BAUGENOSSENSCHAFT VIERNHEIM

MEHR ALS GEWOHNT

GESCHÄFTSBERICHT 2024

GRUSSWORT DES VORSTANDES

Das Rad der Veränderung dreht sich wahrnehmbar immer schneller. In der jüngeren Vergangenheit haben sich politische Verhältnisse in anderen Ländern häufiger verändert. Regierungen sind zerbrochen, Regierungsneubildungen werden immer komplexer. Nun ist es auch in Deutschland zuletzt nicht mehr gelungen, durch eine gute und überzeugende Politik die dringend notwendige Zuversicht und Stabilität in unserem Land zu vermitteln und sicherzustellen. Die Folge ist bekannt: Der Bruch der Regierungskoalition und Neuwahlen Anfang 2025.

Die gewachsene Verunsicherung sowie die Veränderungen der Märkte haben sich auch deutlich auf die wirtschaftliche Entwicklung in unserem Land ausgewirkt. Meldungen über Personalabbau in größerem Umfang, Schließung oder Abwanderung von Unternehmen in andere Länder und steigende Arbeitslosigkeit häufen sich in einem Umfang, wie wir ihn längere Zeit nicht mehr erleben mussten.

Bei all diesen düsteren Ausblicken dürfen wir die wenigen, aber guten Entwicklungen nicht unbeachtet lassen. Entwicklungen, die auch die Hoffnung zulassen, dass sich Rahmenbedingungen an verschiedenen Stellen wieder zum Besseren wenden können.

Der nun mögliche Frieden und Wiederaufbau in Syrien können dazu beitragen, dass viele Geflüchtete aus diesen Regionen wieder in ihre Heimat zurückkehren können und werden. Auch im Krieg zwischen Russland und der Ukraine sind zunehmende Anzeichen zu vernehmen, die auf Friedensverhandlungen im Laufe des Jahres 2025 hindeuten. Wenn auch hier ein Waffenstillstand möglich sein sollte, wird dies auch die Basis dafür schaffen, dass sehr viele Kriegsflüchtlinge in ihr Land zurückkehren, um wieder in ihrer Heimat zu leben.

Alleine diese beiden Perspektiven haben das Potential sehr großer Auswirkungen auf die Situation in Deutschland und damit auch in Viernheim. Wenn in der absehbaren Zeit tatsächlich tausende derzeit in Deutschland lebende Menschen das Land wieder in Richtung der eigenen Heimat verlassen, wird dies eine deutliche Entlastung für den Wohnungsmarkt bedeuten. In der Wechselwirkung mit dem demographischen Wandel wird sich dann zeigen, dass dies den aktuell sehr großen Nachfragedruck nach Wohnungen verändern wird.

Laut dem statistischen Bundesamt fällt die Bilanz der Geburten und Sterbefälle bereits seit der deutschen Wiedervereinigung negativ aus – so auch wieder im Jahr 2024. Das dritte Jahr in Folge verzeichnet Deutschland ein Geburtendefizit von sogar über 300.000. Aufgrund der Bevölkerungsstruktur dürfte diese Entwicklung in den kommenden Jahren an Dynamik zunehmen. Mit einer gleichzeitig rückläufigen Migration oder gar einem Migrationsdefizit könnte der Zenit des Bevölkerungszuwachses bald erreicht werden.

Während Entlastungen am Wohnungsmarkt und des Sozialsystems möglich erscheinen, wird sich im Gegenzug jedoch der Mangel an Arbeits- und Fachkräften verschärfen. Denn es ist davon auszugehen, dass auch viele Arbeitskräfte ihren Lebensmittelpunkt an anderer Stelle sehen werden.

Die richtige Einschätzung dieser kurz- und mittelfristigen Entwicklungen wird eine sehr große und sicher herausfordernde Aufgabe für die künftige Regierung in Deutschland sein. Denn möglicherweise müssen zahlreiche Sichtweisen der vergangenen Jahren völlig neu gedacht werden.

Das gilt natürlich auch für unsere Baugenossenschaft. Denn solche signifikanten Veränderungen werden sich natürlich auch in Viernheim auswirken.

Ein sehr dominantes Thema wird unverändert der demographische Wandel sein. Fast die Hälfte unserer Mieterschaft ist älter als 60 Jahre. Diese Struktur dürften auch für den weiteren Wohnungsmarkt in Viernheim gelten.

Schon seit vielen Jahren ist die Alterung der Gesellschaft ein Teil unserer Agenda. Erkennbar ist dies u. a. in allen unseren Neubauten der vergangenen Jahre. Denn in all diesen Häusern haben wir für den barrierefreien Zugang zu den Wohnungen gesorgt und auch in den Wohnungen verschiedene Notwendigkeiten beachtet.

Sozialarbeit in verschiedenen Segmenten gehört schon viele Jahre als fester Bestandteil zu unserer Baugenossenschaft. Für die Zukunft haben wir zuletzt nochmals die Weichen nachjustiert und uns personell für die Bewältigung von zusätzlichen Anforderungen aufgestellt.

Netzwerkpartner einer interdisziplinären Arbeitsgruppe in Viernheim haben bei uns nachgefragt, ob das Altern der Bevölkerung denn auch ein Thema in unserer Genossenschaft sei und ob wir dies auf unserer Agenda berücksichtigt haben. Selbstverständlich!

Daher sind wir natürlich der Einladung zur Mitwirkung in diesem Gremium gefolgt. Wir bringen unsere vielfältigen Praxiserfahrungen und Sichtweisen als größter Vermieter von Wohnraum in Viernheim gerne in die Arbeit dieses wichtigen Netzwerkes mit ein. Denn die Auswirkungen des Älterwerdens unserer Gesellschaft kennen keine Grenzen und sind eine herausfordernde Gemeinschaftsaufgabe. Mit dem Blick auf die Alterspyramide dulden solche Initiativen keinen Aufschub.

Unverändert bereiten uns die Kostenentwicklungen große Sorgen. Denn diese Auswirkungen laufen entgegen unserem Interesse, unseren Mietern und Mitgliedern bezahlbare Wohnung zur Verfügung stellen zu können. Erfreut waren wir zunächst über die neuen Grundsteuerbescheide im Rahmen der Grundsteuerreform. Meldungen aus der Stadtverwaltung und Politik ließen aber leider befürchten, dass diese Freude nur von kurzer Dauer sein wird. Denn auf den extrem belasteten städtischen Haushaltsentwurf folgte die schnelle Idee der Grundsteueranpassung durch Erhöhung des Hebesatzes in Viernheim.

Leidtragende sind alle Bewohner unserer Stadt. Besonders betroffen sind Mieterinnen und Mieter mit geringem oder mittlerem Einkommen außerhalb der Gruppe von Transfereinkommensbeziehern. Die Grundsteuern berücksichtigen nicht die individuell verfügbaren Gelder der privaten Haushalte und Menschen, sondern berechnen sich nach Berechnungskriterien des Hauses bzw. der Wohnung.

Eine eigens von den politischen Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung eingerichtete Arbeitsgruppe hat sich mit Maßnahmen befasst, welche die Genehmigungsfähigkeit des städtischen Haushaltes herstellen sollen. Die veröffentlichten Ergebnisse sind bei genauerer Betrachtung und mit dem Blick in die Zukunft sehr ernüchternd. Ein Teilergebnis ist eine Grundsteuererhöhung um 23 % und damit die Erhöhung der Wohnkosten in Viernheim. Die Ergebnisse der Arbeitsgruppe lassen weitere Erhöhungen in einem absehbaren Zeitraum erahnen, da ein Teil der Lösungsansätze zeitlich und betraglich befristete Mittelzuflüsse enthält, welche später nicht mehr zur Verfügung stehen.

Es bleibt zu hoffen, dass die Arbeitsgruppe sehr intensiv weiterarbeitet und nachhaltige Einsparmöglichkeiten findet, auch wenn im Ergebnis das ein oder andere Angebot nicht mehr zur Verfügung stehen kann. Jegliche Einschränkungen schmerzen natürlich. Liebgewonnene Angebote und Leistungen der Stadt müssen aber dann kritisch überprüft werden, wenn eine breite Zahl von Bürgerinnen und Bürgern hiervon nicht profitiert, aber durch erhöhte Grundsteuerbelastungen dafür bezahlen muss. Auch in unserer Brust schlagen hier zwei Herzen. Jedoch sehen wir in unserer täglichen Arbeit durchaus die wachsenden Herausforderungen gerade für unsere zahlreichen Mieterinnen und Mieter mit kleineren Haushaltsbudgets.

Wir haben unverändert das Bedürfnis, uns bei vielen Menschen und Akteuren zu bedanken. Denn es gibt einige, die das Prinzip einer Genossenschaft verstanden haben und diese gute Sache unterstützen.

Wir möchten uns bei den Mietern bedanken, die sich um ihr direktes Wohnumfeld kümmern, sei es in der Pflege der Wohnung, des Hauses und des Grundstücks, aber auch um ihre Nachbarn, die Hilfe oder einfach nur ein offenes Ohr benötigen.

Wir sagen Danke an unsere Handwerker und Dienstleister für ihre gute und zuverlässige Arbeit im Sinne unserer Mitglieder.

Ein großer Dank gilt auch unseren ehrenamtlichen Vertretern und unseren Aufsichtsratsmitgliedern für ihr Engagement in ihrer Freizeit zum Wohl der Baugenossenschaft.

Nicht zuletzt sprechen wir einen ganz besonderen Dank an alle unsere Mitarbeitenden aus. Ohne deren Engagement wäre es nicht möglich, unsere Wohnungen und Häuser so zu bewirtschaften wie es unsere zufriedenen Mieterinnen und Mieter seit Jahren gewohnt sind.

Alle zusammen unterstützen die Genossenschaft in ihrem Auftrag, den Mitgliedern gute und bezahlbare Wohnungen zur Verfügung zu stellen.

Vielen Dank dafür!!!

Rolf Sax **Christoph Schneider** **Peter Falkenstein**

BAUGENOSSENSCHAFT VIERNHEIM EG JAHRESABSCHLUSS ZUM GESCHÄFTSJAHR 01.01.2024 BIS ZUM 31.12.2024

LAGEBERICHT GEMÄSS § 289 HGB

1. ZWECK UND GEGENSTAND DER BAUGENOSSENSCHAFT VIERNHEIM EG

Zweck und Gegenstand der Baugenossenschaft Viernheim eG (BG) ist die Förderung Ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Die BG kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, vermitteln, veräußern und betreuen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbetreibende, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen. Kerntätigkeitsfeld ist die Errichtung von Wohnungen und Häusern im Geschäftsgebiet Viernheim.

2. GESCHÄFTSVERLAUF

Rahmenbedingungen

Der Standort Viernheim bietet ein gutes Umfeld für die Vermietung von Wohnraum. Durch regionale und überregionale Wohnungssuchende ist die Nachfragesituation konstant gut für Vermietende. Aufgrund der zentralen Lage in der Metropolregion Rhein-Neckar ist Viernheim eine der Städte, in der dies auch in der absehbaren Zeit anhalten wird.

In den vergangenen Jahren haben wir regelmäßig Neubauprojekte für unseren Eigenbestand realisiert. Alle Wohnungen in diesen Häusern waren stets zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit bzw. unmittelbar danach vermietet. Für unsere aktuell laufenden Neubauprojekte gehen wir von der Vollvermietung bei Bezugsfertigkeit aus.

Da das Interesse zur Anmietung von Wohnungen unserer Genossenschaft insgesamt unverändert hoch ist, müssen unsere Wohnungsbewerber Wartezeiten bis zum Erhalt von Mietangeboten in Kauf nehmen.

Es ist insgesamt davon auszugehen, dass unser Leerstandsrisiko in den kommenden Jahren gering bleiben wird.

Bestandsbewirtschaftung

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung unseres Wohnungsbestandes sowie der anderen bewirtschafteten Einheiten in 2024:

	Wohnungen	Garagen, Carports, Einstellplätze, Einstellplätze in Sammelgaragen	nicht wohnungswirtschaftlich genutzte Mieteinheiten
Bestand am 31.12.2023	1.928	1.273	26
Zugang 2024 durch Neubau	20	24	0
Abgang 2024 durch Verkauf	1	0	0
Bestand am 31.12.2024	**1.947**	**1.297**	**26**
davon frei finanziert	1.544		
davon öffentlich gefördert	403		

Unser Wohnungsbestand setzt sich aus 1.902 Wohnungen in Viernheim, 27 Wohnungen in Fürth/Odenwald sowie 18 Wohnungen in Rimbach zusammen.

Die Gesamtwohnfläche beträgt 135.032 qm, woraus sich eine durchschnittliche Wohnungsgröße in Höhe von 69,4 qm errechnet.

Neben unseren, der Vermietung dienenden, Wohnungsbeständen gehören das Bürogebäude in der Mozartstraße 15, sowie der Betriebshof in der Frankenthaler Straße 3 zum Eigentum unserer Genossenschaft. Beide Liegenschaften dienen der Eigennutzung.

Zudem sind wir Eigentümer eines unbebauten Baugrundstücks in Viernheim, welches für eine künftige Neubebauung vorgesehen ist.

TAKEUCHI
D&S

Neubautätigkeit

Im Geschäftsjahr 2024 haben wir zwei Neubauten mit insgesamt 20 Wohnungen in der Gudrun-Pausewang-Straße 6+8 fertiggestellt und vermietet.

Auf dem Baugrundstück in der Gudrun-Pausewang-Straße 2+4 laufen die Bauarbeiten für zwei weitere Neubauten. Wir planen die Bezugsfertigkeit ab Mitte 2025.

Modernisierung / Instandhaltung

Auf den Dächern verschiedener Liegenschaften haben wir im Jahr 2024 Photovoltaik-Anlagen mit einer Kapazität in Höhe von rd. 185 kWp installiert. Im Jahr 2025 sowie den Folgejahren planen wir weitere Investitionen in Photovoltaikanlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien und Verbesserung der Gebäudeenergiebilanzen. Für den weiteren Ausbau um 157 kWp haben wir bereits Vorprüfungen durchgeführt.

Alle unsere Hauseingänge und Technikräume werden mit einem digitalen Schließsystem ergänzt. Die Planungen, Vorbereitungen und Auftragserteilung gehörten zu unseren Aktivitäten im Berichtsjahr. Bis Mitte 2025 ist die Montage und Inbetriebnahme des zusätzlichen Schließsystems vorgesehen.

Die Ausstattung unserer Heizzentralen mit digitaler Monitoring-Technik ist weiter vorangeschritten. Alle bewohnten Bestandsgebäude sind seit 2024 mit der neuen Technik ausgestattet. Neben der nun automatisierten und schnellen Warnmeldung im Falle von Störungen, ermöglicht uns ein zentrales Dashboard zu jedem Zeitpunkt den Echtzeit-Einblick über den Status und die Betriebsdaten der Heizungsanlagen. Wir erfassen nun 24/7 die individuellen Nutzungsdaten der Häuser. Mit unseren daraus gewonnenen Erkenntnissen können wir zukünftig die Einstellungen der Heizungsanlagen individuell optimieren.

Wie in den Vorjahren haben wir in zahlreichen Gebäuden wichtige Elektroarbeiten durchgeführt. Mit der Erneuerung von Elektro-Wohnungszuleitungen verbessern wir die Gebäudeinfrastruktur auf die aktuellen Sicherheitsstandards.

Weiterhin haben wir kostenintensive Strangsanierungen inklusive der Komplettsanierung der Bäder durchgeführt.

In unserem großen Häuserbestand fallen permanent verschiedene Arbeiten und Instandhaltungen an. Insbesondere die teilweise komplexen technischen Gebäudeausstattungen erfordern immer wieder Eingriffe zur Wiederherstellung bzw. Sicherstellung des Betriebes und der Betriebssicherheit. Auch im Jahr 2024 waren zahlreiche Investitionen, besonders in den Bereichen der Aufzugsanlagen, Heizzentralen und Lüftungsanlagen, erforderlich.

Bei Mieterwechseln führen wir umfangreiche Instandhaltungsarbeiten in den Wohnungen durch. Zuvor ermitteln wir jeweils den gesamten Instandhaltungsbedarf in den freiwerdenden Wohnungen und bringen diese Wohnungen vor der Folgevermietung auf einen zeitgemäßen und technisch einwandfreien Stand. Auf diese Weise stellen wir sicher, dass die Wohnungen langfristig den Anforderungen sowohl der Mieter, als auch unserer Genossenschaft gerecht werden. Durch diese konsequente Überarbeitung der Wohnungen treten wir permanent Instandhaltungsstaus entgegen und verbessern kontinuierlich den Qualitätsstandard in unseren Wohnungen.

Der demographische Wandel wirkt sich anhaltend auf die Anzahl der altersbedingten Auszüge aus unseren Wohnungen aus. Häufig handelt es sich um langjährige Mietverhältnisse, sodass der Instandhaltungsbedarf und der Kostenaufwand der Wohnungssanierungen dort entsprechend höher ausfallen.

Verschiedene Mieter haben von ihren Pflegekassen Zuschüsse zu Wohnumfeld verbessernden Umbaumaßnahmen bewilligt bekommen und den pflegegerechten Umbau des Bades bei uns beantragt. In den meisten Fällen konnten wir entsprechende Vereinbarungen mit den Mietern treffen und die baulichen Anpassungen für diese Mitglieder durchführen. Damit konnten wir für die Betroffenen den Wunsch zum Verbleib in ihren Wohnungen sowie die Verbesserung der Pflegesituation unterstützen.

Im Jahr 2024 haben wir für die Erhaltung und Verbesserung der Gebäude und Wohnungen rd. 3,6 Mio. € aufgewendet.

Vermietung

Die Satzung unserer Genossenschaft gibt vor, dass wir unsere Wohnungen ausschließlich an unsere Genossenschaftsmitglieder vermieten. Die Nachfrage nach günstigen, gut ausgestatteten Wohnungen ist unverändert hoch und begünstigt die wirtschaftliche Lage unserer Baugenossenschaft.

Unser Geschäftsmodell ist nicht auf möglichst hohe Mieten und kurzfristigen Gewinn ausgerichtet, sondern auf die dauerhafte Nutzung durch zufriedene Genossenschaftsmitglieder, die pfleglich mit dem Wohnungsbestand umgehen und gute Nachbarschaften pflegen.

Die durchschnittliche monatliche Kaltmiete für eine Wohnung unserer Genossenschaft beläuft sich zum 31.12.2024 auf ca. 418 €.

Die durchschnittliche Miethöhe unseres Wohnungsbestandes ist, gegenüber dem Vorjahr, moderat um rund 1,8 % auf 6,03 € / qm Wohnfläche angestiegen (Stand 12.2024). Die Verbraucherpreise in Deutschland sind, laut dem Statistischen Bundesamt, im gleichen Zeitraum um 2,2 % angestiegen.

Unsere Kaltmieten liegen im Durchschnitt sehr deutlich unterhalb des Preisniveaus sonstiger Wohnungsangebote in Viernheim. Mit einer durchschnittlichen Miethöhe von 10,12 € / qm Wohnfläche (Quelle: Datenbank Immobilienscout Stand: Q4-2024) liegen die Angebote anderer Vermieter rd. 68 % über dem durchschnittlichen Kaltmietniveau unserer Genossenschaft. Sowohl die Preisentwicklung als auch der Abstand zu anderen Mietangeboten unterstreicht unsere mitgliederorientierte Mietpreispolitik und die Erfüllung unseres satzungsgemäßen Auftrages.

Die Leerstandsquote ermitteln wir zum 31.12.2024 mit lediglich 1,4 % (Vorjahr 1,3 %). Für die Mehrzahl der in der Statistik enthaltenen Wohnungen lagen bereits Mietzusagen mit Mietbeginn nach dem Berichtsstichtag vor.

Leerstände entstanden im Wesentlichen durch geplante Maßnahmen, wie zum Beispiel Instandhaltungsarbeiten oder Wohnungsmodernisierungen bei Mieterwechseln. Weitere nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch absehbar nicht zu erwarten.

Die Mieterfluktuation bewegt sich mit 87 Wohnungswechseln unter dem Vorjahresniveau (102). Die Fluktuationsquote ist um rd. 15 % auf 4,5 % (Vorjahr 5,3 %) gesunken. Rund ein Viertel der Wohnungswechsel hatten altersbedingte Gründe. Die Wohnungsnutzer sind in Alten- / Pflegeheime umgezogen oder leider verstorben.

WEG-Verwaltung und Fremdverwaltung

Neben unserem eigenen Wohnungsbestand haben wir im vergangenen Jahr auch Wohnungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz verwaltet. Zum 31.12.2024 hatten wir Verwaltermandate von 38 Eigentümergemeinschaften für 526 Wohnungen. Die Anzahl ist gegenüber dem Vorjahr geringer, da wir verschiedene Verwaltungsmandate nach dem Ablauf der Bestellung nicht mehr verlängerten. Diese gewollte Entwicklung wird sich in den kommenden Jahren fortsetzen.

4

3. DARSTELLUNG DER LAGE

3.1 Ertragslage

Die Ertragslage wurde nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitet und stellt sich wie folgt dar:

	Plan 2025 in TEUR	Ist 2024 in TEUR	Ist Vorjahr in TEUR	Veränderungen zum Vorjahr
Umsatzerlöse	15.991	15.225	14.522	+703
Bestandsveränderungen bei unfertigen Leistungen	768	55	513	-458
Andere aktivierte Eigenleistungen	18	134	467	-333
Sonstige betriebliche Erträge	100	531	139	+392
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-8.955	-8.389	-9.377	+988
Personalaufwand	-2.135	-2.058	-1.983	-75
Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-2.425	-2.278	-2.243	-35
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-600	-602	-625	+23
Finanzerträge	0	15	32	-17
Finanzaufwendungen	-510	-489	-530	+41
Sonstige Steuern	-440	-419	-417	-2
JAHRESÜBERSCHUSS	**1.812**	**1.725**	**498**	**+1.227**

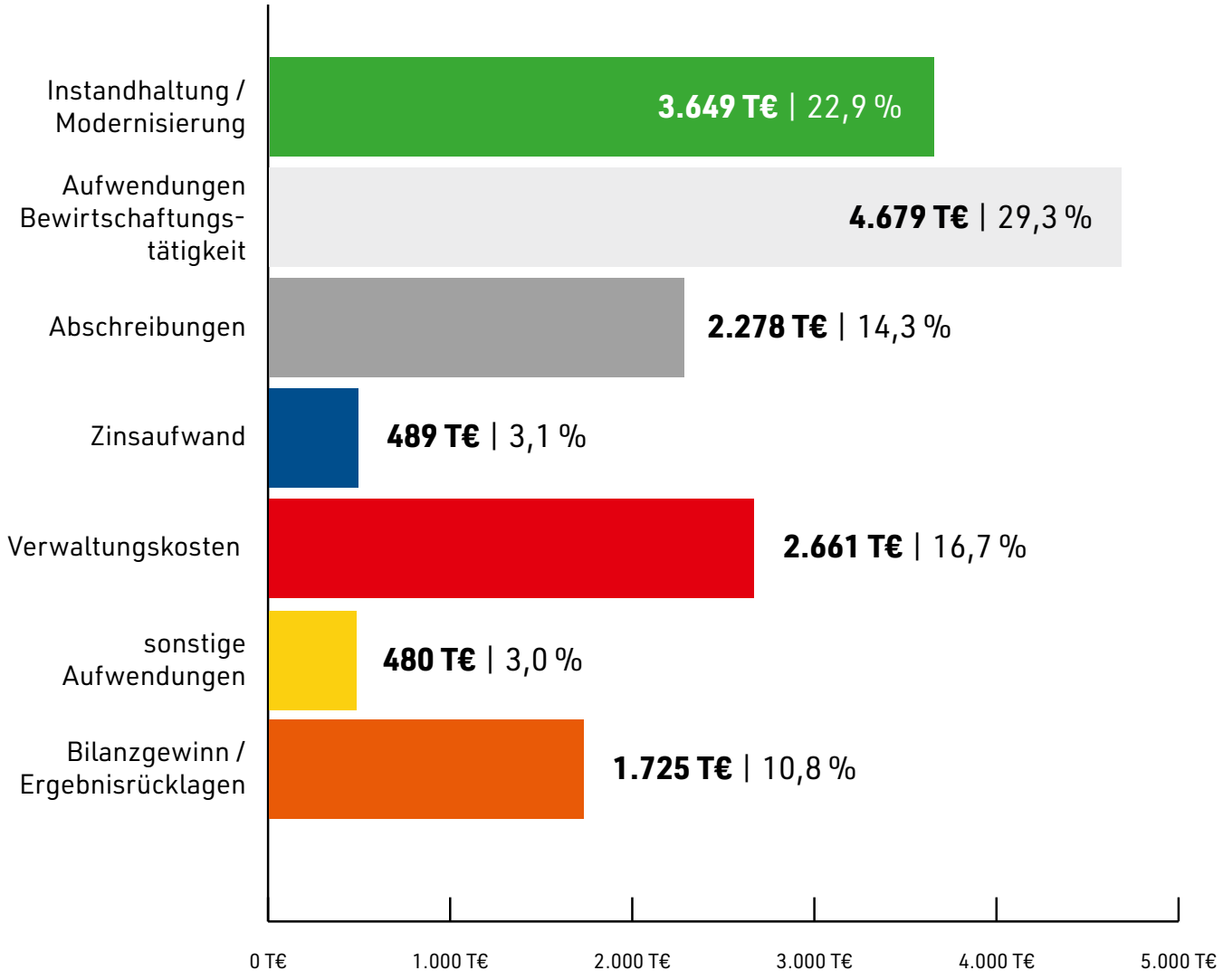
Der Jahresüberschuss ergibt sich, wie in den Vorjahren, überwiegend aus der Bewirtschaftung unseres eigenen Immobilienbestandes. Weitere Erträge erzielten wir unter anderem aus unserer Betreuungstätigkeit.

Der Jahresüberschuss ist gegenüber der Planung deutlich höher ausgefallen. Die positive Planabweichung resultiert im Wesentlichen aus höheren Erlösen der Betriebskostenumlage sowie Buchgewinnen aus der Veräußerung der GmbH-Beteiligung der Kabel Viernheim GmbH sowie einer Wohnung.

Der Jahresüberschuss beläuft sich auf rd. 1.725 T€ und ist gegenüber dem Vorjahr um 1.227 T€ deutlich angestiegen.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Genossenschaft als gut.

VERWENDUNG DER NUTZUNGSGEBÜHREN 2024



3.2 Vermögenslage

In der nachfolgenden Übersicht der Bilanz sind die einzelnen Posten nach ihren wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten zusammengefasst:

VERMÖGENSSTRUKTUR	31.12.2024 TEUR	Vorjahr TEUR	Veränderung zum Vorjahr
A. ANLAGEVERMÖGEN	**93.248**	**91.021**	**+2.227**
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	21	12	+9
II. Sachanlagen	93.222	90.952	+2.270
III. Finanzanlagen	5	57	-52
B. UMLAUFVERMÖGEN	**6.825**	**6.067**	**+758**
I. Unfertige Leistungen und andere Vorräte	5.096	5.049	+47
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	278	179	+99
III. Flüssige Mittel	1.451	839	+612
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	**5**	**6**	**-1**
BILANZSUMME - GESAMTVERMÖGEN	**100.078**	**97.094**	**2.984**

KAPITALSTRUKTUR	31.12.2024 TEUR	Vorjahr TEUR	Veränderung zum Vorjahr
A. EIGENKAPITAL	**41.751**	**40.358**	**+1.393**
I. Geschäftsguthaben	9.485	9.429	+56
II. Rücklagen	31.885	30.540	1.345
III. Bilanzgewinn	381	389	-8
B. RÜCKSTELLUNGEN	**350**	**349**	**+1**
C. VERBINDLICHKEITEN	**56.907**	**55.213**	**+1.694**
I. Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	49.823	48.358	1.465
II. Erhaltene Anzahlungen	6.136	6.032	+104
III. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	690	624	+66
IV. Sonstige Verbindlichkeiten	258	199	+59
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	**1.070**	**1.174**	**-104**
BILANZSUMME - GESAMTKAPITAL	**100.078**	**97.094**	**+2.984**

Die Bilanzsumme ist gegenüber dem Vorjahr um 2.984 T€ auf das Gesamtvermögen von 100.078 T€ angestiegen. Bei den Sachanlagen standen den Anlagenzugängen von 4.557 T€ Abgänge zu Restbuchwerten von 21 T€ und Abschreibungen von 2.265 T€ gegenüber.

Unter den unfertigen Leistungen mit 5.055 T€ werden gegenüber den Mietern noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten sowie mit Dritten noch nicht abgerechnete Kosten aus Wärmelieferungen ausgewiesen.

Das langfristige Eigenkapital erhöhte sich aufgrund des Jahresüberschusses sowie der etwas angestiegenen Geschäftsguthaben der Mitglieder um 1.393 T€ auf 41.751 T€. Damit beläuft sich die Eigenkapitalquote auf 41,72 % (Vorjahr 41,57 %).

Im Vergleich zum Vorjahr sind unsere Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern um 1.465 T€ auf 49.823 T€ angestiegen.

Unsere Bestandsdarlehen haben wir vertragsgemäß in Höhe von 2.437 T€ getilgt. Zusätzlich haben wir vorzeitige Tilgungen in Höhe von 532 T€ geleistet. Diesen planmäßigen und außerplanmäßigen Rückzahlungen in Höhe von insgesamt 2.969 T€ standen neue Inanspruchnahmen durch Teilvalutierungen der Neubaufinanzierungen in Höhe von 5.392 T€ gegenüber. Für die Neubauprojekte Gudrun-Pausewang-Straße 2+4 stehen uns weitere offene Kreditzusagen zur Verfügung, welche wir nach Bedarf und Baufortschritt beanspruchen werden.

Bei den kurzfristigen Verbindlichkeiten handelt es sich in Höhe von 548 T€ um Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und in Höhe von 258 T€ um sonstige Verbindlichkeiten. Weiterhin weisen wir erhaltene Anzahlungen in Höhe von 6.136 T€ aus.

3.3 Finanzlage

Die in der Bilanz zum 31. Dezember 2024 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Die laufenden Neubaumaßnahmen sind fristgerecht finanziert.

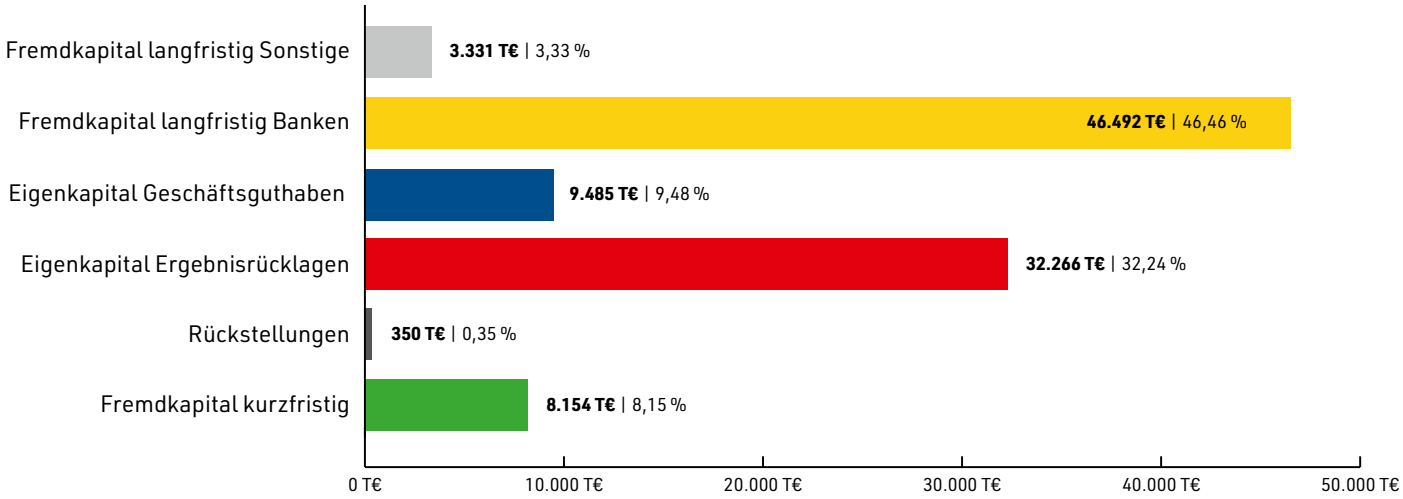
Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, sodass Währungsrisiken nicht bestehen. Bei den, für die Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen, langfristigen Fremdmitteln, handelt es sich um langfristige Annuitäten- oder Tilgungsdarlehen mit unterschiedlichen Restlaufzeiten.

Die Zahlungsfähigkeit war im Jahr 2024 gegeben.

Bei vier Kreditinstituten stehen Kreditzusagen in laufender Rechnung über insgesamt 4,0 Mio. € zur Verfügung.

Unsere Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur stabil.

KAPITALSTRUKTUR ZUM 31.12.2024



3.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

Die für unsere Genossenschaft bedeutsamen finanziellen Leistungsindikatoren im Mehrjahresverlauf haben wir in unserer Übersicht „Finanzielle Leistungsindikatoren unserer Genossenschaft im Überblick der Jahre 2015 – 2024“ zusammengefasst. Wir verweisen hierzu auf die Seiten 18 und 19 dieses Geschäftsberichtes als Bestandteil des Lageberichts.

4. RISIKO- UND CHANCENBERICHT

4.1 Risiken der künftigen Entwicklung

Risikomanagementsystem

Unser in der Genossenschaft eingesetztes Risikomanagementsystem ist darauf ausgerichtet die dauerhafte Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und unser Kapital zu sichern. Dazu werden in verschiedenen Beobachtungsbereichen Risikoindikatoren, die unter anderem zu ungewünschten Leerständen oder zu Mietausfällen führen könnten, ermittelt und bewertet. Über die bedeutenden Risikoindikatoren erfolgt eine regelmäßige interne Berichterstattung. Das Risikomanagementsystem wir fortlaufend aktualisiert und weiterentwickelt.

Risikoanalyse

Wie bereits in den vorangegangenen Jahren wirkten sich die Fluktuation und die Veränderung der Bevölkerungsstruktur wirtschaftlich kaum spürbar auf die von unserer Genossenschaft bewirtschafteten Wohnungsbestände aus. Aufgrund unserer nachhaltig gesicherten Wettbewerbsposition und der ebenso wirtschaftlichen wie fairen Mietpreisgestaltung, sind in den nächsten beiden Jahren keine erhöhten Leerstands- und Fluktuationszahlen mit korrespondierenden Mietausfällen zu erwarten.

Bei Neuvermietungen von Wohnungen führen wir eine angemessene Bonitätsprüfung potenzieller Mieter durch. Unser Portfolio-Management ist ein strategisches Ziel und reduziert Leerstandsrisiken. Gleichzeitig realisieren wir vorhandene Mietpotentiale. Durch die aktive Betreuung des Portfolios sichern wir der Genossenschaft langfristige Mietverhältnisse und ermöglichen es unseren Mietern möglichst lange in den Wohnungen bleiben zu können. Zudem sichert unser Forderungsmanagement die kontinuierlichen Zahlungseingänge und kann zeitnah möglichen Forderungsausfällen entgegenwirken. Das Risiko von Mietausfällen ist in Einzelfällen vorhanden, in seiner Gesamtheit jedoch als gering zu erachten. Insgesamt zeichnen sich derzeit keine bedeutenden Vermietungsrisiken ab.

Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um Annuitätendarlehen, die dinglich gesichert sind. Ein Zinsänderungsrisiko besteht im Hinblick auf künftige Refinanzierungen auslaufender Kredite. Durch die geeignete Verteilung der Restlaufzeiten auslaufender Bestandskredite sowie steigenden Tilgungsanteile stellt sich das Zinsänderungsrisiko der Genossenschaft insgesamt überschaubar dar. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen des Risikomanagementsystems fortlaufend beobachtet und überprüft.

Wesentlichen Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken ist die Genossenschaft aufgrund regelmäßiger Mietzahlungen und der großen Streuung der Debitoren nicht ausgesetzt. Die Mieterträge sind durch die Dauernutzungsverträge gesichert. Preisänderungsrisiken der Kaltmieten bestehen aufgrund des vielfach bestehenden Abstands zum ortsüblichen Mietpreisniveau nicht.

Das aktuelle Mietniveau bietet uns kurz- und mittelfristig Mieterhöhungsmöglichkeiten, welche wir überwiegend bei Neuvermietungen nutzen.

Angesichts des aktuellen Wohnungsmarktes in Viernheim wird das Risiko aus freigezogenen bzw. neu zu vermietenden Wohnungen derzeit als gering bewertet.

Der fortwährende Krieg Russlands mit der Ukraine belastet weiterhin die Sicherheitslage in Europa. Mit der Neuwahl der politischen Führung in den USA kommt eine weitere Unsicherheit auf Europa und Deutschland zu. Möglicherweise könnten umfangreiche Zölle die Wirtschaftslage und Preisentwicklungen weiter belasten. Eine belastbare Prognose hinsichtlich der Auswirkungen auf unsere Genossenschaft ist nicht möglich.

Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

Das Risiko von belastenden Auswirkungen politischer Entscheidungen ist weiterhin gegeben. Mehrbelastungen in der Zukunft sind aufgrund des verschärften Gebäudeenergiegesetzes weiterhin zu erwarten.

Neben solchen direkten finanziellen Belastungen bindet enormer Bürokratieaufwand die Ressourcen von Wohnungsunternehmen wie auch unserer Genossenschaft.

Für unsere Genossenschaft waren für 2024 keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Bestandsgefährdende Risiken und sonstige Risiken, mit einem wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand auch für den Prognosezeitraum sowie die überschaubare Zukunft nicht.

4.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Unseren Wohnungsbestand passen wir seit vielen Jahren ständig, den sich ändernden Marktgegebenheiten und -entwicklungen entsprechend, nachfragegerecht an und verbessern die Ausstattung. Namhafte und kontinuierliche Investitionen sind Bestandteil der Strategie unseres Portfolio-Managements.

Bereits seit einigen Jahren reduzieren oder beseitigen wir Barrieren im Rahmen der jeweils vorhandenen Möglichkeiten. In unseren Neubauten der vergangenen Jahre wurde ein besonderes Augenmerk auf die Herstellung barrierearmer und -freier Wohnungen gelegt. Damit kann dort einerseits die altersbedingte Fluktuation vermindert, andererseits die steigende Nachfrage bedient werden.

Weite Teile unseres Immobilienbestandes sind bereits energetisch modernisiert bzw. energieeffizient gebaut. Seit Jahren errichten wir Neubauten ausschließlich im Passivhausstandard. Nachhaltigkeit und Ressourcenschonung gewinnen in der breiten Gesellschaft zunehmend an Bedeutung und stellen ein wachsendes Nachfragemerkmal da. Die gute Substanz und energieeffiziente Ausstattung unseres Portfolios sichert uns eine bevorzugte Position im Wettbewerb mit anderen Wohnungsanbietern. Das Zusammenspiel der Qualität unserer Bestände mit dem deutlichen Abstand zur üblichen Marktmiete stärkt unsere Marktposition zusätzlich.

Die Energieeffizienzklasse von Wohngebäuden wirkt sich zunehmend auch auf den Marktwert von Immobilien aus und wird künftig ein wichtiges Kriterium bleiben. Unsere Wohngebäude finden sich insgesamt in den Einstufungen wieder, in denen dieses Merkmal zur Wertstabilität beiträgt.

5. PROGNOSEBERICHT

Unsere Genossenschaft wird weiterhin den Fokus auf die nachhaltige Entwicklung des Bestandes, insbesondere die bauliche Erneuerung der Objekte durch umfassende Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, richten. Mit zielgerichteten Investitionen sorgen wir für bedarfsgerechten Wohnraum zum Nutzen unserer Mitglieder. Somit sichern wir unsere starke Position im Wettbewerb langfristig, zumal wir auf sozialverträgliche und angemessene Mieten achten.

Eine besondere technische und wirtschaftliche Herausforderung wird die mittel- und langfristige Erneuerung der Heizungstechnik in unseren älteren Bestandsgebäuden sein. Die Ergebnisse der in der Erstellung befindlichen kommunalen Wärmeplanung werden entsprechend in unsere Entscheidungen mit einfließen. Schon jetzt ist anhand der neuen Gesetzgebung absehbar, dass sowohl die Wahl der künftigen Technik, als auch die Leistung des hierfür notwendigen Finanzbedarfes kein einfacher Weg sein werden. Sowohl wir als Gebäudeeigentümer als auch unsere Mieter müssen mit finanziellen Mehrbelastungen für die Erfüllung der Maßgaben des Gebäudeenergiegesetzes rechnen.

Die Rahmenbedingungen für die Realisierung von Neubaumaßnahmen haben sich zuletzt verschlechtert, sodass wir die Möglichkeiten für zeitnahe Folgeprojekte aktuell zurückhaltend beurteilen.
In der Zwischenzeit bereiten wir künftige Projekte vor, um diese bei wieder verbessertem Umfeld umsetzen zu können.

Der weitere Ausbau der Digitalisierung bleibt eine wichtige Aufgabe zur Weiterentwicklung und Zukunftssicherung unserer Baugenossenschaft.

Derzeit unterliegen wir noch nicht der ESG-Reporting-Pflicht. Dennoch wird die Berichterstattung zur Nachhaltigkeit in einzelnen Bereichen auch für unsere Genossenschaft zunehmend relevant. In vielen Nachhaltigkeitskriterien sind wir bereits mit guten Grundlagen ausgestattet. Überall dort, wo es für unsere Mitglieder und die Baugenossenschaft sinnvoll und machbar ist, werden wir unverändert an der weiteren Verbesserung unserer Nachhaltigkeit arbeiten.

Unter Berücksichtigung der aktuellen Marktlage sowie der in der absehbaren Zukunft erwarteten Entwicklung, rechnen wir nicht mit nennenswertem Leerstand oder umfangreichen Mietausfällen. Wir gehen von guten Vermietungsbedingungen aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum in Viernheim aus. Dabei erwarten wir eine positive Entwicklung der Mieten.

Der Vorstand hat für das Geschäftsjahr 2025 einen Wirtschaftsplan (Stand 01.11.2024) aufgestellt, welcher – bei vorsichtigen betriebswirtschaftlichen Ansätzen – ein Ergebnis von ca. 1.812 T€ erwarten lässt.

Der geplante Jahresüberschuss für das Jahr 2025 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus den folgenden wesentlichen Posten zusammen:

	Plan 2025 in TEUR
Umsatzerlöse aus Mieten	10.385
Instandhaltungsaufwendungen	-3.500
Abschreibungen	-2.425
Zinsaufwendungen	-510
Personalaufwand	-2.135

Viernheim, den 06.05.2025

Baugenossenschaft Viernheim eG

Der Vorstand

Rolf Sax Christoph Schneider Peter Falkenstein

IN
OUT

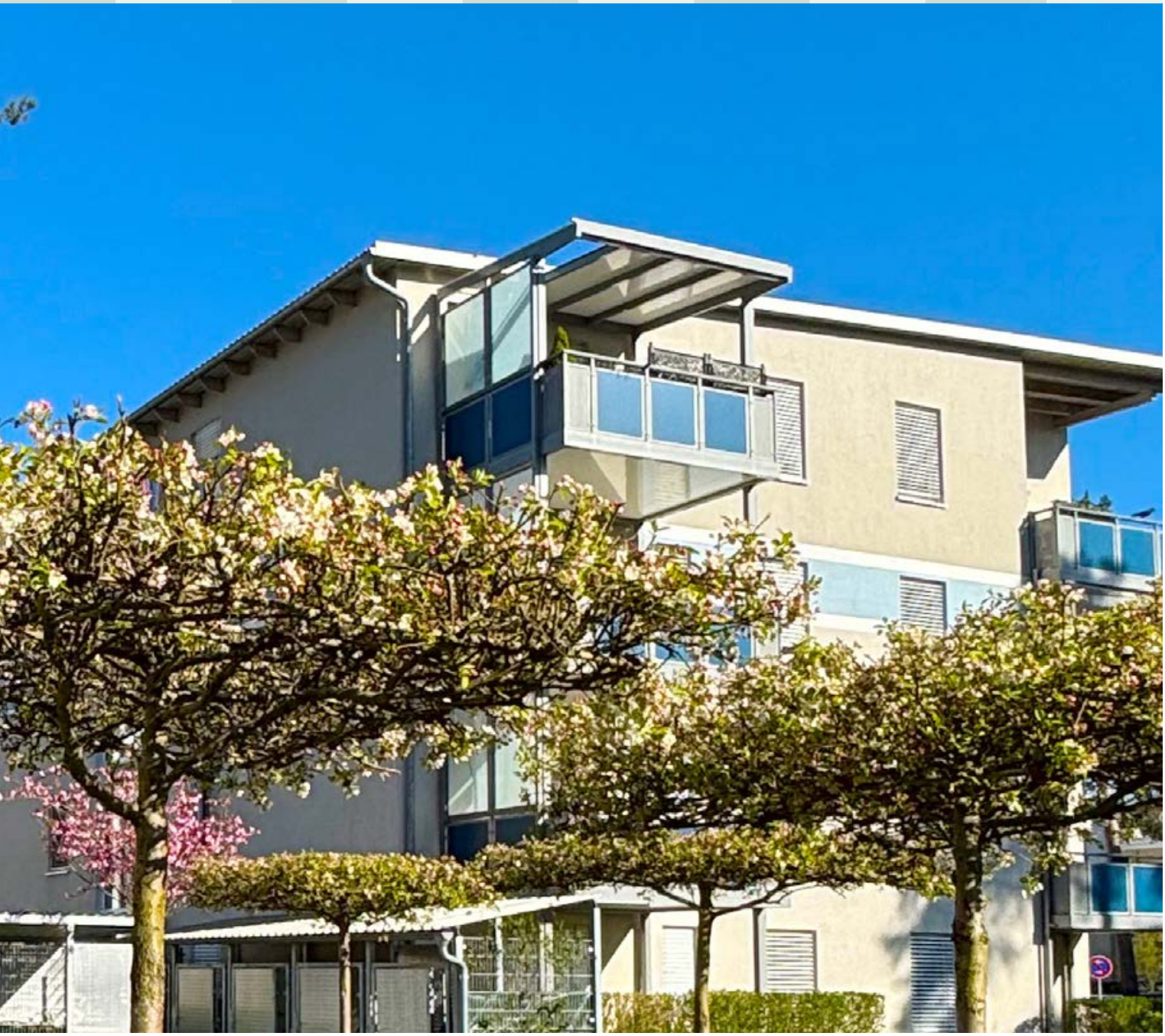
FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN UNSERER GENOSSENSCHAFT IM ÜBERBLICK DER JAHRE 2015 - 2024

Die für die Genossenschaft bedeutsamen finanziellen Leistungsindikatoren stellen sich im Mehrjahresvergleich wie folgt dar:

Bilanzsumme	T€
Eigenkapitalquote	%
Geschäftsguthaben	T€
Ergebnisrücklagen	T€
Dividende	%
Jahresüberschuss	T€
Ebitda	T€
Instandhaltungsaufwand	T€
Anzahl der Wohnungen	
Durchschnittsgröße je WE	m^2
Ø - Kaltmiete/m^2 im Monat	€
Fluktuationsrate	%
Mitglieder	

Alle Werte zum jeweiligen Bilanzstichtag

2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
84.761	86.413	87.016	88.010	88.787	91.572	95.745	95.978	97.094	100.078
39,2	39,9	40,8	41,7	42,9	42,9	41,7	42,0	41,6	41,7
8.839	8.904	8.945	8.996	9.053	9.213	9.403	9.443	9.429	9.485
23.995	25.150	26.213	27.351	28.678	29.692	30.140	30.431	30.540	31.884
4,25	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25
995	1.630	1.427	1.508	1.700	1.383	824	679	498	1.725
4.034	4.690	4.600	4.506	4.413	4.159	3.512	3.496	3.271	4.492
2.751	2.141	2.524	2.479	2.941	3.643	3.743	4.185	4.671	3.649
1.845	1.855	1.865	1.846	1.843	1.861	1.919	1.928	1.928	1.947
68,62	68,67	68,73	68,84	68,97	69,07	69,20	69,25	69,25	69,35
5,26	5,37	5,44	5,44	5,46	5,59	5,70	5,82	5,92	6,03
5,5	5,5	5,6	5,1	6,2	6,0	5,1	5,5	5,3	4,5
3.012	3.018	3.027	3.020	3.063	3.193	3.312	3.343	3.318	3.330



BILANZ

ZUM 31. DEZEMBER 2024

AKTIVA			31.12.2024	31.12.2023
		EUR	EUR	EUR
A.	**ANLAGEVERMÖGEN**			
I.	**IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE**	20.902,84	**20.902,84**	12.360,98
II.	**SACHANLAGEN**			
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	87.011.054,47		83.873.495,52
2.	Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	761.577,96		793.988,90
3.	Grundstücke ohne Bauten	421.756,06		421.756,06
4.	Technische Anlagen und Maschinen	134.210,58		66.591,85
5.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	230.572,12		187.118,50
6.	Anlagen im Bau	4.663.011,40		5.608.896,94
			93.222.182,59	90.951.847,77
III.	**FINANZANLAGEN**			
1.	Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00		51.000,00
2.	Beteiligungen	1,00		1.022,58
3.	Andere Finanzanlagen	5.275,00	**5.276,00**	5.275,00
	Anlagevermögen insgesamt:		**93.248.361,43**	91.021.506,33
B.	**UMLAUFVERMÖGEN**			
I.	**ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE**			
1.	Unfertige Leistungen	5.054.737,37		4.999.771,44
2.	Andere Vorräte	41.058,49		49.030,06
			5.095.795,86	5.048.801,50
II.	**FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE**			
1.	Forderungen aus Vermietung	58.834,73		51.590,38
2.	Forderungen aus Betreuungstätigkeit	33.828,07		33.089,90
3.	Sonstige Vermögensgegenstände	185.447,28		94.287,28
			278.110,08	178.967,56
III.	**FLÜSSIGE MITTEL**			
1.	Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.451.386,84		839.438,13
			1.451.386,84	
	Umlaufvermögen insgesamt:		**6.825.292,78**	6.067.207,19
C.	**RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN**			
1.	Andere Rechnungsabgrenzungsposten	4.635,19	4.635,19	5.766,60
	BILANZSUMME AKTIVA		**100.078.289,40**	97.094.480,12

PASSIVA			31.12.2024	31.12.2023
		EUR	**EUR**	EUR
A.	**EIGENKAPITAL**			
I.	**GESCHÄFTSGUTHABEN**			
1.	der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	212.680,00		297.852,55
2.	der verbleibenden Mitglieder	9.270.741,02		9.127.671,39
3.	aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.560,00		3.120,00
			9.484.981,02	9.428.643,94
	rückständige fällige Einzahlung	16.458,98		55.528,61
II.	**ERGEBNISRÜCKLAGEN**			
1.	Gesetzliche Rücklage	4.540.000,00		4.360.000,00
	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 180.000,00 (Vj. 50.000,00)			
2.	Bauerneuerungsrücklage	9.500.000,00		9.000.000,00
	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 500.000,00 (Vj. 0,00)			
3.	Andere Ergebnisrücklagen	17.844.494,97		17.180.380,58
	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 664.114,39 (Vj.59.321,84)			
			31.884.494,97	30.540.380,58
III.	**BILANZGEWINN**			
1.	Bilanzgewinn		**381.469,75**	388.681,35
	Eigenkapital insgesamt:		**41.750.945,74**	40.357.705,87
B.	**RÜCKSTELLUNGEN**			
1.	Sonstige Rückstellungen	350.255,97		349.356,82
			350.255,97	349.356,82
C.	**VERBINDLICHKEITEN**			
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	46.492.114,34		44.900.229,23
2.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.330.785,07		3.457.808,53
3.	Erhaltene Anzahlungen	6.135.817,40		6.032.288,56
4.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen:			
	a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	124.005,96		95.671,79
	b) Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	18.467,47		0,00
	c) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	547.830,76		528.190,82
5.	Sonstige Verbindlichkeiten	258.464,38		199.261,40
	davon aus Steuern:			
	EUR 15.448,02			
			56.907.485,38	55.213.450,33
D.	**RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN**	1.069.602,31	1.069.602,31	1.173.967,10
	BILANZSUMME PASSIVA		**100.078.289,40**	97.094.480,12

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 01.01. BIS 31.12.2024

		EUR	**2024 EUR**	2023 EUR
1.	Umsatzerlöse			
	a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit	14.948.153,82		14.217.032,06
	b) aus Betreuungstätigkeit	166.095,50		178.048,00
	c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	111.387,97		127.892,51
			15.225.637,29	14.522.972,57
2.	Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken sowie unfertigen Leistungen	54.965,93		513.729,88
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen	133.987,70		467.165,68
4.	Sonstige betriebliche Erträge	531.072,14		138.860,37
5.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
	a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	8.327.832,11		9.297.961,92
	b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	61.215,91	8.389.048,02	79.283,72
6.	**ROHERGEBNIS**		**7.556.615,04**	6.265.531,05
7.	Personalaufwand			
	a) Löhne und Gehälter	1.685.360,56		1.622.259,02
	b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	373.109,15		361.222,44
			2.058.469,71	1.983.481,46
	davon für Altersversorgung EUR 23.567,20 (Vj. EUR 17.760,00)			
8.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.278.245,88		2.243.144,33
9.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	602.146,69		625.060,45
10.	Erträge aus Finanzanlagen	210,75		32.083,33
	davon aus Ausleihungen an verbundene Unternehmen EUR 0,00 (Vj. EUR 31.924,77)			
11.	Sonstige Zinserträge	15.465,65		48,19
12.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	488.963,11		530.494,17
13.	Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,00		0,00
14.	**ERGEBNIS NACH STEUERN**		**2.144.466,05**	915.482,16
15.	Sonstige Steuern	418.881,91	418.881,91	417.430,78
16.	**JAHRESÜBERSCHUSS**		1.725.584,14	498.003,19
17.	Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		1.344.114,39	109.321,84
18.	**BILANZGEWINN**		**381.469,75**	388.681,35

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

ALLGEMEINE ANGABEN

Die Baugenossenschaft Viernheim eG hat ihren Sitz in 68519 Viernheim, Mozartstraße 15 und ist in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Darmstadt unter der Registernummer GnR 60104 eingetragen.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2024 wurde nach derzeit gültigen Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der aktuellen Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

AKTIVA ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS-/BEWERTUNGSMETHODEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE UND SACHANLAGEN

Bei den immateriellen Vermögensgegenständen handelt es sich um entgeltlich erworbene EDV-Programme, die zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, bewertet wurden. Sie werden innerhalb von 5 bzw.bzw. 10 Jahren abgeschrieben.

Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die bisher angefallenen Herstellungskosten wurden auf der Grundlage der Vollkosten ermittelt. Fremdkapitalzinsen wurden seit 2004 nicht in die Herstellungskosten mit einbezogen. Ab 2017 werden die Herstellungskosten von Gebäuden um gewährte Tilgungszuschüsse aus KfW-Förderprogrammen gemindert.

Die Abschreibungen wurden nach der Restnutzungsdauermethode planmäßig auf die Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten sowie Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und bei Garagen von 50 Jahren vorgenommen. Für die Abschreibung der neu zugegangenen Photovoltaik-Anlagen wird eine Nutzungsdauer von 20 Jahren zugrunde gelegt.

Ab 2008 fertiggestellte Wohnbauten werden auf 50 Jahre und Garagen auf 25 Jahre in Übereinstimmung mit der Steuerbilanz abgeschrieben.

Ab 2011 wird die Restnutzungsdauer der modernisierten Wohnbauten, die energetische Standards über dem Neubaustandard gem. ENEV 2009 erfüllen, auf 50 Jahre verlängert.

Die im Geschäftsjahr angeschaffenen Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden linear über die wirtschaftliche Nutzungsdauer, die zwischen 3 und 15 Jahren liegt, abgeschrieben.

Die geringwertigen Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten von 250,01 € bis 1.000,00 € werden sofort abgeschrieben. .

FINANZANLAGEN

Die Finanzanlagen wurden zu den Anschaffungskosten bewertet. Die Entwicklung des Anlagevermögens wird im Anlagespiegel dargestellt.

UMLAUFVERMÖGEN

Die unfertigen Leistungen betreffen noch nicht mit den Mietern abgerechnete umlagefähige Betriebskosten. Sie wurden zu den Anschaffungskosten bewertet und sind mit rund 5.055 T€ ausgewiesen. Die Bewertung der Vorräte erfolgte zu Anschaffungskosten. Bei Heizölvorräten wurde als Bewertungsvereinfachungsverfahren die Durchschnittsmethode angewandt (Abschnitt 36 Abs. 3 Satz 3 EStR).

Bei den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen wurde allen Risiken durch Pauschal- und Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen. Diese wurden zum Nennwert bilanziert. Im Geschäftsjahr wurden als uneinbringbar eingeschätzte Forderungen in Höhe von EUR 8.534,20 abgeschrieben. Die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände enthalten kene Beträge größeren Umfangs, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Forderungen aus:		Bilanzausweis EUR	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr EUR
Vermietung	**2024**	**58.834,73**	**0,00**
	2023	51.590,38	0,00
Betreuungstätigkeit	**2024**	**33.828,07**	**0,00**
	2023	33.089,90	0,00
sonstige Vermögensgegenstände	**2024**	**185.447,28**	**0,00**
	2023	94.287,28	0,00
Flüssige Mittel		Der Ausweis beinhaltet Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten.	

Die aktive Rechnungsabgrenzung enthält Ausgaben, die vor dem Bilanzstichtag entstanden, aber einen Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

PASSIVA

Rücklagen	Bestand am 01.01.2024 EUR	Einstellung in Ergebnisrücklagen im Geschäftsjahr EUR	Bestand am 31.12.2024 EUR
Gesetzliche Rücklage	4.360.000,00	180.000,00	4.540.000,00
Bauerneuerungsrücklage	9.000.000,00	500.000,00	9.500.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	17.180.380,58	664.114,39	17.844.494,97
Rücklagen insgesamt	**30.540.380,58**	**1.344.114,39**	**31.884.494,97**

RÜCKSTELLUNGEN

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Bewertung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Kosten Hausbewirtschaftung	218.000,00 €
Prüfungskosten	34.000,00 €
Jahresabschlusskosten	30.000,00 €
Steuerberatungskosten	30.000,00 €
Personalkostenverpflichtungen	18.407,28 €
für Archivierungskosten	13.000,00 €
für Veröffentlichung	6.848,69 €
	350.255,97 €

VERBINDLICHKEITEN

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag bewertet. Der Ausweis der passiven Rechnungsabgrenzung resultiert aus Mietvorauszahlungen und Fördermitteln im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung. Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten nach Gesamtbetrag und Restlaufzeit sowie deren Sicherung ergibt sich aus dem Verbindlichkeitenspiegel.

Verbindlichkeiten:		insgesamt	Restlaufzeit			gesichert	
			unter 1 Jahr	über 1 Jahr	davon über 5 Jahre		
		EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	Art der Sicherung
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	**2024**	**46.492.114,34**	**2.462.291,07**	**44.029.823,27**	**34.639.130,89**	**45.968.992,68**	
	2023	44.900.229,23	3.555.029,88	41.345.271,35	32.077.542,56	43.253.260,30	GPR
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	**2024**	**3.330.785,07**	**62.266,03**	**3.268.519,04**	**3.019.026,77**	**3.330.785,07**	
	2023	3.457.808,53	63.023,46	3.394.785,07	3.142.264,31	3.457.808,53	GPR
3. Erhaltene Anzahlungen	**2024**	**6.135.817,40**	**6.135.817,40**				
	2023	6.032.288,56	6.032.288,56				
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen							
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	**2024**	**124.005,96**	**124.005,96**				
	2023	95.671,79	95.671,79				
b) Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	**2024**	**18.467,47**	**18.467,47**				
	2023	0,00	0,00				
c) Verbindlichkeiten aus anderen Leistungen	**2024**	**547.830,76**	**547.830,76**				
	2023	528.190,82	528.190,82				
5. Sonstige Verbindlichkeiten	**2024**	**258.464,38**	**258.464,38**				
	2023	199.261,40	199.261,40				
Gesamt	**2024**	**56.907.485,38**	**9.609.143,07**	**47.298.342,31**	**37.658.157,66**	**49.299.777,75**	
	2023	55.213.450,33	10.473.465,91	44.740.056,42	35.219.806,87	46.711.068,83	

GPR = Grundpfandrecht

LATENTE STEUERN

Zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen und den Steuerbilanzansätzen bestehen Unterschiede, aus denen aktive latente Steuern resultieren. Auf die Ausübung des Wahlrechts zur Aktivierung latenter Steuern gemäß § 274 HGB wurde verzichtet.

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die Umsatzerlöse wurden entsprechend des § 277 Abs. 1 HGB in der Fassung des BilRUG erfasst. In den Umsatzerlösen sind Aufwendungszuschüsse aus dem Förderprogramm der WI Bank in Höhe von 123.623,50 € enthalten.

Die sonstigen betrieblichen Erträgen enthalten u.a. Erträge aus:
- Erträge aus Auflösung von Wertberichtigungen zu Mietforderungen ..... 5.507,90 €
- Erträge aus Entgeltfortzahlungen (Erstattung Krankenkassen) ..... 3.148,00 €

Die Nebenkosten der Geldbeschaffung enthalten u.a. Aufwendungen aus:
- Bearbeitungsgebühren auf öffentliche Fördermittel (Förderprojekt Gudrun-Pausewang-Straße 2-8) ... 30.643,20 €

Ab 2017 werden die Tilgungszuschüsse aus KfW-Förderprogrammen nicht mehr ertragswirksam sondern aufwandmindernd gebucht.

Im Geschäftsjahr wurden Wertberichtigungen auf Forderungen in Höhe von 11.499,21 € vorgenommen.

Aus dem Verkauf der Beteiligung an der Kabel Viernheim GmbH ergibt sich ein Ertrag in Höhe von 210.000,00 € sowie aus dem Verkauf einer Wohnung ein Ertrag in Höhe von 152.404,62 €.

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

Anschaffungs- und Herstellungskosten:

I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

II. SACHANLAGEN

1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten
3. Grundstücke ohne Bauten
4. Technische Anlagen
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung
6. Anlagen im Bau
7. Bauvorbereitungskosten
8. Anzahlung a. Grundstücke

SACHANLAGEN GESAMT

III. FINANZANLAGEN

1. Anteile an verbundenen Unternehmen
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen
3. Beteiligungen
4. Andere Finanzanlagen

FINANZANLAGEN GESAMT

ANSCHAFFUNGS-/HERSTELLUNGSKOSTEN INSGESAMT

Abschreibungen:

I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

II. SACHANLAGEN

1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten
3. Grundstücke ohne Bauten
4. Technische Anlagen
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung
6. Anlagen im Bau
7. Bauvorbereitungskosten
8. Anzahlung a. Grundstücke

SACHANLAGEN GESAMT

III. FINANZANLAGEN

1. Anteile an verbundenen Unternehmen
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen
3. Beteiligungen
4. Andere Finanzanlagen

FINANZANLAGEN GESAMT

ANLAGEVERMÖGEN INGESAMT

AK/HK 01.01.2024	Zugänge	Abgänge AK/HK	Umbuchungen AK/HK	AK/HK 31.12.2024
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
227.788,20	**20.493,41**	**0,00**	**0,00**	**248.281,61**
136.437.658,85	0,00	42.223,87	5.304.655,19	141.700.090,17
1.796.840,70	0,00	0,00	0,00	1.796.840,70
421.756,06	0,00	0,00	0,00	421.756,06
70.009,40	72.000,00	0,00	0,00	142.009,40
915.765,66	125.953,87	54.048,19	0,00	987.671,34
5.608.896,94	4.358.769,65	0,00	-5.304.655,19	4.663.011,40
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
145.250.927,61	**4.556.723,52**	**96.272,06**	**0,00**	**149.711.379,07**
51.000,00	0,00	51.000,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.022,58	0,00	0,00	0,00	1.022,58
5.275,00	0,00	0,00	0,00	5.275,00
57.297,58	**0,00**	**51.000,00**	**0,00**	**6.297,58**
145.536.013,39	**4.577.216,93**	**147.272,06**	**0,00**	**149.965.958,26**

Afa kum. 01.01.2024	Afa des GJ	Veränd. i.Z.m. Abgängen	Umbuchungen	Afa kum. 31.12.2024	Buchwert 31.12.2024	Buchwert 31.12.2023
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
215.427,22	**11.951,55**	**0,00**	**0,00**	**227.378,77**	**20.902,84**	**12.360,98**
52.564.163,33	2.149.500,86	24.628,49	0,00	54.689.035,70	87.011.054,47	83.873.495,52
1.002.851,80	32.410,94	0,00	0,00	1.035.262,74	761.577,96	793.988,90
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	421.756,06	421.756,06
3.417,55	4.381,27	0,00	0,00	7.798,82	134.210,58	66.591,85
728.647,16	78.979,68	50.527,62	0,00	757.099,22	230.572,12	187.118,50
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.663.011,40	5.608.896,94
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
54.299.079,84	**2.265.272,75**	**75.156,11**	**0,00**	**56.489.196,48**	**93.222.182,59**	**90.951.847,77**
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	51.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	1.021,58	0,00	0,00	1.021,58	1,00	1.022,58
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.275,00	5.275,00
0,00	**1.021,58**	**0,00**	**0,00**	**1.021,58**	**5.276,00**	**57.297,58**
54.514.507,06	**2.278.245,88**	**75.156,11**	**0,00**	**56.717.596,83**	**93.248.361,43**	**91.021.506,33**

SONSTIGE ANGABEN

Finanzielle Verpflichtungen
Es bestehen finanzielle Verpflichtungen in Höhe von rund 3.001 T€ aus:

▪ Wartungsverträgen	rund	147 T€
▪ Bauverträgen	rund	2.854 T€

Im Zeitraum vom 01.01.2025 bis 06.05.2025 wurden Bauverträge in Höhe von rund 832 T€ geschlossen.

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

Personal
Im Geschäftsjahr 2024 waren durchschnittlich 15 Angestellte und 10 gewerbliche Arbeitnehmer beschäftigt.
- 14 kaufmännische Angestellte (2 teilzeitbeschäftigt)
- 10 Hausmeister/Gärtner
- 1 Auszubildender

Mitglieder des Vorstandes
Rolf Sax
Christoph Schneider
Peter Falkenstein
Dipl.-Ing. Harald Weik (bis 31.05.2024)

Mitglieder des Aufsichtsrates
Walter Wohlfart (Vorsitzender)
Dr. Ralph Franke (stellv. Vorsitzender)
Wolfgang Hofmann
Walter Müller
Mattis Rockrohr
Hussein Atris

Mitgliederbewegung	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
Anfang 2024	3.318	17.660
Zugang 2024	116	700
Abgang 2024	104	500
Ende 2024	3.330	17.860

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um Euro 143.069,63 erhöht.

Gewinnverwendung
Vorstand und Aufsichtsrat haben auf Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von Euro 1.725.584,14 im Rahmen einer Vorwegzuweisung Euro 180.000,00 in die gesetzliche Rücklage, Euro 500.000,00 in die Bauerneuerungsrücklage und Euro 664.114,39 in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen. Der Vertreterversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von Euro 381.469,75 als Dividende auszuschütten. Dies entspricht einer Dividende von 4,25 %.

Prüfungsverband
Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.
Lise-Meitner-Straße 4, 60486 Frankfurt am Main.

Viernheim, den 06.05.2025

Der Vorstand

Sax **Schneider** **Falkenstein**

UNSER TEAM

Kerstin Kühn
Empfang

Ute Gärtner
Botin

Marlene Dankowski
Buchhaltung

Ralph Kühlwein
Buchhaltung

Ruth Knapp
Buchhaltung /
Betriebskosten

Sven Tyranski
Abteilung Wohnungsbe-
wirtschaftung

Marco Kaufmann
Abteilung Wohnungsbe-
wirtschaftung

Martina Jourdan
Abteilung Wohnungsbe-
wirtschaftung

Michelle Gunkel
Abteilung Wohnungsbe-
wirtschaftung

Sandra ten Vaarwerk
Abteilung Wohnungsbe-
wirtschaftung

Patrick Babylon
Regiebetrieb

Daniel Babylon
Regiebetrieb

Marcel Günther
Regiebetrieb

Wolfgang Hafner
Regiebetrieb

Andreas Riedel
Regiebetrieb

Wolfgang Riedel
Regiebetrieb

Jens Schneider
Regiebetrieb

Andreas Lammer
Regiebetrieb

Markus Hafner
Regiebetrieb

Michael Hanf
Technische Abteilung

Sysann Denson
Technische Abteilung

Christian Pallmann
IT-Service

Daniel Dewald
Auszubildender

Tanja Theymann
Vorstandsassistenz

Christoph Schneider
Vorstand

Peter Falkenstein
Vorstand

Rolf Sax
Vorstand

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Im Geschäftsjahr 2024 hat der Aufsichtsrat die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben regelmäßig mit der gebotenen Sorgfalt wahrgenommen. Er hat den Vorstand bei seiner Geschäftsführung in allen wesentlichen Zweigen beraten, gefördert und überwacht.

In vier gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand, ließ sich der Aufsichtsrat über die Entwicklung und Lage, sowie über alle wichtigen Geschäftsvorgänge der Genossenschaft unterrichten. Nach intensiver Beratung wurden, soweit erforderlich, gemeinsame Entscheidungen auf dem Beschlusswege herbeigeführt.

In einer Aufsichtsratssitzung wurden Beschlüsse, die allein dem Aufsichtsrat oblagen, beraten und gefasst.

Die Arbeit des Aufsichtsrates wurde durch den Bauausschuss und den Prüfungsausschuss unterstützt.

Der Bauausschuss informierte sich über den Verlauf der Neubauprojekte in der Gudrun-Pausewang-Straße 2, 4, 6 und 8. In einer Vorort-Begehung wurden bezugsfertige Neubauwohnungen besichtigt sowie die erstmals verwendete Heiztechnik vorgestellt.

In einer weiteren Vorort-Begehung wurden die Wiederherstellungsmaßnahmen nach dem größeren Gebäudebrand in der Liegenschaft „Mainstraße 3“ in Augenschein genommen.

Zusätzlich informierten sich die Mitglieder des Bauausschuss über die größeren Aktivitäten im Bereich der Instandhaltung und Modernisierung sowie über in der Planung befindliche künftige Projekte.

Der Prüfungsausschuss lies sich vom Vorstand umfassend über das bestehende Risikomanagementsystem der Genossenschaft informieren und prüfte die dazugehörigen Dokumentationen. Er konnte sich so von der stetigen Fortentwicklung und Aktualität dieses Geschäftsführungsinstrumentes überzeugen.

Weiterhin informierte sich der Ausschuss über den Darlehensbestand, die Entwicklung der Fremdfinanzierungen sowie das Zinsänderungsrisiko und konnte sich so ein geeignetes Bild über das Fremdfinanzierungswesen sowie die Vorgehensweise des Vorstandes machen. Die vom Vorstand gebildeten Rückstellungen der Baugenossenschaft waren ein weiteres Themenfeld über das sich der Prüfungsausschuss detailliert informierte.

Der Aufsichtsrat hat sich ein eigenes Bild über die Lage der Genossenschaft gemacht. Es war ihm daher möglich, die nach Gesetz und Satzung zu beschließenden Gegenstände gerecht zu beurteilen.

Nach dem abschließenden Ergebnis der eigenen Prüfung, hat der Aufsichtsrat keine Einwendungen gegen den Jahresabschluss 2024.

Die gesetzliche Prüfung für das Geschäftsjahr 2024 fand in der Zeit vom 22.04.2025 bis 06.05.2025 statt. Das Prüfungsergebnis wurde in einer gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat behandelt, Beschlüsse waren hierzu nicht zu fassen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung den Jahresabschluss festzustellen und dem Vorschlag des Vorstandes über die Gewinnverteilung zuzustimmen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Verwaltung für die engagierte und erfolgreiche Tätigkeit sowie den Mitgliedern und Vertretern für das entgegengebrachte Vertrauen.

Walter Wohlfart
Aufsichtsratvorsitzender

BAUGENOSSENSCHAFT VIERNHEIM eG

UNSERE VERTRETERVERSAMMLUNG BESTEHT AUS:

STAND 06.05.2025

Otto Alter Viernheim Rebecca Alter Viernheim Patrick Babylon Viernheim Eberhard Beikert Viernheim Thomas Beikert Viernheim Benjamin Bläß Viernheim Klaus Borgwardt Viernheim Desislava Borisova Viernheim Heinrich Bruckner Viernheim Sysann Denson Viernheim Klaus Dewald Viernheim Jürgen Döring Viernheim Werner Farrenkopf Viernheim Cornelius Fischer Viernheim Elfriede Fröhner Viernheim Gerhard Froschauer Viernheim Karin Furman-Vilanueva Viernheim Marcel Günther Viernheim Jürgen Gutperle Viernheim Hermann Gutperle Viernheim Wolfgang Hafner Viernheim Michael Hanf Viernheim Richard Heinz Viernheim Harald Hofmann Viernheim Luzia Hoock Viernheim Michael Hoock Viernheim Hakan Horata Viernheim Martina Jourdan Viernheim Wolfgang Klee Viernheim Adriane Koßwig Viernheim Andreas Lammer Viernheim Daniel Lohbeck Viernheim Ludwig Melcher Viernheim Werner Nägel Viernheim Dominique Noky Viernheim Klaus Quarz Viernheim Annette Reinhardt-Klee Viernheim Wolfgang Riedel Viernheim Karl Scheidel Viernheim Claudia Schmitt Viernheim Werner Sindermann Viernheim Hans Peter Strickler Viernheim Sandra ten Vaarwerk Viernheim Sven Tyranski Maxdorf Anita Uhrig Viernheim Hermann Uhrig Viernheim Meryem Unvar Viernheim Hayrettin Vanli Viernheim Sarah Voigt Viernheim Heinz-Johann Wirtz Viernheim Daniela Wohlfart Viernheim Heinrich Wohlfart Viernheim Helmut Wohlfart Viernheim Gabriela Wohlfart Viernheim Robert Wohlfart Viernheim

BAUGENOSSENSCHAFT VIERNHEIM eG

MOZARTSTRASSE 15
68519 VIERNHEIM

www.bgvhm.de

WIR SIND KULTUR ERBE!