichtag auf € 931.419,90.

Verwaltung

Der Wohnungsbestand wird zentral von unserer Geschäftsstelle in der Wilhelmstraße 64 verwaltet. Neben zwei nebenamtlichen und zwei hauptamtlichen Vorstandsmitgliedern sind z. Zt. drei Vollzeitkräfte mit der Wahrnehmung der kaufmännischen Geschäfte beauftragt. Ein hauptamtliches Vorstandsmitglied scheidet Mitte 2018 aus. Weiterhin haben wir drei technische Angestellte. Ihnen obliegt die Erledigung von Kleinreparaturen, die Auftragserteilung und Überwachung von Fremdhandwerkern, sowie die Wohnungsabnahmen und Wohnungsübergaben an Mieter.

In verschiedenen Wohnanlagen sind nebenamtliche Hauswarte eingesetzt, die zum Teil schon jahrzehntelang der erste Ansprechpartner für unsere Mieter sind. Für deren nicht immer leichte Tätigkeit möchten wir unseren besonderen Dank aussprechen.

Das Team der Baugenossenschaft

BGLA_GB_2017_04.indd 11 15.05.18 14:06

Wohnungsbestand

Unser Wohnungsbestand beläuft sich am 31. Dezember 2017 auf 735 Wohnungen und verteilt sich auf folgende Objekte

Objekt	Wohnungen	Baujahr
Jahnstraße 41 / Ringstraße 52	9	1949
Jahnstraße 37 – 39	6	1950
Jahnstraße 33 – 35	6	1952
Heideweg 10 – 11	Abriss 2018	1953
Weinheimer Weg 19 – 29	18	1953
Weinheimer Weg 25 a	3	1964
Adlerstraße 2 – 4	18	1962
Weinheimer Weg 20 – 22	18	1964
Weinheimer Weg 24 – 26	18	1963
Finkenstraße 1 – 3	16	1965
Finkenstraße 5	8	1964
Finkenstraße 7 – 9	16	1965
Finkenstraße 11	8	1965
Draisstraße 48, 50, 52	24	1966
Planckstraße 75 – 77	12	1966
Daimlerstraße 4 – 6	40	1968 / 94
Daimlerstraße 8 – 10	40	1967 / 94
Draisstraße 7	6	1968
Adlerstraße 22	6	1969
Planckstraße 79	24	1970
Weinheimer Weg 17	24	1973
Europaring 2	28	1974
Mozartstraße 7	6	1976
Heideweg 14	19	1979 / 00
Weinheimer Weg 1	6	1983
Blücherstraße 22	9	1984

Objekt	Wohnungen	Baujahr
Ahornweg 31 – 35	37	1985 / 92
Römerstraße 164	3	1987
Am Bachfeld 2	16	1988
Poststraße 66	5	1988
Wilhelmstraße 66 – 68	15	1990
Sandtorfer Weg 4	24	1992
Wilhelmstraße 56	16	1994
Elsterweg 7 – 11	32	1995
Wilhelmstraße 64	4	1995
Kiesweg 18 – 20	12	1996
Ringstraße 1 – 3	16	1996
Johann – Stelz – Str. 63 – 65	16	1997
Ringstraße 19 – 21	16	1998
Kranichweg 1 + 1a	6	1999
Pommernweg 5	16	1981
Pommernweg 3	16	1976
Erzberger Straße 1	16	1977
Berliner Straße 41 – 43	9	1986
Blücherstraße 24	12	1984
Industriestraße 40 b / c	16	1993
Finkenstraße 19 / 21	6	1995
Storchenweg 35	6	1995
Martin-Luther-Straße 19	21	2009
Martin-Luther-Straße 17	11	2015

Außerdem hat die Genossenschaft 260 Garagen im Bestand.

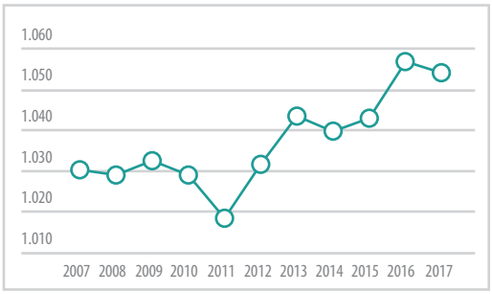
BGLA_GB_2017_04.indd 12 15.05.18 14:06

Mitgliederbewegung

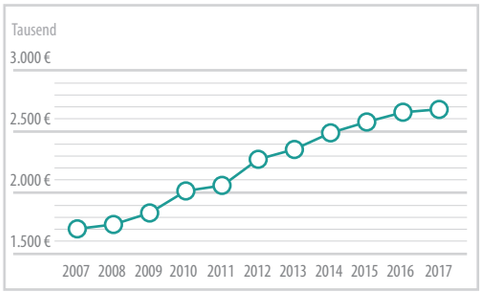
Stand am 01. Januar 2017	1.058	Mitglieder mit	10.081 Anteilen
Zugänge im Jahr 2017	+ 39	Mitglieder mit	416 Anteilen
	= 1.097	Mitglieder mit	10.497 Anteilen
Abgänge im Jahr 2017	– 44	Mitglieder mit	372 Anteilen
Bestand am 31. Dezember 2017	**= 1.053 Mitglieder**	mit	10.125 Anteilen

Die Genossenschaft hatte am 31. Dezember 2017 fünf Mitglieder weniger und 44 Anteile mehr als am Bilanzstichtag 2016.

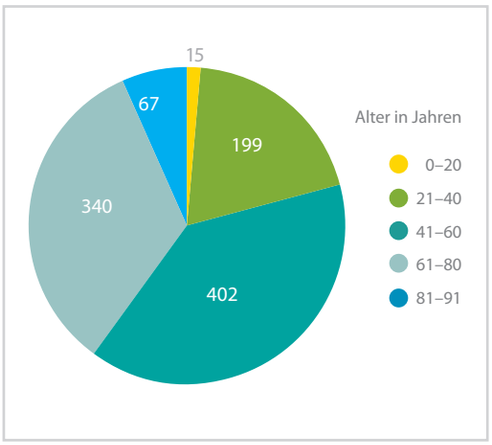
Entwicklung der Mitgliederanzahl



Entwicklung des Geschäftsguthabens



Altersspiegel aller Mitglieder



Veränderung der finanziellen Situation

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich gegenüber dem Vorjahr um € 11.440,00 erhöht.

Der Gesamtbetrag der Haftsumme beläuft sich auf € 273.780,00; bei einer Verminderung um € 1.300,00 gegenüber dem Vorjahr.

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

BGLA_GB_2017_04.indd 13 15.05.18 14:06

Wirtschaftliche Lage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Genossenschaft hat sich durch den hohen Jahresüberschuss weiter stabilisiert und hat sich im Vergleich zu den Vorjahren wie folgt verändert:

Vermögensstruktur

	31.12.2017		31.12.2016		31.12.2015	
	T€	%	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	28.707,6	90,5	29.203,3	91,2	29.780,2	90,3
Umlaufvermögen	3.000,6	9,5	2.827,6	8,8	3.205,3	9,7
ARAP	0,0	0,0	0,8	0,0	0,0	0,0
	31.708,2	100,0	32.031,7	100,0	32.985,5	100,0

Kapitalstruktur

	31.12.2017		31.12.2016		31.12.2015	
	T€	%	T€	%	T€	%
Geschäftsguthaben	2.729,2	8,6	2.716,5	8,5	2.673,8	8,1
Rücklagen	6.465,0	20,4	5.739,0	17,9	5.739,0	17,4
Bilanzgewinn	79,9	0,3	77,6	0,2	73,8	0,2
	9.274,1	29,3	8.533,1	26,6	8.486,6	25,7
Rückstellungen	65,0	0,2	43,3	0,1	279,7	0,8
Verbindlichkeiten	22.329,2	70,4	23.417,1	73,1	24.170,2	73,3
passiver RAP	39,9	0,1	38,2	0,1	49,0	0,2
	31.708,2	100,0	32.031,7	100,0	32.985,5	100,0

BGLA_GB_2017_04.indd 14 15.05.18 14:06

Das Gesamtvermögen ist gegenüber dem Vorjahr um T € 323,5 auf T € 31.708,2 zurückgegangen. Im Anlagevermögen ergibt sich ein Rückgang um T € 495,7. Den Zugängen von T € 214,3, hauptsächlich im Zusammenhang mit dem Neubau Heideweg 9, stehen planmäßige Abschreibungen von T € 710,0 gegenüber.

Die Zunahme des Umlaufvermögens um T € 173,0 auf T€ 3.000,6 resultiert im Wesentlichen aus den höheren flüssigen Mittel, sowie der Zunahme der Forderungen aus Vermietung und der sonstigen Vermögensgegenstände.

Das Eigenkapital der Genossenschaft zum 31.12.2017 beträgt T € 9.274,1 und stellt einen relativen Anteil am gesunkenen Gesamtvermögen von rund 29,3 % dar.

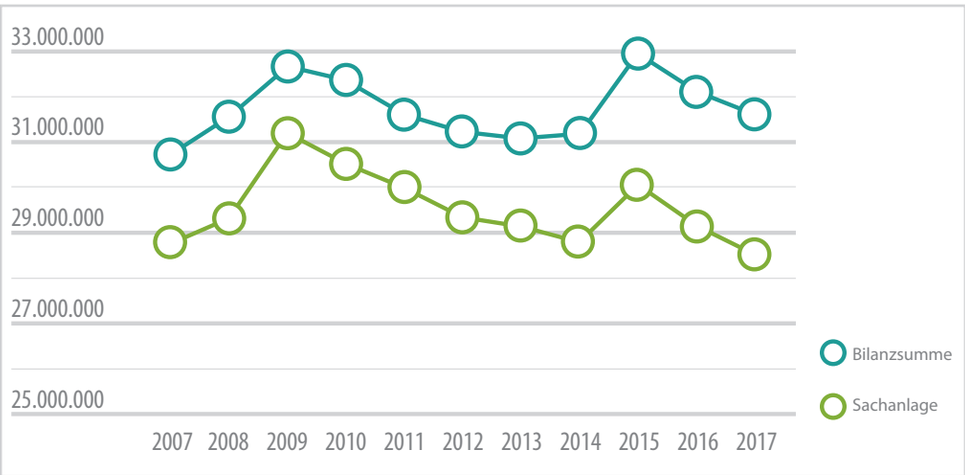
Die Erhöhung gegenüber dem Vorjahr um T € 741,0 resultiert aus dem Jahresüberschuss 2017 (T€ 805,2) und aus dem Nettozugang an Geschäftsguthaben, denen die Dividendenausschüttung gegenüber steht.

Die Abnahme der Verbindlichkeiten um T € 1.086,2 ist hauptsächlich auf die planmäßige Tilgung von Objektfinanzierungsmitteln zurückzuführen.

Der relative Anteil der Verbindlichkeiten an der Gesamtfinanzierung hat sich von 73,1 % auf 70,4 % vermindert.

Die Genossenschaft hat sich weiter entschuldet.

Bilanzsummen und Sachanlagen



BGLA_GB_2017_04.indd 15
15.05.18 14:06

Ertragslage

Die Genossenschaft schließt das Geschäftsjahr 2017 mit einem Jahresüberschuss von € 805.155,42 ab. Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrages von € 709,63 und den Einstellungen in die Rücklagen ergibt sich ein Bilanzgewinn von € 79.865,05.

Der Überschuss 2017 führt zu einer Eigenkapitalrentabilität von 9,4 %.

Das Geschäft ist geprägt durch die Bestandsbewirtschaftung der derzeit 735 eigenen Wohnungen. Der relativ hohe Jahresüberschuss ergibt sich, im Vergleich zum Vorjahr, um T € 711,8 niedrigere Instandhaltungskosten und die Zinsersparnisse, der in 2016 vorgenommenen Umschuldung.

Weitere wichtige Indikatoren zum Spartenergebnis Hausbewirtschaftung sind die Zinsaufwendungen, die Abschreibungen und die Verwaltungskosten.

Daneben haben auch die Einspeisevergütungen von Photovoltaikanlagen, die Erträge für Mobilfunkanlagen und die Verwaltergebühren für Eigentumswohnungen eine gute Entwicklung genommen.

Die Ertragslage der Genossenschaft ist unverändert positiv, die Rentabilität ist im Geschäftsjahr 2017 gegeben.

Für das Geschäftsjahr 2018 ergibt sich gemäß Wirtschaftsplan ein Jahresüberschuss von T€ 154,2 begründet durch die geplanten höheren Instandhaltungsfremdkosten von T€ 1.500,0 gegenüber dem Vorjahr.

Finanzlage

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

Neben dem Liquiditätsüberschuss zum 31.12.2017 und dem geldrechnungsmäßigen Überschuss für das Jahr 2018 stehen der Genossenschaft ausreichende Finanzierungsmittel für den Neubau Heideweg 9, die vorgesehenen Instandhaltungen und für eine weitere Neubautätigkeit zur Verfügung.

BGLA_GB_2017_04.indd 16 15.05.18 14:06

Ausblick

Wir rechnen im Geschäftsjahr 2018 wieder mit einem positiven Jahresergebnis.

Der Jahresüberschuss wird allerdings nicht die Höhe des Jahres 2017 erreichen, da wir in die Instandhaltung mehr investieren werden. Die Finanzierung des Neubaus mit 20 Wohnungen ist gesichert.

Unsere Wohnungen sind in einem guten vermietungsfähigen Zustand. Die Sicherung der dauerhaften Vermietbarkeit der Genossenschaftswohnungen zu angemessenen Mietpreisen wird auch in Zukunft vorrangiges Ziel der Genossenschaft sein. Der Neubau von Sozialwohnungen wird wieder einen höheren Stellenwert einnehmen.

Wir gehen davon aus, dass wir auch in 2018 keine Wohnungsleerstände zu verzeichnen haben.

Es sind keine Risiken erkennbar, welche die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen können.

Zum Abschluss möchten wir allen Dank sagen, die der Baugenossenschaft ihre Unterstützung zukommen ließen. Dank der Stadt Lampertheim für die gute Zusammenarbeit und allen Behörden, Kreditinstituten, Handwerkern und Firmen, mit welchen wir auch im Berichtsjahr vertrauensvoll zusammengearbeitet haben.

Lampertheim, im Mai 2018

BGLA_GB_2017_04.indd 17 15.05.18 14:06

Jahresabschluss

für das

Geschäftsjahr 2017

BGLA_GB_2017_04.indd 18 15.05.18 14:06

Aktiva zum 31. Dezember 2017

	€	€	Vorjahr €
Anlagevermögen			
immaterielle Vermögensgegenstände		**160,67**	**1.923,00**
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	28.037.582,07		28.709.384,19
Grundstücke mit anderen Bauten	34.815,88		37.412,23
Grundstücke ohne Bauten	69.625,49		65.590,12
Technische Anlagen	299.500,00		324.225,00
Betriebs- u. Geschäftsausstattung	25.942,73		29.309,50
Bauvorbereitungskosten	237.982,15	28.705.448,32	33.424,00
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		2.000,00	2.000,00
Anlagevermögen insgesamt		**28.707.608,99**	**29.203.268,04**
Umlaufvermögen			
Unfertige Leistungen	1.476.257,75		1.478.924,91
Andere Vorräte	19.274,98	1.495.532,73	16.064,28
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	62.146,94		40.427,11
Forderungen aus Betreuungsstätigkeit	0,00		589,50
Sonstige Vermögensgegenstände	60.928,00	123.074,94	39.820,89
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.382.028,92	1.251.821,33
Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	806,00
Bilanzsumme		**31.708.245,58**	**32.031.722,06**

BGLA_GB_2017_04.indd 19 15.05.18 14:06

Passiva zum 31. Dezember 2017

	€	€	Vorjahr €
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
· ausgeschiedenen Mitglieder	44.980,00		32.240,00
· der verbleibenden Mitglieder	2.632.500,00		2.621.060,00
· aus gekündigten Geschäftsanteilen	51.740,00	2.729.220,00	63.180,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 0,00 (im Vorjahr: € 0,00)			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.025.000,00		944.000,00
· davon aus dem Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt € 81.000,00 (im Vorjahr: € 10.000,00)			
Bauerneuerungsrücklage	1.350.000,00		1.350.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	4.090.000,00	6.465.000,00	3.445.000,00
· davon im Geschäftsjahr eingestellt € 645.000,00 (im Vorjahr: € 10.000,00 entnommen)			
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	709,63		2.071,57
Jahresüberschuss	805.155,42		75.574,65
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-726.000,00		-10.000,00
Entnahme aus anderen Ergebnisrücklagen	0,00	79.865,05	10.000,00
Eigenkapital insgesamt		**9.274.085,05**	**8.533.126,22**
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	22.400,00		0,00
Sonstige Rückstellungen	42.650,00	65.050,00	43.300,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	16.991.233,47		17.339.901,26
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.500.183,77		4.190.444,13
Erhaltene Anzahlungen	1.500.709,05		1.429.924,57
Verbindlichkeiten aus Vermietung	14.436,40		17.464,05
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	251.583,63		379.286,89
Sonstige Verbindlichkeiten	71.068,69	22.329.215,01	60.048,68
· davon aus Steuern: € 13.858,53 (im Vorjahr: € 9.886,93)			
· davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 1.337,17 (im Vorjahr: € 1.748,69)			
passiver Rechnungsabgrenzungsposten		39.895,52	38.226,26
Bilanzsumme		**31.708.245,58**	**32.031.722,06**

BGLA_GB_2017_04.indd 20 15.05.18 14:06

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2017

	€	€	Vorjahr €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.581.242,26		4.424.518,92
c) aus Betreuungstätigkeit	56.624,40		56.192,78
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	104.399,58	4.742.266,24	100.580,56
Minderung / Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-2.667,16	111.001,48
Sonstige betriebliche Erträge		22.761,40	66.804,41
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		2.273.996,78	2.976.997,72
Rohergebnis		**2.488.363,70**	**1.782.100,43**
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	345.504,73		315.180,68
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	86.726,72	432.231,45	82.667,36
· davon für Altersversorgung: € 9.999,68 (im Vorjahr: € 11.449,04)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des AV und Sachanlagen		709.963,33	712.915,48
Sonstige betriebliche Aufwendungen		181.773,86	160.272,97
Erträge aus anderen Finanzanlagen		37,50	40,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		38,60	24,93
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		224.756,63	322.684,61
Steuern vom Ertrag		22.400,00	0,00
Ergebnis nach Steuern		**917.314,53**	**188.444,26**
Sonstige Steuern		112.159,11	112.869,61
Jahresüberschuss		**805.155,42**	**75.574,65**
Gewinnvortrag		709,63	2.071,57
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		726.000,00	10.000,00
Entnahme aus andere Ergebnisrücklagen		0,00	10.000,00
Bilanzgewinn		**79.865,05**	**77.646,22**

BGLA_GB_2017_04.indd 21 15.05.18 14:06

Anhang des Jahresabschlusses 2017

A. Allgemeine Angaben

Baugenossenschaft Lampertheim eG

Wilhelmstraße 64
68623 Lampertheim
Telefon (06206) 9423-0
Fax (06206) 9423-23
www.bg-lampertheim.de

gegründet am 08. Oktober 1946

Genossenschaftsregister
Amtsgericht Darmstadt GNR 60102

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017 wurde nach den derzeitig gültigen Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetztes (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. Es handelt sich hierbei um Fremdkosten. Fremdkapitalzinsen werden nicht aktiviert.

Im Geschäftsjahr wurden Anschaffungskosten für Grundstücke mit und ohne Wohnbauten, Bauvorbereitung, Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie immaterielle Vermögensgegenstände aktiviert.

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

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

  Soweit die Garagen mit den Wohnbauten verbunden sind, werden die Garagen wie die Wohnbauten abgeschrieben. Bei den in den Jahren ab 1992 bezogenen Wohnbauten wurde eine

BGLA_GB_2017_04.indd 22 15.05.18 14:06

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.

- ***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.

BGLA_GB_2017_04.indd 23 15.05.18 14:06

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten				Abschreibungen				Buchwert	Buchwert
	01.01.17	Zugänge Geschäfts-jahr	Abgänge Geschäfts-jahr	31.12.17	Vorjahre	Zugänge Geschäfts-jahr	Abgänge Geschäfts-jahr	gesamt	31.12.16	31.12.17
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögens-gegenstände	13.076,20	238,00	0,00	13.314,20	11.153,20	2.000,33	0,00	13.153,53	1.923,00	160,67
Sachanlagen										
Grundstücke mit Wohnbauten	44.018.495,82	1.153,52	0,00	44.019.649,34	15.309.111,63	672.955,64	0,00	15.982.067,27	28.709.384,19	28.037.582,07
Grundstücke mit anderen Bauten	260.034,07	0,00	0,00	260.034,07	222.621,84	2.596,35	0,00	225.218,19	37.412,23	34.815,88
Grundstücke ohne Bauten	65.590,12	4.035,37	0,00	69.625,49	0,00	0,00	0,00	0,00	65.590,12	69.625,49
Technische Anlagen	494.393,38	0,00	0,00	494.393,38	170.168,38	24.725,00	0,00	194.893,38	324.225,00	299.500,00
Betriebs- und Geschäftsaus-stattung	143.380,66	4.319,24	0,00	147.699,90	114.071,16	7.686,01	0,00	121.757,17	29.309,50	25.942,73
Bauvorberei-tungskosten	33.424,00	204.558,15	0,00	237.982,15	0,00	0,00	0,00	0,00	33.424,00	237.982,15
	45.015.318,05	214.066,28	0,00	45.229.384,33	15.815.973,01	707.963,00	0,00	16.523.936,01	29.199.345,04	28.705.448,32
Finanzanlagen										
Andere Finanzanlagen	2.000,00	0,00	0,00	2.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.000,00	2.000,00
Anlage-vermögen insgesamt	**45.030.394,25**	**214.304,28**	**0,00**	**45.244.698,53**	**15.827.126,21**	**709.963,33**	**0,00**	**16.537.089,54**	**29.203.268,04**	**28.707.608,99**

BGLA_GB_2017_04.indd 24 15.05.18 14:06

Bilanz

Die Position „Unfertige Leistungen“ bezieht sich auf noch nicht abgerechnete Betriebskosten; davon € 41.221,85 Eigenleistungen. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Neben der Rückstellung für Gewerbesteuer (€ 22.400,00) wurden folgende sonstige Rückstellungen gebildet:

Prüfungskosten	€	17.000,–
Berufsgenossenschaft	€	2.300,–
Steuerberatung	€	4.500,–
Archivierungskosten	€	8.500,–
Interne Jahresabschlusskosten	€	5.500,–
Urlaubsansprüche	€	4.850,–

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

BGLA_GB_2017_04.indd 25 15.05.18 14:06

Verbindlichkeitenspiegel

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

	insgesamt	davon				
		Restlaufzeit				
Verbindlichkeiten	Beträge laut Bilanz	unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	gesichert	Art der Sicherung *
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	16.991.233,47 *17.339.901,26*	735.524,40 *1.422.044,42*	2.946.453,25 *2.859.432,98*	13.309.255,82 *13.058.423,86*	16.631.801,30 *16.963.962,65*	GPR *GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.500.183,77 *4.190.444,13*	56.759,18 *562.612,21*	227.087,86 *247.042,35*	3.216.336,73 *3.380.789,57*	3.500.183,77 *4.190.444,13*	GPR *GPR*
Erhaltene Anzahlungen	1.500.709,05 *1.429.924,57*	1.500.709,05 *1.429.924,57*	0,00 *0,00*	0,00 *0,00*	0,00 *0,00*	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	14.436,40 *17.464,05*	14.436,40 *17.464,05*	0,00 *0,00*	0,00 *0,00*	0,00 *0,00*	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	251.583,63 *379.286,89*	251.583,63 *379.286,89*	0,00 *0,00*	0,00 *0,00*	0,00 *0,00*	
Sonstige Verbindlichkeiten	71.068,69 *60.048,68*	71.068,69 *60.048,68*	0,00 *0,00*	0,00 *0,00*	0,00 *0,00*	
Gesamtbetrag	**22.329.215,01** *23.417.069,58*	**2.630.081,35** *3.871.380,82*	**3.173.541,11** *3.106.475,33*	**16.525.592,55** *16.439.213,43*	**20.131.985,07** *21.154.406,78*	

Vorjahreszahlen * GPR = Grundpfandrechte

BGLA_GB_2017_04.indd 26 15.05.18 14:06

Gewinn- und Verlustrechnung

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

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten im Wesentlichen die sächlichen Verwaltungskosten mit T€ 154,6 (2016: T€ 150,2), Abschreibungen auf Mietforderungen mit T€ 8,0 (2016: T€ 1,5) sowie Kosten für unbebaute Grundstücke T€ 9,3 (2016: T€ 4,2).

D. Sonstige Angaben

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

Mitgliederbewegung	Mitglieder	Geschäftsanteile
Stand 01.01.2017	1.058	10.081
Zugang 2017	39	416
Abgang 2017	44	372
Stand 31.12.2017	1.053	10.125

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um	€ 11.440,00
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr vermindert um	€ 1.300,00
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf	€ 273.780,00

Nachtragsbericht

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

BGLA_GB_2017_04.indd 27 15.05.18 14:06

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.
Franklinstraße 62, 60486 Frankfurt a. M

Mitglieder des Vorstandes

Gerhard Bühler	Immobilienkaufmann	ab 01.12.2017
Wolfgang Klee	Bilanzbuchhalter	ab 16.04.2018
Isabella Pintac	Dipl.-Betriebswirtin (FH)	bis 31.12.2017
Fritz Götz	1. Stadtrat a.D.	
Erich Schollmeier	Dipl. Ing.	

Mitglieder des Aufsichtsrates

Erich Maier	Bürgermeister a.D.	Vorsitzender
Peter Liermann	Dipl. Ing.	stellv. Vorsitzender
Jürgen Brenner	Sparkassen-Betriebswirt	Schriftführer
Walter Konrad	Bankvorstand i.R.	stellv. Schriftführer
Heinz Staab	Dreher	
Helmut Gärtner	Kranführer	

BGLA_GB_2017_04.indd 28 15.05.18 14:06

Verwendung des Bilanzgewinns

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von € 805.155,42, einen Betrag von € 81.000,00 im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die gesetzliche Rücklage und gleichzeitig € 645.000,00 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 2017 von inklusive des Gewinnvortrages von € 709,63 folgendermaßen zu verteilen:	€ 79.865,05
1. 3,0 % Dividende auf die berechtigten Guthaben	€ 78.631,80
2. Vortrag auf neue Rechnung	€ 1.233,25

Lampertheim, den 31. Dezember 2017
25. April 2018

Baugenossenschaft Lampertheim eG

Der Vorstand

Bühler	Götz	Klee	Schollmeier

BGLA_GB_2017_04.indd 29 15.05.18 14:06

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat den Vorstand regelmäßig überwacht und während des Berichtsjahres die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat über alle wichtigen Vorgänge, über die Lage und Entwicklung der Genossenschaft regelmäßig berichtet und erschöpfende Auskünfte erteilt.

Im Geschäftsjahr 2017 fanden sieben Sitzungen gemeinsam mit dem Vorstand, sowie eine Prüfungsausschusssitzung statt.

In den Sitzungen wurde über alle wesentlichen Angelegenheiten beraten und die notwendigen Beschlüsse gefasst. Insbesondere hat sich der Aufsichtsrat mit der personellen Situation nach dem Ausscheiden von Frau Pintac beschäftigt. Herr Bühler wurde übergangsweise in den Vorstand bestellt und inzwischen konnte mit der Einstellung von Herrn Klee die Nachfolge von Frau Pintac geregelt werden.

Der Prüfungsausschuss hat sich eingehend über die Geschäfte der Genossenschaft informiert. Dabei wurde die Ordnungsmäßigkeit des Rechnungswesens, der Jahresabschluss und der Geschäftsbericht kontrolliert.

Es ergaben sich keine Beanstandungen. Die Prüfung des Geschäftsjahres 2016 gemäß § 53 GenG unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31.12.2016 erfolgte in der Zeit vom 31.07.2017 bis 04.08.2017 durch den VdW südwest, Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V., Frankfurt am Main. Die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung wurde bescheinigt.

Der Prüfungsbericht wurde in einer gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 23.01.2018 behandelt. Die Zusammenfassung des Prüfungsberichtes wird in der Mitgliederversammlung im Juni 2018 vorgetragen.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss 2017, der Geschäftsbericht, die Einstellung des Jahresüberschusses in die Ergebnisrücklagen, sowie der Vorschlag zur Verteilung des Bilanzgewinnes wurden in der Sitzung am 08.05.2018 beraten.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2017 durch den Aufsichtsrat hat keine Beanstandungen ergeben. Der Aufsichtsrat hat festgestellt, dass der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt.

Die Vorlagen fanden die Billigung des Aufsichtsrates und wurden so wie vorgelegt beschlossen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss 2017 in der vorliegenden Form unter Billigung der Vorwegzuweisung in die Ergebnisrücklagen festzustellen und die vorgeschlagene Verwendung des Bilanzgewinnes zu beschließen.

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

Nach § 24 Abs. 2 unserer Satzung scheiden in diesem Jahr die Herren Erich Maier und Walter Konrad durch Ablauf der Amtsdauer aus dem Aufsichtsrat aus. Die Wiederwahl von Herrn Konrad ist zulässig. Herr Maier ist gemäß Satzung nicht mehr wählbar.

Lampertheim, 08. Mai 2018

DER AUFSICHTSRAT

gez. Erich Maier

Aufsichtsratsvorsitzender

BGLA_GB_2017_04.indd 30 15.05.18 14:06

Baugenossenschaft Lampertheim eG
Geschäftsbericht 2017

Druck: City-Druck Heidelberg
Gestaltung: Größler//GrafikDesign
Fotografie: Robert Hörner

BGLA_GB_2017_04.indd 31 15.05.18 14:06

BGLA

Baugenossenschaft
Lampertheim eG

Wilhelmstraße 64 · 68623 Lampertheim · Telefon (06206) 9423-0
www.bg-lampertheim.de

BGLA_GB_2017_04.indd 32 15.05.18 14:06