



Baugenossenschaft
Lampertheim_{eG}



Bericht über das Geschäftsjahr
2018



Baugenossenschaft Lampertheim eG
Geschäftsbericht 2018

Druck: wir-machen-druck.de
Gestaltung: Blickwunder Online & Print | Event | Promotion
Fotografie: BG-Lampertheim, Foto-Studio Eichler, Hannelore Nowacki



Inhalt

Die BG Lampertheim eG	2
Organe des Unternehmens	3
Ansprechpartner	4
 Zahlen, Daten, Fakten	 6
 Bericht des Vorstands	 7
Neubautätigkeit	9
Zusammenarbeit mit EnergieRied	12
Mieterstrom - Modell	12
Elektromobilität	12
Modernisierung	13
Instandhaltung	14
Hausbewirtschaftung	15
Verwaltung	16
Verwaltung von Wohnungseigentum	16
Wohnungsbestand zum 31.12.2018	17
Mitgliederbewegung	18
Wirtschaftliche Lage	19
Soziale Verantwortung.....	22
Verantwortung für die Umwelt	22
Ausbildung	23
Jobrad	23
Ausblick	24
 Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2018	 27
Anhang	31
 Bericht des Aufsichtsrats	 40

Die BG Lampertheim eG

Die BG Lampertheim eG

Geschäftsstelle

Wilhelmstraße 64
68623 Lampertheim

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

Mail: info@bg-lampertheim.de
Web: www.bg-lampertheim.de

Gegründet

08. Oktober 1946

Genossenschaftsregister

Amtsgericht Darmstadt
GNR 60102



Organe des Unternehmens

Vorstand



Martina Sotornik
Kaufm. Angestellte



Wolfgang Klee
Bilanzbuchhalter



Fritz Götz
1. Stadtrat a.D.



Erich Schollmeier
Dipl. Ing.

Aufsichtsrat

	im Amt seit	bestellt bis zur Entlastung
Jürgen Brenner Vorsitzender <i>Betriebswirt i.R.</i>	1996	2019
Peter Liermann stellv. Vorsitzender <i>Dipl. Ing.</i>	2001	2018
Jens Klingler Schriftführer <i>1. Stadtrat</i>	2018	2020
Walter Konrad stellv. Schriftführer <i>Bankvorstand i.R.</i>	2015	2020
Heinz Staab <i>Dreher</i>	1998	2018
Helmut Gärtner <i>Kranführer</i>	2002	2019

Turnusgemäß scheiden die Herren Liermann und Staab aus dem Aufsichtsrat aus.
Die Wiederwahl von beiden ist zulässig.

Ansprechpartner

Vorstand



Martina Sotornik
Vorstand
sotornik@bg-lampertheim.de
06206 / 94 23 -0



Wolfgang Klee
Vorstand
kee@bg-lampertheim.de
06206 / 94 23 -0

Mietverwaltung



Roswitha Schmidt
Mitgliederverwaltung
Mietverwaltung
schmidt@bg-lampertheim.de
06206 / 94 23 -14



André Karch
Mietverwaltung
Betriebskostenabrechnung
karch@bg-lampertheim.de
06206 / 94 23 -16

WEG-Verwaltung



Ruth Morew
WEG-Verwaltung
morew@bg-lampertheim.de
06206 / 94 23 - 17



Thomas Krieg
WEG-Verwaltung
krieg@bg-lampertheim.de
06206 / 94 23 -12

Ansprechpartner

Projektierung / Bauausführung



Beate Siegler
Bauzeichnerin
b.siegler@bg-lampertheim.de
06206 / 94 23 -19



Dr. Gerd Siegler
Architekt
g.siegler@bg-lampertheim.de
06206 / 94 23 -18

Technische Abteilung



Christian Bühler
Technische Abteilung
Instandhaltung
c.buehler@bg-lampertheim.de
06206 / 94 23 -25



Jürgen Wörl
Technische Abteilung
Instandhaltung
woerl@bg-lampertheim.de
06206 / 94 23 -25

Auszubildender



David Temmer
Auszubildender
temmer@bg-lampertheim.de
06206 / 94 23 -15

Zahlen, Daten, Fakten

	2018	2017	2016
Mietwohnungsbestand zum 31.Dezember	735 Wohnungen	735 Wohnungen	735 Wohnungen
Mieterwechsel	32	39	56
Mitglieder zum 31.Dezember	1.053 Mitglieder	1.053 Mitglieder	1.058 Mitglieder
Anzahl der Anteile zum 31.Dezember	10.562 Anteile	10.125 Anteile	10.081 Anteile
Höhe des Geschäftsanteils	€ 260,00	€ 260,00	€ 260,00
Höhe des Geschäftsguthaben zum 31.Dezember	€ 2.803.580,00	€ 2.729.220,00	€ 2.716.480,00
Bilanzsumme	€ 32.674.304,46	€ 31.708.245,58	€ 32.031.722,06
Ergebnisrücklagen	€ 6.496.000,00	€ 6.465.000,00	€ 5.739.000,00
Höhe des Bilanzgewinns	€ 79.639,45	€ 79.865,05	€ 77.646,22
Instandhaltungskosten	€ 1.651.859,42	€ 927.720,32	€ 1.639.474,85

Gesetzlicher Prüfungsverband

Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.
Frankfurt am Main

Bericht des Vorstands

In den letzten Wochen und Monaten ist eine teils hitzige Diskussion über bezahlbaren Wohnraum in Deutschland entstanden, verbunden mit Protestaktionen, die den Unmut vieler Bürgerinnen und Bürger zu Tage treten lassen. Angriffspunkt sind die großen Wohnkonzerne, denen vorgeworfen wird, ihrer sozialen Verantwortung nicht gerecht zu werden.

Deutlich wird durch diese Diskussion aber eines: wir brauchen mehr bezahlbaren Wohnraum. Und gerade hier ist die Baugenossenschaft Lampertheim mit all ihren Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnsituation in einer guten Position. Nicht nur dass wir bezahlbare Wohnungen bauen, sondern auch, dass wir stets das Wohl und die Zufriedenheit unserer Mieterinnen und Mieter im Auge haben und zudem auch noch mit modernsten Anlagen die Umwelt entlasten. Darauf sind wir stolz.

Der soziale Wohnungsbau wurde lange Zeit im Hinblick auf die Gestaltung der Gebäude, die Gebäudeökologie und das, was den Wohnwert der Gebäude ausmacht, etwas stiefmütterlich behandelt.

Doch die Zeit der „Mietskasernen“ ist vorbei. Die Baugenossenschaft Lampertheim beweist mit den neuesten Objekten, dass man auch im sozialen Mietwohnungsbau mit einer ansprechenden Architektur und vor allem mit modernster Technik nicht nur den Bewohnern ein Wohlfühlklima ermöglichen kann, sondern auch durch ökologische Maßnahmen einen nicht unwesentlichen Beitrag zu einer nachhaltigen Energieeinsparung und damit auch zu vernünftigen Mietkonditionen – d.h. bezahlbaren Wohnraum – beitragen kann.

Mit der Baumaßnahme „Heideweg“ ist es uns gelungen, nicht nur die kalkulierten Baukosten erheblich zu unterschreiten, sondern in Zusammenarbeit mit der Energie Ried durch den Einbau einer Photovoltaik-Anlage ein Mieterstrom-Modell zu realisieren.

In Bezug auf Energieeinsparung holen wir die Mieterinnen und Mieter mit ins Boot, indem sie auch Verantwortung mit übernehmen. Denn Energieeinsparung kann nicht erzwungen werden, sondern muss ins Bewusstsein der Bewohner gerückt werden.

Dies geschieht mit verschiedenen Maßnahmen, wie zum Beispiel Aufklärung über den Energieverbrauch, Hinweise zum richtigen Lüften sowie Einzelberatungsgespräche bei Mietern mit auffällig hohem Energieverbrauch.

Um dies alles realisieren zu können, legen wir großen Wert auf die Qualifikation unserer Mitarbeiter/innen durch entsprechende Schulungen und Fortbildungsmaßnahmen.



Neubautätigkeiten

Heideweg 9

Im März 2018 haben wir mit dem Neubau von 20 barrierefreien Wohnungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau im Heideweg 9 begonnen. Die Wohnungen werden voraussichtlich ab Mitte Juni 2019 an unsere neuen Mieter übergeben.

Die Belegung kann nur mit Wohnungsberechtigungsschein erfolgen. Aufgrund unseres intensiven Kostenmanagements ist es gelungen, die kalkulierten Baukosten in Höhe von 3.560 TE um 150 TE zu unterschreiten.

Durch diese Kostenunterschreitung sind wir in der glücklichen Lage, die beantragte und kalkulierte Kaltmiete von 6,50 € pro Quadratmeter Wohnfläche auf die neue Kaltmiete von 6,25 € abzusenken. Auch die Bauzeit konnte im Rahmen der zugrundeliegenden Planung eingehalten werden.

Bei dem Neubau Heideweg 9 wird erstmals – gemeinsam mit der EnergieRied – ein Mieterstrom-Modell sowie eine öffentliche E-Tankstelle realisiert.

Die Gartengestaltung am Heideweg erfolgt naturnah und orientiert sich an den Vorgaben für bienenfreundliche Gartengestaltung.



Hannelore Nowacki/Tip-Verlag

Lampertheim - Hofheim

In der Erzbergerstraße 3 und 5 werden wir 2 Häuser mit jeweils 6 Sozialwohnungen erstellen. Die Baugenehmigung liegt uns bereits vor, so dass wir mit der Realisierung dieser Gebäude im Sommer 2019 beginnen können. Mit der Fertigstellung wird für August 2020 gerechnet.

Beide Gebäude haben eine Wohnfläche von insgesamt 846 Quadratmeter. Alle vier Erdgeschosswohnungen werden barrierefrei erreichbar sein. Die Kaltmiete wird auch hier 6,50 € pro Quadratmeter betragen.

Lampertheim

Hier werden wir in der Sophie-Scholl-Straße 55 im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung 10 Wohnungen mit mittelbarer Belegung bauen. Bei der mittelbaren Belegung werden Wohnungen aus unserem Bestand, bei denen die Sozialbindung ausgelaufen ist, wieder in die Bindung mit aufgenommen, sodass wir wieder Sozialwohnungen zur Verfügung stellen. Die Wohnfläche beträgt insgesamt etwas mehr als 800 Quadratmeter. Diese Wohnungen werden zur ortsüblichen Miete von 8,50 Euro/m² vermietet.



Erzbergerstraße 3+5, LA-Hofheim



Sophie-Scholl-Straße 55, Lampertheim

Hüttenfeld

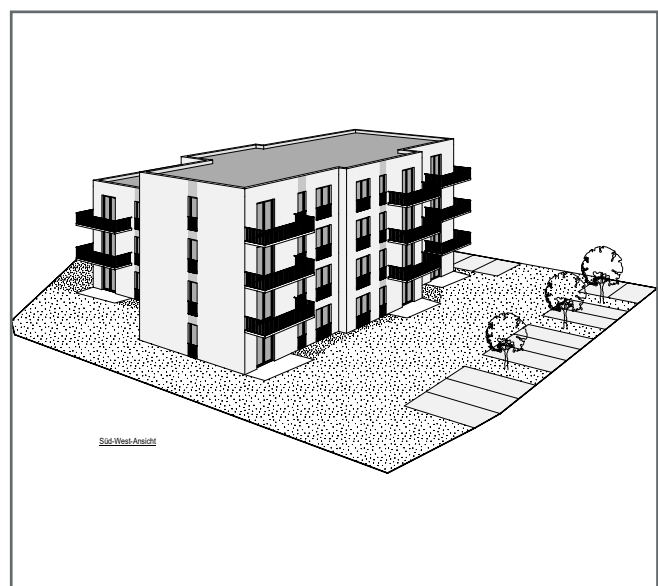
9 Wohnungen mit insgesamt 725 qm werden wir in Hüttenfeld in der Annelie-von-Heyl-Straße 1 mit mittelbarer Belegung erstellen. Diese werden zum ortsüblichen Mietpreis von € 8,50 / m² vermietet. Auch hier werden wir Ersatzwohnungen als weitere Sozialwohnungen zur Verfügung stellen.

Neuschloss

Auf dem von der katholischen Kirchengemeinde St. Andreas erworbenen Grundstück von 1.273 m² am Wacholderweg, bauen wir insgesamt 15 familienfreundliche und barrierefreie Sozialwohnungen. Auch dieses Gebäude wird nach dem neuesten energetischen Standard errichtet. Mit teils bis zu 100 Quadratmetern Wohnfläche werden wir diese Wohnungen an Familien mit Kindern vermieten.



Annelie v. Heyl Straße 1, LA-Hüttenfeld



LA-Neuschloss

Zusammenarbeit mit EnergieRied

Die Baugenossenschaft Lampertheim eG und die EnergieRied GmbH & Co.KG, als lokaler Energiedienstleister, haben 2018 eine stärkere Kooperation vereinbart. Über die reine Lieferung von Energie hinaus berät und unterstützt die EnergieRied als lokaler Partner die Baugenossenschaft in allen Fragen rund um die Energie- und Trinkwasserversorgung.

Wie positiv sich die Zusammenarbeit auswirkt, wurde bei unserem Bauvorhaben „Heideweg 9“ deutlich, bei dem die Themenfelder Elektromobilität und Mieterstrom im Fokus standen.

Mieterstrom-Modell

So wurde am Heideweg 9 eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 26 kWp errichtet mit Hilfe derer ein Mieterstrommodell realisiert wird. Der dort erzeugte Strom wird der EnergieRied zur Verfügung gestellt. Die EnergieRied ihrerseits garantiert dann den Mietern für den verbrauchten Mieterstrom einen Bezugspreis, der unter dem Bezugspreis der konventionellen Versorgung aus dem öffentlichen Netz liegt. Dies ist ein weiteres Beispiel für unser Bemühen, die Nebenkosten zu senken und damit für bezahlbaren Wohnraum zu sorgen.

Elektromobilität

In Kooperation mit EnergieRied haben wir am Heideweg 9 eine Strom-Ladesäule errichtet. Dort haben die Bewohner, Anwohner und Lampertheimer Bürger die Möglichkeit, 100% Ökostrom der EnergieRied zu tanken. Die Ladesäule kann von allen Elektrofahrzeugen genutzt werden.

Modernisierung

Im Jahr 2018 haben wir bei Modernisierungsmaßnahmen nicht nur die anstehenden Renovierungsarbeiten der Wohnräume incl. der Nasszellen durchgeführt, sondern auch durch den Austausch der Heizanlagen einen wesentlichen Beitrag zur Energieeinsparung geleistet. Hierbei wurden die teils in die Jahre gekommenen weniger effizienten Standard- bzw. Niedertemperatur-Heizanlagen durch moderne, höchst effiziente Gas-Brennwertgeräte ersetzt. Der wesentliche Vorteil dieser Brennwert-Anlagen besteht darin, dass die im Vergleich zu den alten Kesseln mit teilweise bis zu 200 Grad heißen Abgase bis auf ca. 30° bis 40° heruntergekühlt werden, wobei die Wärmemengen dazu genutzt werden, das Wasser im Heizungsrücklauf vorzuwärmen, sodass erheblich weniger Energie zum erneuten Aufheizen benötigt wird. Damit sind Brennwert-Heizanlagen deutlich umweltschonender, weil der CO₂-Ausstoß viel geringer ist, und, was für uns ebenfalls sehr wichtig ist, sie bringen für die Bewohner eine erhebliche Heizkostenersparnis.

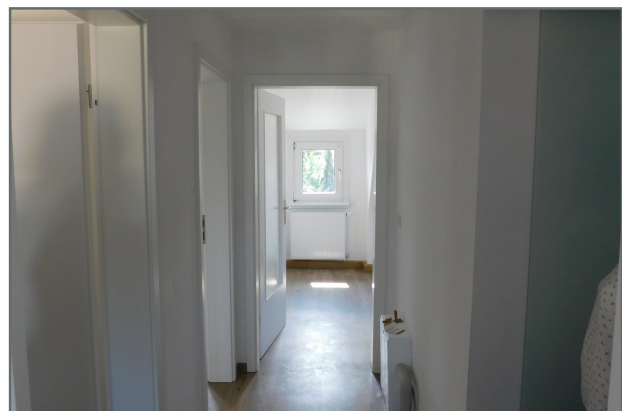
Zudem wurde in den Gebäuden jeweils ein hydraulischer Abgleich durchgeführt, mit dem sichergestellt wird, dass an allen Heizkörpern, egal in welchem Stockwerk, die jeweils benötigte Warmwassermenge abgerufen werden kann.



Instandhaltung

Gerade auch bei Mieterwechseln legen wir großen Wert auf umfangreiche Instandhaltungsarbeiten. So wird zunächst jeweils der gesamte Instandhaltungsbedarf in den freiwerdenden Wohnungen ermittelt und diese vor der Folgevermietung auf einen zeitgemäßen und technisch einwandfreien Zustand gebracht. Damit ist gewährleistet, dass die Wohnungen nicht nur den Ansprüchen der Mieter, sondern auch dem Qualitätsstandard unserer Genossenschaft gerecht werden. Und nicht zuletzt vermeiden wir durch diese Sofortmaßnahmen die Gefahr eines Renovierungsstaus.

In Lampertheim-Hofheim haben wir unser Gebäude in der Erzbergerstraße 1 energetisch saniert. Ziel war hier die Verbesserung der Energieeffizienz im Rahmen der CO₂-Gebäudesanierung. Die Gesamtkosten in Höhe von 354 TE für diese Maßnahme wurden von der KfW im Rahmen des Programms Energieeffizient Sanieren gefördert.



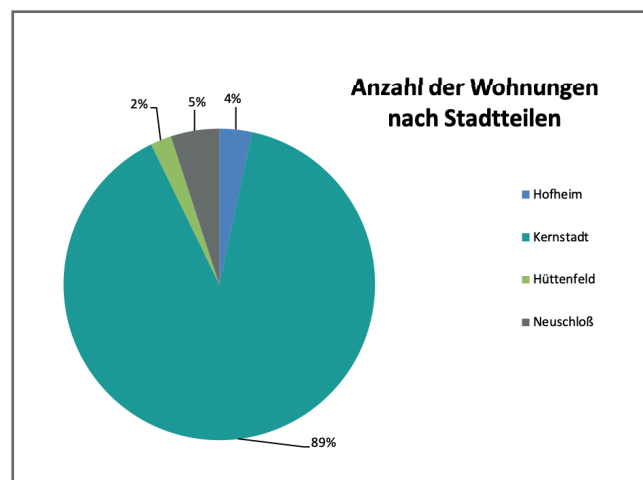
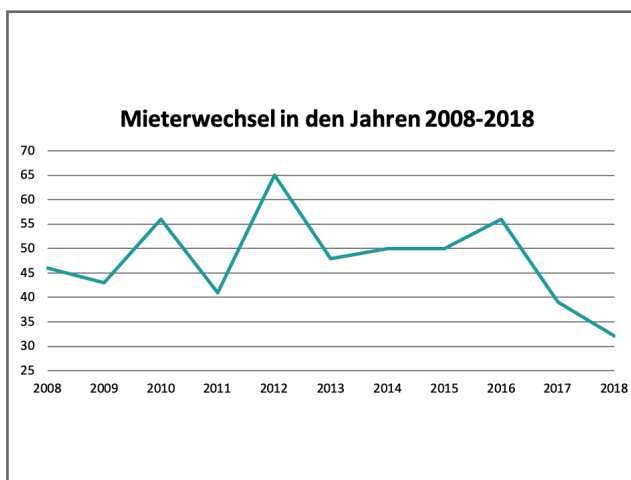
Hausbewirtschaftung

Wie in den Jahren zuvor ist in unserem Wohnungsbestand aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnungen kein Leerstand zu verzeichnen. Die Wohnungen konnten problemlos weitervermietet werden. Ein deutlicher Anstieg an Nachfragen für seniorengerechte Wohnungen und 1-2 Zimmer-Wohnungen ist zu verzeichnen. Die Vergabe unserer Sozialwohnungen erfolgt im Einvernehmen mit der Stadt Lampertheim.

Im Jahr 2018 haben 32 Mietparteien ihr Vertragsverhältnis gekündigt. Sieben Kündigungen wegen Mietschulden und Verstoß gegen die Hausordnung erfolgten durch uns. Die Mieterwechselquote lag mit 4,4 % (Vorjahr: 5,3 %) äußerst niedrig. Mieterhöhungen wurden im Jahr 2018 nicht vorgenommen. Lediglich wurden die Mietpreise bei Neuvermietung und bei der Modernisierung der Wohnungen erhöht. Die Durchschnittsmiete unserer Wohnungen beträgt im Dezember 2018 unverändert € 4,93 je m² - Wohnfläche / Monat.

Die Heiz- und Betriebskostenabrechnungen zum 31.12.2018 werden den Mietern im Mai 2019 zugestellt. Die Abrechnungsbeträge liegen auf dem Niveau des Jahres 2017 mit T € 1.430,5 (i.V.: T € 1.476,3), bei Vorauszahlungen von T € 1.591,8 (i.V.: T € 1.500,7).

Probleme bereitet uns nach wie vor die Müllentsorgung. Die Mülltrennung lässt in vielen Objekten zu wünschen übrig und verursacht daher enorme zusätzliche Müllkosten, die letztendlich von der gesamten Hausgemeinschaft übernommen werden müssen.



Verwaltung

Unser Wohnungsbestand wird zentral von unserer Geschäftsstelle in der Wilhelmstraße 64 verwaltet. Im Jahr 2018 noch mit zwei nebenamtlichen, zeitweise zwei hauptamtlichen Vorstandsmitgliedern, drei Vollzeitkräften und einem Auszubildenden, ist die Verwaltung seit diesem Jahr mit zwei nebenamtlichen und zwei hauptamtlichen Vorständen, drei Vollzeitkräften, einer Teilzeitkraft, einem Architekten und einer Bauzeichnerin und einem Auszubildenden besetzt. Weiterhin haben wir zwei technische Angestellte. Ihnen obliegt die Überwachung unseres Wohnungsbestandes, die Erledigung von Kleinreparaturen, die Auftragserteilung und Überwachung von Fremdhandwerkern sowie die Wohnungsabnahmen und Wohnungsübergaben an Mieter.

In verschiedenen Wohnanlagen sind nebenamtliche Hausmeister 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.



Verwaltung von Wohnungseigentum

Nach wie vor bieten wir als Dienstleistung die qualifizierte kaufmännische Betreuung im Wohnungseigentümerbereich an. Zum Bilanzstichtag 31.12.2018 betreuten wir nach wie vor 19 Objekte mit insgesamt 221 Wohnungen, 14 Gewerbeeinheiten, 40 Garagen und 75 Stellplätzen.

Die auf separaten Bankkonten verwalteten Guthaben belaufen sich am Bilanzstichtag auf € 1.022.208,04

Die Nachfrage auf Übernahme weiterer WEG – Gemeinschaften ist enorm hoch.

Wohnungsbestand zum 31.12.2018

Unser Wohnungsbestand beläuft sich am 31. Dezember 2018 auf 735 Wohnungen und verteilt sich auf folgende Objekte:

Objekt	Wohnungen	Baujahr	Objekt	Wohnungen	Baujahr
Jahnstraße 41 / Ringstraße 52	9	1949	Blücherstraße 22	9	1984
Jahnstraße 37 - 39	6	1950	Ahornweg 31 - 35	37	1985 / 92
Jahnstraße 33 - 35	6	1952	Römerstraße 164	3	1987
Heideweg 10 - 11	Abriss 2018	1953	Am Bachfeld 2	16	1988
Weinheimer Weg 19 - 29	18	1953	Poststraße 66	5	1988
Weinheimer Weg 25a	3	1964	Wilhelmstraße 66 - 68	15	1990
Adlerstraße 2 - 4	18	1962	Sandtorfer Weg 4	24	1992
Weinheimer Weg 20 - 22	18	1964	Wilhelmstraße 56	16	1994
Weinheimer Weg 24 - 26	18	1963	Elsterweg 7 - 11	32	1995
Finkenstraße 1 - 3	16	1965	Wilhelmstraße 64	4	1995
Finkenstraße 5	8	1964	Kiesweg 18 - 20	12	1996
Finkenstraße 7 - 9	16	1965	Ringstraße 1 - 3	16	1996
Finkenstraße 11	8	1965	Johann-Stelz-Straße 63 - 65	16	1997
Draisstraße 48, 50, 52	24	1966	Ringstraße 19 - 21	16	1998
Planckstraße 79	12	1966	Kranichweg 1 + 1a	6	1999
Daimlerstraße 4 - 6	40	1968 / 94	Pommernweg 5	16	1981
Daimlerstraße 8 - 10	40	1967 / 94	Pommernweg 3	16	1976
Draisstraße 7	6	1968	Erzbergerstraße 1	16	1977
Adlerstraße 22	6	1969	Berliner Straße 41 - 43	9	1986
Planckstraße 79	24	1970	Blücherstraße 24	12	1984
Weinheimer Weg 17	24	1973	Industriestraße 40 b/c	16	1993
Europaring 2	28	1974	Finkenstraße 19 / 21	6	1995
Mozartstraße 7	6	1976	Storchenweg 35	6	1995
Heideweg 14	19	1979 / 00	Martin-Luther-Straße 19	21	2009
Weinheimer Weg 1	6	1983	Martin-Luther-Straße 17	11	2015

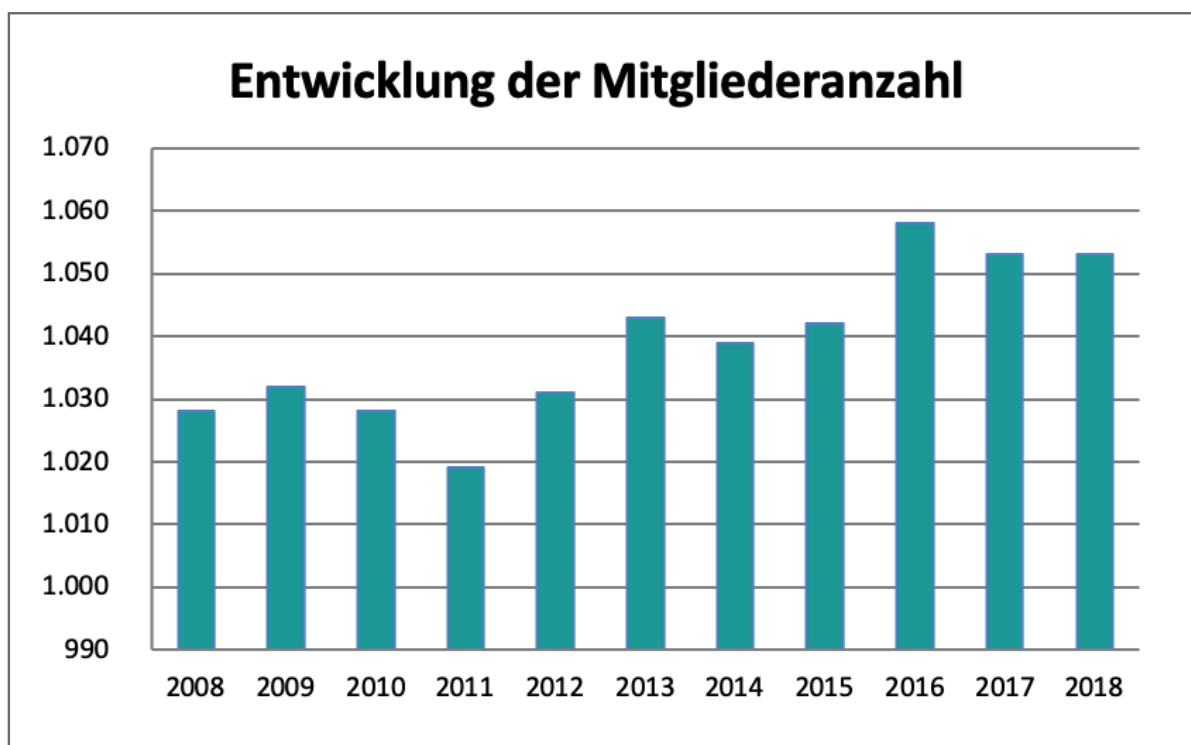
Außerdem hat die Genossenschaft 260 Garagen im Bestand.

Mitgliederbewegung

Stand am 01. Januar 2018	1.053 Mitglieder mit	10.125 Anteilen
Zugänge im Jahr 2018	43 Mitglieder mit	677 Anteilen
	1.096 Mitglieder mit	10.802 Anteilen
Abgänge im Jahr 2018	43 Mitglieder mit	240 Anteilen
Bestand am 31. Dezember 2018	<u>1.053 Mitglieder mit</u>	<u>10.562 Anteilen</u>

Die Anzahl der Mitglieder am 31. Dezember 2018 ist zum Bilanzstichtag 2017 unverändert geblieben. Die Geschäftsguthaben der Mitglieder haben sich gegenüber dem Vorjahr um € 115.180,00 erhöht.

Der Gesamtbetrag der Haftsumme beläuft sich auf € 273.780,00; unverändert gegenüber dem Vorjahr. Die rückständigen fälligen Mindestzahlungen auf die Geschäftsanteile betragen zum Schluss des Geschäftsjahres € 0,00.



Wirtschaftliche Lage

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

Vermögensstruktur

	31.12.2018		31.12.2017		31.12.2016	
	T€	%	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	29.946,9	91,7	28.707,6	90,5	29.203,3	91,2
Umlaufvermögen	2.727,4	8,3	3.000,6	9,5	2.827,6	8,8
ARAP	0,0	0,0	0,0	0,0	0,8	0,0
	32.674,3	100,0	31.708,2	100,0	32.031,7	100,0

Kapitalstruktur

	31.12.2018		31.12.2017		31.12.2016	
	T€	%	T€	%	T€	%
Geschäftsguthaben	2.803,6	8,6	2.792,2	8,6	2.716,5	8,5
Rücklagen	6.496,0	19,9	6.465,0	20,4	5.739,0	17,9
Bilanzgewinn	79,6	0,2	79,9	0,3	77,6	0,2
	9.379,2	28,7	9.274,1	29,3	8.533,1	26,6
Rückstellungen	70,7	0,3	65,0	0,2	43,3	0,1
Verbindlichkeiten	23.184,2	70,9	22.329,2	70,4	23.417,1	73,1
passiver RAP	40,1	0,1	39,9	0,1	38,2	0,1
	32.674,3	100,0	31.708,2	100,0	32.031,7	100,0

Erläuterung zur obigen Tabelle

Das Gesamtvermögen ist gegenüber dem Vorjahr um T€ 966,1 auf T€ 32.674,3 angewachsen. Im Anlagevermögen ergibt sich ein Anstieg um T€ 1.239,3. Den Zugängen von T€ 1.954,0 hauptsächlich im Zusammenhang mit dem Neubau Heideweg 9, stehen planmäßige Abschreibungen von T€ 714,7 gegenüber.

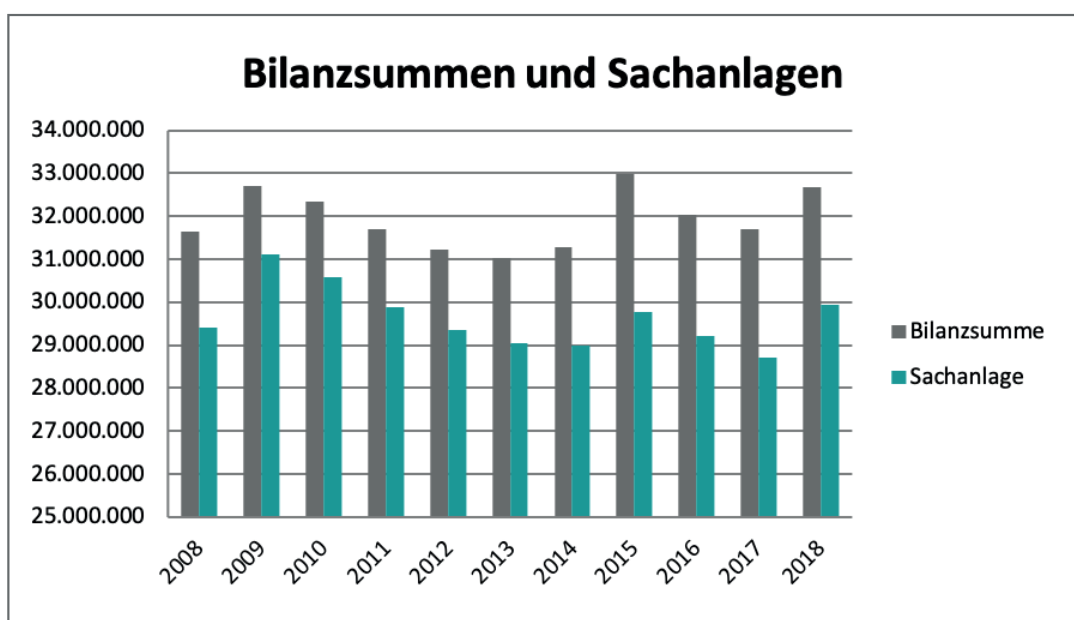
Der Rückgang des Umlaufvermögens um T€ 273,2 auf T€ 2.727,4 resultiert im Wesentlichen aus der Abnahme der flüssigen Mittel um T€ 199,5 und der Forderungen aus Vermietung und der sonstigen Vermögensgegenstände.

Das Eigenkapital der Genossenschaft zum 31.12.2018 beträgt T€ 9.379,2 und stellt einen relativen Anteil am Gesamtvermögen von rund 28,7 % dar.

Die Erhöhung gegenüber dem Vorjahr um T€ 105,1 resultiert aus dem Jahresüberschuss 2018 (T€ 109) und aus dem Nettozugang an Geschäftsguthaben, denen die Dividendenausschüttung gegenüber steht.

Die Zunahme der Verbindlichkeiten um T€ 855,0 ist hauptsächlich auf die Valutierung von Darlehen von 1.212,9 zurückzuführen, denen planmäßige Tilgungen von T€ 768,1 gegenüberstehen.

Der relative Anteil der Verbindlichkeiten an der Gesamtfinanzierung hat sich von 70,4 % auf 70,9 % erhöht.



Ertragslage

Die Genossenschaft schließt das Geschäftsjahr 2018 mit einem Jahresüberschuss von € 109.406,20 ab. Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrages von € 1.233,25 und den Einstellungen in die Rücklagen ergibt sich ein Bilanzgewinn von € 79.639,45.

Der Überschuss 2018 führt zu einer Eigenkapitalrentabilität von 1,2 %. Das Geschäft ist geprägt durch die Bestandsbewirtschaftung der derzeit 735 eigenen Wohnungen. Der Jahresüberschuss ist maßgeblich beeinflusst durch die Höhe der Instandhaltungsaufwendungen. 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 Eigentumswohnungswohnungen eine konstante Entwicklung genommen.

Die Ertragslage der Genossenschaft ist unverändert positiv, die Rentabilität ist im Geschäftsjahr 2018 gegeben.

Für das Geschäftsjahr 2019 ergibt sich gemäß Wirtschaftsplan ein Jahresüberschuss von T€ 105,3.

Finanzlage

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

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

Soziale Verantwortung

Als Vermieter von nahezu 800 Wohnungen sind wir uns unserer sozialen Verantwortung bewusst. Ein nicht unwesentlicher Beitrag zu einem friedlichen Zusammenleben in unseren Wohnanlagen ist die Zusammenarbeit mit den Integrationslotsen der Stadt Lampertheim. So findet in unseren Räumen jeweils dienstags eine Sprechstunde besonders auch für ausländische Mieterinnen und Mieter statt. Hierbei wird nicht nur Hilfe bei alltäglichen Problemen angeboten, sondern es können auch sonstige Schwierigkeiten die Wohnsituation betreffend überwunden werden.

Auch die Zusammenarbeit mit der „Neuen Wohnraumhilfe“ unterstützt uns in schwierigen Mietsituationen.

Verantwortung für die Umwelt

Unsere Verantwortung für die Umwelt ist im Wesentlichen geprägt von unseren Maßnahmen im Hinblick auf Energieeinsparung und Luftreinhaltung. Doch auch mit eher unscheinbaren Maßnahmen kann man etwas bewirken.

Im September 2018 haben wir bei einem Wohnprojekt in Neuschloss eine naturnahe Blumenwiese angelegt. Ziel ist es, mit diesem Pilotprojekt Erfahrungen in diesem Bereich zu sammeln und gleichzeitig zu eruieren, wie diese Erfahrungen auch auf weitere bestehende Außenanlagen in unserem Bestand übertragen werden können.



Ausbildung

Seit vielen Jahren ist die Baugenossenschaft nun wieder Ausbildungsbetrieb. Im August 2018 hat Herr David Temmer bei uns seine Ausbildung zum Immobilienkaufmann begonnen, so dass wir unser Wissen und unsere Erfahrung gerne weitergeben können.

Jobrad

Die Leistungen unserer Mitarbeiter/innen sind ein wesentlicher Beitrag zum Erfolg unserer Genossenschaft. Dafür sorgt in erster Linie ein sehr gutes Betriebsklima, verbunden mit einem freundlichen Umgang untereinander. Aber auch die Gesundheit unserer Angestellten liegt uns am Herzen. Um auch hier einen kleinen Beitrag zu leisten, ist es unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern möglich ein „Jobrad“ über die Baugenossenschaft zu erwerben.

Die geringe Leasingrate wird vom Bruttolohn abgezogen und der geldwerte Vorteil wird nur noch mit 0,5 Prozent versteuert. Dafür können die Räder jederzeit auch privat genutzt werden. Mit dem neuen Mobilitätsangebot leisten wir einen Beitrag zur Gesunderhaltung unserer Angestellten.



Ausblick

Es ist deutlich geworden, dass wir im Geschäftsjahr 2018 in allen Bereichen erfolgreich agiert haben. Aufgrund dessen rechnen wir auch im laufenden Jahr 2019 wieder mit einem positiven Jahresergebnis.

Das laufende Jahr 2019 sowie das Jahr 2020 sind geprägt von einer regen Neubautätigkeit im sozialen Wohnungsbau. Wir erstellen in Lampertheim-Hofheim zwölf, in Lampertheim in der Sophie-Scholl-Straße zehn, in Lampertheim-Hüttenfeld neun sowie in Lampertheim-Neuschloß fünfzehn Sozialwohnungen, also insgesamt 46 Wohnungen. Diese Wohnungen werden mit entsprechenden Landesbaudarlehen, Finanzierungszuschüssen des Landes Hessen und Zuschüssen der Stadt Lampertheim gefördert. Die Finanzierung dieser Bauvorhaben ist gesichert und die Wirtschaftlichkeit gegeben.

Es wird auch zukünftig unser vorrangiges Ziel sein, die Sicherheit der dauerhaften Vermietbarkeit der Genossenschaftswohnungen zu angemessenen Mietpreisen zu gewährleisten und unserem Anspruch, bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen, gerecht zu werden. Es sind keine Risiken erkennbar, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bestandsgefährdend beeinflussen könnten.

Der Vorstand ist davon überzeugt, unterstützt von einem Team qualifizierter und motivierter Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, allen Herausforderungen und im Zweifelsfall auch schwierigen Aufgabenstellungen angemessen und erfolgreich begegnen zu können.

Wir wollen den Anforderungen unseres genossenschaftlichen Auftrags gerecht werden, indem wir die Förderung der Qualifikation unserer Mitarbeiter/innen weiter vorantreiben. Dazu ist auch die Ausbildung junger Menschen fester Bestandteil unseres Qualitätsmanagements.

Dank

Zum Abschluss danken wir allen, die uns im abgelaufenen Geschäftsjahr in hervorragender Weise unterstützt haben. Unser besonderer Dank gilt der Stadt Lampertheim für die gute Zusammenarbeit sowie allen Behörden, Kreditinstituten, Handwerkern und Firmen, mit denen wir auch im Berichtsjahr stets vertrauensvoll zusammengearbeitet haben.

Ein herzliches Dankeschön gilt auch unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, deren persönlicher Einsatz unsere erfolgreiche Arbeit erst möglich gemacht hat.

Auch unseren Mitgliedern und Mietern gilt unser Dank für das Vertrauen, welches sie uns im abgelaufenen Geschäftsjahr entgegengebracht haben.

Abschließend bedankt sich der Vorstand besonders beim Aufsichtsrat der Baugenossenschaft Lampertheim für die stets faire und vertrauensvolle Zusammenarbeit.



Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2018

Aktiva zum 31.Dezember 2018

	€	€	Vorjahr €
Anlagevermögen			
immaterielle Vermögensgegenstände		3.553,32	160,67
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	27.364.816,99		28.037.582,07
Grundstücke mit anderen Bauten	32.219,52		34.815,88
Grundstücke ohne Bauten	369.600,00		69.625,49
Technische Anlagen	274.775,00		299.500,00
Betriebs- u. Geschäftsausstattung	50.083,53		25.942,73
Anlagen im Bau	1.832.881,23		
Bauvorbereitungskosten	17.007,44	29.941.383,71	237.982,15
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		2.000,00	2.000,00
Anlagevermögen insgesamt		29.946.937,93	28.707.608,99
Umlaufvermögen			
Unfertige Leistungen	1.430.541,74		1.476.257,75
Andere Vorräte	14.246,34	1.444.788,08	19.274,98
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	63.299,89		62.146,94
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	36.781,78	100.081,67	60.928,00
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.182.497,68	1.382.028,92
Bilanzsumme		<u>32.674.304,46</u>	<u>31.708.245,58</u>

Passiva zum 31.12.2018

	€	€	Vorjahr €
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
- ausgeschiedenen Mitglieder	30.680,00		44.980,00
- der verbleibenden Mitglieder	2.747.680,00		2.632.500,00
- aus gekündigten Geschäftsanteilen	25.220,00	2.803.580,00	51.740,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 0,00 (im Vorjahr € 0,00)			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.037.000,00		1.025.000,00
davon aus dem Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt € 12.000,00 (im Vorjahr: € 81.000,00)			
Bauerneuerungsrücklage	1.350.000,00		1.350.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	4.109.000,00	6.496.000,00	4.090.000,00
davon im Geschäftsjahr eingestellt € 19.000,00 (im Vorjahr: € 645.000,00)			
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	1.233,25		709,63
Jahresüberschuss	109.406,20		805.155,42
Einstellungen in Ergebnisrücklage	-31.000,00		-726.000,00
Entnahme aus anderen Ergebnisrücklagen	0,00	79.639,45	0,00
Eigenkapital insgesamt		9.379.219,45	9.274.085,05
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	22.400,00		22.400,00
Sonstige Rückstellungen	48.366,00	70.766,00	42.650,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	17.479.559,24		16.991.233,47
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.456.581,97		3.500.183,77
Erhaltene Anzahlungen	1.702.820,43		1.500.709,05
Verbindlichkeiten aus Vermietung	25.667,49		14.436,40
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	458.964,26		251.583,63
Sonstige Verbindlichkeiten	60.561,95	23.184.155,34	71.068,69
- davon aus Steuern € 15.789,91 (im Vorjahr: € 13.858,53) - davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 1.765,98 (im Vorjahr: € 1.337,17)			
passiver Rechnungsabgrenzungsposten		40.163,67	39.895,52
Bilanzsumme		<u>32.674.304,46</u>	<u>31.708.245,58</u>

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2018

	€	€	Vorjahr €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.608.922,44		4.581.242,26
c) aus Betreuungstätigkeit	56.894,40		56.624,40
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	108.477,16	4.774.294,00	104.399,58
Minderung / Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		- 45.716,01	- 2.667,16
Sonstige betriebliche Erträge		65.103,25	22.761,40
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		2.953.917,78	2.273.996,78
Rohergebnis		1.839.763,46	2.488.363,70
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	409.090,29		345.504,73
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgungen	101.279,60	510.369,89	86.726,72
- davon für Altersversorgung: € 14.098,31 (im Vorjahr: € 9.999,68)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des AV und Sachanlagen		714.700,29	709.963,33
Sonstige betriebliche Aufwendungen		196.973,28	181.773,86
Erträge aus anderen Finanzanlagen		60,00	37,50
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0,00	38,60
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		195.845,52	224.756,63
Steuern vom Ertrag		- 16,07	22.400,00
Ergebnis nach Steuern		221.950,55	917.314,53
Sonstige Steuern		112.544,35	112.159,11
Jahresüberschuss		109.406,20	805.155,42
Gewinnvortrag		1.233,25	709,63
Einstellungen in Ergebnismrücklagen		31.000,00	726.000,00
Entnahme aus andere Ergebnismrücklagen		0,00	0,00
Bilanzgewinn		79.639,45	79.865,05

Anhang des Jahresabschlusses 2018

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 2018 wurde nach den derzeit gültigen Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRuG) aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen beruhend auf dem Formblatt vom 17.07.2015 des GdW Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren (§ 275 Absatz 2 HGB) aufgestellt.

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

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Anlagevermögen

Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten wurden auf der Grundlage der Vollkosten ermittelt. 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 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.

Umlaufvermögen

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

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

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

Bei den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen wurden alle erkennbaren Risiken durch Abschreibung bzw. Wertberichtigung Rechnung getragen. Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.

Rückstellungen

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

Verbindlichkeiten

Sämtliche Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- / Herstellungskosten					Abschreibungen				Buchwert	Buchwert
	01.01.18	Zugänge Geschäfts- jahr	Abgänge Geschäfts- jahr	Um- buchungen	31.12.18	Vorjahre	Zugänge Geschäfts- jahr	Abgänge Geschäfts- jahr	gesamt	31.12.17	31.12.18
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	13.314,20	3.571,19	0,00	0,00	16.885,39	13.153,53	178,54		13.332,07	160,67	3.553,32
Sachanlagen											
Grundstücke mit Wohnbauten	44.019.649,34	0,00		0,00	44.019.649,34	15.982.067,27	672.765,08		16.564.832,35	28.037.582,07	27.364.816,99
Grundstücke mit anderen Bauten	260.034,07	0,00		0,00	260.034,07	225.218,19	2.596,36		227.814,55	34.815,88	32.219,52
Grundstücke ohne Bauten	69.625,49	369.600,00		- 69.625,49	369.600,00	0,00	0,00		0,00	69.625,49	369.600,00
Technische Anlagen	494.393,38	0,00		0,00	494.393,38	194.893,38	24.725,00		219.618,38	299.500,00	274.775,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	147.699,90	38.576,11		0,00	186.262,01	121.757,17	14.435,31		136.164,48	25.942,73	50.083,53
Anlagen im Bau	0,00	1.832.881,23		1.763.189,64 69.625,49	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	1.832.881,23
Bauvorbereitungskosten	237.982,15	1.542.214,93		- 1.763.189,64	17.007,44	0,00	0,00		0,00	237.982,15	17.007,44
	45.229.384,33	3.783.272,27	0,00	0,00	45.346.946,24	16.523.936,01	714.521,75		17.148.429,76	28.705.448,32	29.941.383,71
Finanzanlagen											
Andere Finanzanlagen	2.000,00	0,00	0,00	0,00	2.000,00	0,00	0,00		0,00	2.000,00	2.000,00
Anlagevermögen insgesamt	45.244.698,53	3.786.843,46	0,00	0,00	45.365.831,63	16.537.089,54	714.700,29	0,00	17.161.761,83	28.707.608,99	29.946.937,03

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	€ 20.000,-
Berufsgenossenschaft	€ 3.000,-
Steuerberatung	€ 4.500,-
Archivierungskosten	€ 8.500,-
interne Jahresabschlusskosten	€ 5.500,-
Urlaubsansprüche	€ 6.866,-

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

Verbindlichkeitspiegel

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

	insgesamt	Restlaufzeit			gesichert	
Verbindlichkeiten	Beträge laut Bilanz	unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	gesichert	Art der Sicherung
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	17.479.559,24 <i>16.991.233,47</i>	757.106,30 <i>735.524,40</i>	2.982.590,29 <i>2.946.453,25</i>	13.739.862,65 <i>13.309.255,82</i>	17.141.497,35 <i>16.631.801,30</i>	GPR <i>GPR</i>
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.456.581,97 <i>3.500.183,77</i>	56.480,47 <i>56.759,18</i>	227.098,21 <i>227.087,86</i>	3.173.003,29 <i>3.216.336,73</i>	3.456.581,97 <i>3.500.183,77</i>	GPR <i>GPR</i>
Erhaltene Anzahlungen	1.702.820,43 <i>1.500.709,05</i>	1.702.820,43 <i>1.500.709,05</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>	
Verbindlichkeiten aus Vermietungen	25.667,49 <i>14.436,40</i>	25.667,49 <i>14.436,40</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	458.964,26 <i>251.583,63</i>	458.964,26 <i>251.583,63</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>	
Sonstige Verbindlichkeiten	60.561,95 <i>71.068,69</i>	60.561,95 <i>71.068,69</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>	
Gesamtbetrag	23.184.155,34 <i>22.329.215,01</i>	3.061.600,90 <i>2.630.081,35</i>	3.209.688,50 <i>3.173.541,11</i>	16.912.865,94 <i>16.525.592,55</i>	20.598.079,32 <i>20.131.985,07</i>	

GPR = Grundpfandrechte
Vorjahreszahlen

Gewinn- und Verlustrechnung

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Eingänge auf bereits abgeschriebene Forderungen, Ausbuchung von Verbindlichkeiten, Erlöse aus sonstigen Vermietungen, Erstattungen, Auflösungen von Rückstellungen, sowie vereinnahmte Genossenschaftsanteile enthalten. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten im Wesentlichen die sächlichen Verwaltungskosten mit T€ 189,8 (2017: T€ 154,6) sowie die Abschreibungen auf Mietforderungen mit T€ 2,4 (2017: T€ 8,0).

D. Sonstige Angaben

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

Mitgliederbewegung	Mitglieder	Geschäftsanteile
Stand 01.01.2018	1.053	10.125
Zugang 2018	43	677
Abgang 2018	43	240
Stand 31.12.2018	1.053	10.562

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um € 115.180,00

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um € 0,00

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.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

Mitglieder des Vorstandes

Wolfgang Klee	Bilanzbuchhalter	ab 16.04.2018
Martina Sotornik	Kaufm. Angestellte	ab 01.03.2019
Fritz Götz	1.Stadtrat a.D.	
Erich Schollmeier	Dipl. Ing.	
Gerhard Bühler	Immobilienkaufmann	bis 31.07.2018

Mitglieder des Aufsichtsrates

Erich Maier	Bürgermeister a.D.	Vorsitzender	bis 27.06.2018
Jürgen Brenner	Betriebswirt i.R.	Vorsitzender	
Peter Liermann	Dipl. Ing.	stellv. Vorsitzender	
Jens Klingler	1.Stadtrat	Schriftführer	ab 27.06.2018
Walter Konrad	Bankvorstand i.R.	Stellv. Schriftführer	
Heinz Staab	Dreher		
Helmut Gärtner	Kranführer		

Verwendung des Bilanzgewinns

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von € 109.406,20, einen Betrag von € 12.000,00 im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die gesetzliche Rücklage und gleichzeitig € 19.000,00 in die anderen Ergebnismrücklagen einzustellen. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen.

Der Vorstand schlägt den Mitgliedern vor, den sich ergebenden **Bilanzgewinn des Jahres 2018** inklusive des Gewinnvortrages von € 1.233,25 folgendermaßen zu verteilen:

	€ 79.639,45
1. 3,0 % Dividende auf die berechtigten Guthaben	€ 78.975,00
2. Vortrag auf neue Rechnung	€ 664,45

Lampertheim, den 31. Dezember 2018
29. Mai 2019

Baugenossenschaft
Lampertheim eG

Der Vorstand

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat die Geschäfte des Vorstandes regelmäßig überwacht und während des Berichtsjahres die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Der Aufsichtsrat hat sich regelmäßig über alle wichtigen Vorgänge, über die Lage und Entwicklung der Genossenschaft informiert.

Im Geschäftsjahr 2018 fanden sieben Sitzungen gemeinsam mit dem Vorstand, sowie eine Prüfungsausschusssitzung statt.

In den gemeinsamen Sitzungen berichtete der Vorstand ausführlich über den laufenden Geschäftsgang, insbesondere die Ein- und Ausgabensituation, laufende Modernisierungs- und Bauvorhaben, sowie die voraussichtliche Ertrags- und Liquiditätsentwicklung. Über wesentliche Angelegenheiten wurde beraten und die notwendigen Beschlüsse gefasst.

Der Prüfungsausschuss hat sich eingehend mit dem Jahresabschluss 2017 und die Grundlagen der Erstellung befasst. Die Rechnungsunterlagen wurden stichprobenweise sachlich und rechnerisch geprüft und dabei die Ordnungsmäßigkeit des Rechnungswesens, des Jahresabschlusses und des Geschäftsberichtes festgestellt. Das Unternehmen handelt nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen und auf Basis einer auf Vorsicht basierenden Buchführung. Es ergaben sich keine Beanstandungen.

Die Prüfung des Geschäftsjahres 2017 gemäß § 53 GenG unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31.12.2016 erfolgte in der Zeit vom 27.08.2018 bis 31.08.2018 durch den VdW Südwest, Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V., Frankfurt am Main. Die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung wurde bescheinigt.

Das Ergebnis der Prüfung bestätigt die Ausführungen des Vorstandes zur Finanzlage und wirtschaftlichen Situation der Genossenschaft.

Der Prüfungsbericht wurde in einer gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 13.11.2018 behandelt. Die Zusammenfassung des Prüfungsberichtes wird in der Mitgliederversammlung im Juni 2019 vorgetragen.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss 2018, der Geschäftsbericht, die Einstellung des Jahresüberschusses in die Ergebnismrücklagen, sowie der Vorschlag zur Verteilung des Bilanzgewinnes wurden in der Sitzung am 14.05.2019 beraten.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2018 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 2018 in der vorliegenden Form unter Billigung der Vorwegzuweisung in die Ergebnismrücklagen festzustellen und die vorgeschlagene Verwendung des Bilanzgewinnes zu beschließen und dem Vorstand für seine geleistete Arbeit Entlastung für das Geschäftsjahr 2018 zu erteilen.

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 Peter Liermann und Heinz Staab durch Ablauf der Amtsdauer aus dem Aufsichtsrat aus. Die Wiederwahl von beiden ist zulässig.

Lampertheim, 15.05.2019

DER AUFSICHTSRAT
gez. Jürgen Brenner
Aufsichtsratsvorsitzender



Wilhelmstraße 64 68623 Lampertheim
www.baugenossenschaft-lampertheim.de

