



Genossenschaftliches Wohnen – eine Jahrhundertidee ist moderner denn je

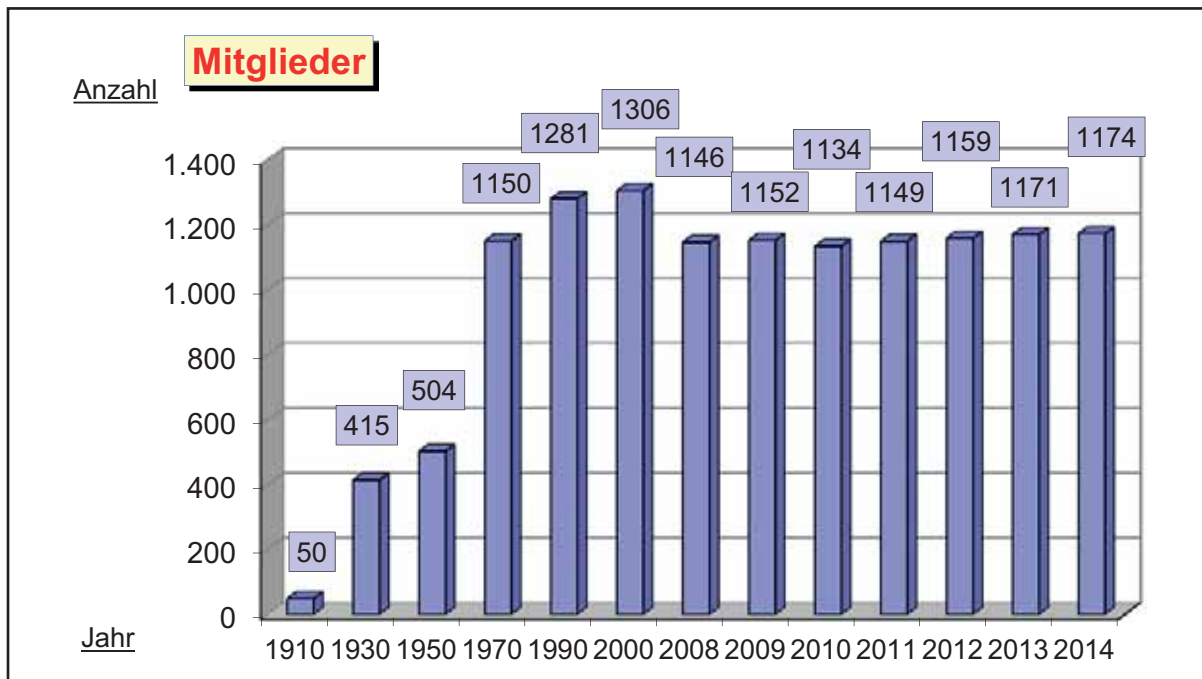
# Geschäftsbericht 2014



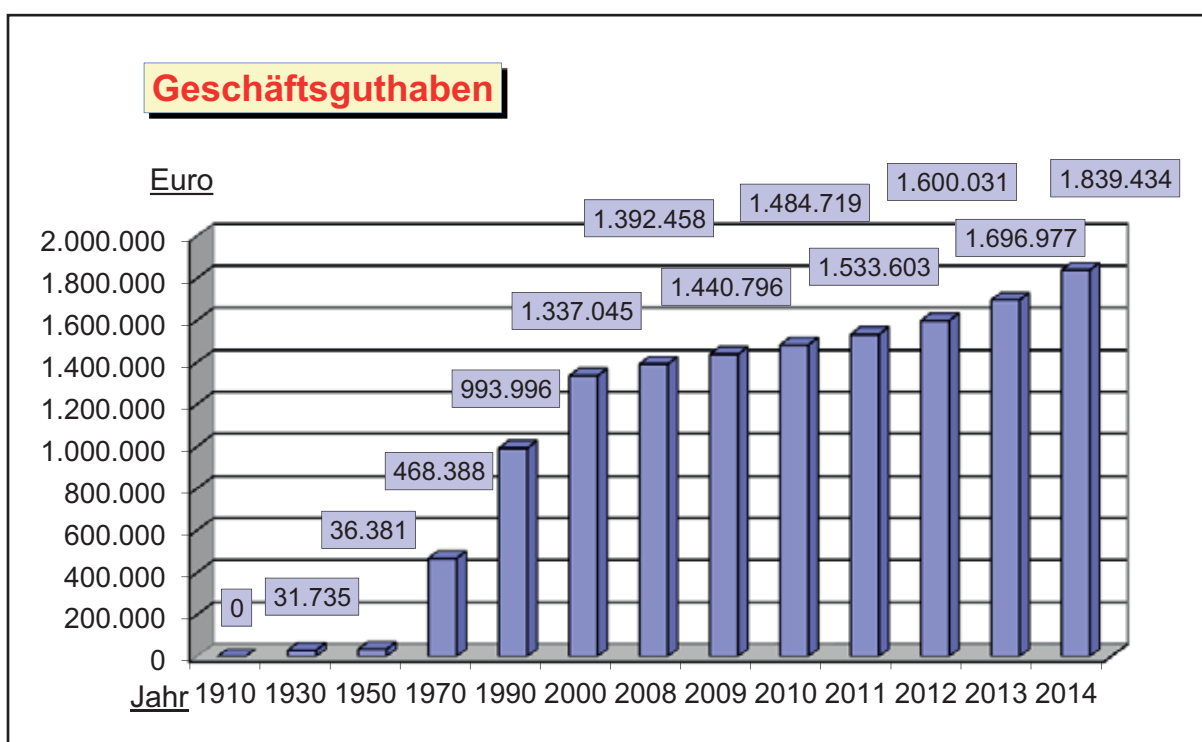
## *Inhaltsübersicht*

1. Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2014 (Lagebericht)
  2. Bilanz zum 31.12.2014
  3. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2014 bis 31.12.2014
  4. Anhang für das Geschäftsjahr 2014
  5. Mitgliedschaftsjubilare des Jahres 2014
  6. Verstorbene Mitglieder im Jahr 2014
  7. Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2014
-

Entwicklung der Mitgliederzahlen von Gründungsbeginn im Jahre 1910 bis zum Jahr 2014



Entwicklung der Geschäftsguthaben von Gründungsbeginn im Jahre 1910 bis zum Jahr 2014



## Grundlagen der Baugenossenschaft

Die gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung unserer Mitglieder bleibt auch nach 104 Jahren die wesentliche Aufgabe der Baugenossenschaft Bahnheim eG.

Die Baugenossenschaft Bahnheim eG mit Sitz in Kaiserslautern verfügt zum Bilanzstichtag über 911 eigene Wohnungen, 2 Läden, 6 sonstige Mieteinheiten sowie 118 Garagen. Der Hauptbestand befindet sich in Kaiserslautern. Weitere kleinere Liegenschaften sind in Mainz, Wiesbaden, Ramstein und Rodenbach. Gegenüber dem Vorjahr ergaben sich keine quantitativen Veränderungen der bewirtschafteten Bestände. Wir sind eine Vermietungsgenossenschaft mit partieller Steuerpflicht.

Neubau- und Verkaufsaktivitäten sind für das Geschäftsjahr 2015 nicht geplant. Die Nutzung einer Wohnung setzt immer eine Mitgliedschaft voraus. Unser Geschäftsmodell basiert auf einer dauerhaften Nutzung unserer Bestände durch solvente und zufriedene Mitglieder, die durch Ihr Verhalten größere Instandsetzungsarbeiten in unseren Wohnungsbeständen minimieren und das Gemeinschaftsgefühl in den Nachbarschaften stärken. Unsere moderaten Mieten sind auf einen dauerhaften und langfristigen Gewinn ausgerichtet. Außerdem versuchen wir den Anstieg der Kapital- und Bewirtschaftungskosten zu verlangsamen und soweit möglich durch neue vertragliche Regelungen zu senken.

Diese Strategie versetzt uns in die Lage, den über Jahrzehnte entstandenen Instandhaltungs- und Modernisierungsstau, langfristig abzubauen und somit unseren Mitgliedern gut ausgestattete d.h. zeitgemäße Wohnungen anzubieten.

## Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

Das Bruttoinlandsprodukt in Deutschland erhöhte sich in 2014 um 1,5% (i.V. 0,4%). Die Gründe sind die starke Binnennachfrage, ausgelöst durch den stark sinkenden Ölpreis, die geringe Inflation sowie der stabile Arbeitsmarkt. Dieses Ergebnis ist umso erstaunlicher, da das europäische und weltwirtschaftliche Umfeld weiterhin als schwierig zu bezeichnen ist.

In den Eurostaaten erhöhte sich das Bruttoinlandsprodukt geringfügig um 0,8% (i.V. - 0,4%). Die deutsche Wirtschaft hat sich im Ergebnis in 2014 gut behauptet, sie ist und bleibt die mit Abstand wirtschaftlich stärkste Kraft in Europa.

Nach den vorliegenden Prognosen der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute in Deutschland wird 2015 ein Wachstum des Bruttoinlandsproduktes von 1,0% bis 1,7% erwartet. Für die Eurostaaten prognostiziert die EU-Kommission einen Anstieg des Bruttoinlandsproduktes um 1,2%.

Der Bau- und Ausrüstungsinvestitionsbereich hat sich sehr positiv entwickelt und beträgt für 2014 durchschnittlich 3,5% (i.V. - 2,2%). Die privaten und öffentlichen Konsumausgaben sind gegenüber dem Vorjahr leicht um 1,0% (i.V. 0,9%) gestiegen. Der private Konsum hat in 2014 wesentlich zur positiven Entwicklung der Konjunktur und somit zur starken Erhöhung des Bruttoinlandsproduktes beigetragen.

Für 2015 erwarten die Forschungsinstitute eine stärkere Investitionstätigkeit. Im Ausrüstungsbereich werden Steigerungen von 3,0% bis 4,5% erwartet. Bauinvestitionen dürften zwischen 3,0% und 4,5% steigen. Der private Konsum wird sich nach der Prognose der Wirtschaftsinstitute um 1,4 - 1,8% gegenüber dem Vorjahr erhöhen.

Die Zahl der registrierten Arbeitslosen verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um 48,0 Tausend auf durchschnittlich 2.902 Mio. (i.V. 2.950 Mio.).

Die saisonbereinigte Anzahl der Erwerbstätigen erhöhte sich wie in den Vorjahren auf 42,65 Mio. (i.V. 41,84 Mio.) und erreichte erneut einen neuen Höchststand.

Die Inflationsrate hat sich gegenüber dem Vorjahr um 0,6% auf durchschnittlich 0,9% vermindert.

Für das Jahr 2015 wird von den Wirtschaftsforschungsinstituten eine durchschnittliche Arbeitslosenzahl von 2,94 Mio.; eine Erwerbstätigenzahl von durchschnittlich 42,82 Mio. und eine durchschnittliche Inflationsrate von 0,6 % prognostiziert.

Risiken könnten sich weiterhin aus der Staatsschulden- und Bankenkrise; der expansiven Geldpolitik d.h. dem Anleiheankaufsprogramm der EZB; der Energiewende und dem aktuellen Ukraine-Konflikt ergeben und dadurch die deutsche Konjunkturentwicklung negativ beeinflussen.

Das Bundesamt für Statistik meldet für das Jahr 2014 in einem vorläufigen Ergebnis einen Anstieg der Baugenehmigungen von Wohn- und Nichtwohngebäuden um 5,3 % auf rund 287.000 Einheiten. Die Anzahl der Baugenehmigungen für Neubauwohnungen stieg um 2,5 % auf rund 247.000 Einheiten. Der positive Trend des Vorjahres hat sich fortgesetzt.

Für 2015 wird mit einem weiteren Anstieg der Baugenehmigungen auf rund 290.000 Wohneinheiten gerechnet. Die strukturellen Unterschiede zwischen den Großstadtreionen München, Frankfurt/Main, Köln, Berlin, Hamburg, Leipzig und Dresden und den ländlich und strukturschwach geprägten Regionen haben und werden sich weiter vergrößern. Dieses drückt sich insbesondere in der Höhe der Nettokaltmiete; dem starken Preisanstieg bei Neuvermietung; den Grundstücks- und Baupreisen und der Veräußerung von Wohn- und Eigentumsmaßnahmen aus.

Aufgrund der weiterhin angespannten Haushaltslage der öffentlichen Gebietskörperschaften verharrt die staatliche Wohnungsbauförderung weiterhin auf einem niedrigen Niveau. Die Grund- und Grunderwerbssteuer zu erhöhen; Bauland nicht neu auszuweisen; die energetischen Anforderungen bei der Sanierung von Bestandswohnungen sowie insbesondere bei Neubauerstbezug massiv zu verschärfen; eine Mietpreisbremse einzuführen als auch die Höhe des Modernisierungszuschlages und deren Dauer zu begrenzen, trägt nicht zu einem positiven Investitionsklima in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft bei.

Demgegenüber ist die Einkommens- und Beschäftigungsentwicklung positiv zu bewerten, dieses gilt ebenso im Mehrjahresvergleich. Die Hypothekenzinsentwicklung bei mittleren und längeren Laufzeiten schafft bei entsprechender Wohnungsnachfrage positive Investitionsanreize in der Bestands- und Neubautätigkeit.

## ***Geschäfts- und Rahmenbedingungen***

Der Mietwohnungsmarkt in Kaiserslautern wird von überregionalen Anbietern wie der deutschen Annington, EPM Wohnbau, regionalen Marktteilnehmern wie der Bau AG, Wenk Immobilien, Baugenossenschaft Bahnheim eG und der Postbaugenossenschaft sowie einer Vielzahl von privaten Vermietern geprägt. Es besteht, wie in den Vorjahren ein Mietermarkt. Dies bedeutet das Angebot an Wohnraum ist in der Summe größer als die Nachfrage. Diese Situation führt auch weiterhin zu einer stagnierenden Kaltmietpreisentwicklung bei den Bestandswohnungen. Eine Überarbeitung des seit 2008 gültigen Mietspiegels für die Stadt Kaiserslautern wurde bedauerlicherweise immer noch nicht vorgenommen.

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Stadt Kaiserslautern haben sich gegenüber dem Vorjahr nicht verbessert. Die pro Kopf Verschuldung gehört immer noch zu den höchsten in Deutschland. Die Arbeitslosenquote ist im Jahresvergleich um 0,2 % auf 9,8 % gesunken. Im April 2015 beträgt sie aktuell 9,8 %.

Der vom Stadtrat im Dezember 2014 verabschiedete Doppelhaushalt 2015/2016 ist weiterhin von sinkenden Steuereinnahmen und einem Anstieg der Personal- und Sozialausgaben gekennzeichnet. Dieses führt zu Jahresfehlbeträgen von MEUR 38,8 und MEUR 49,2 für 2015/2016 im Ergebnishaushalt.

Die verstärkte Zusammenarbeit zwischen der TU Kaiserslautern und dem Fraunhofer Institut sichert und schafft mittel- und langfristig Arbeitsplätze und somit auch höhere Steuereinnahmen.

Positive wirtschaftliche Entwicklungen ergeben sich aus dem im März 2015 eröffneten Shopping-Center K in Lautern, die Errichtung eines neuen IKEA Einrichtungshauses sowie langfristig aus der geplanten Neugestaltung und Vermarktung des innenstadtnahen früheren Pfaffindustriegeländes.

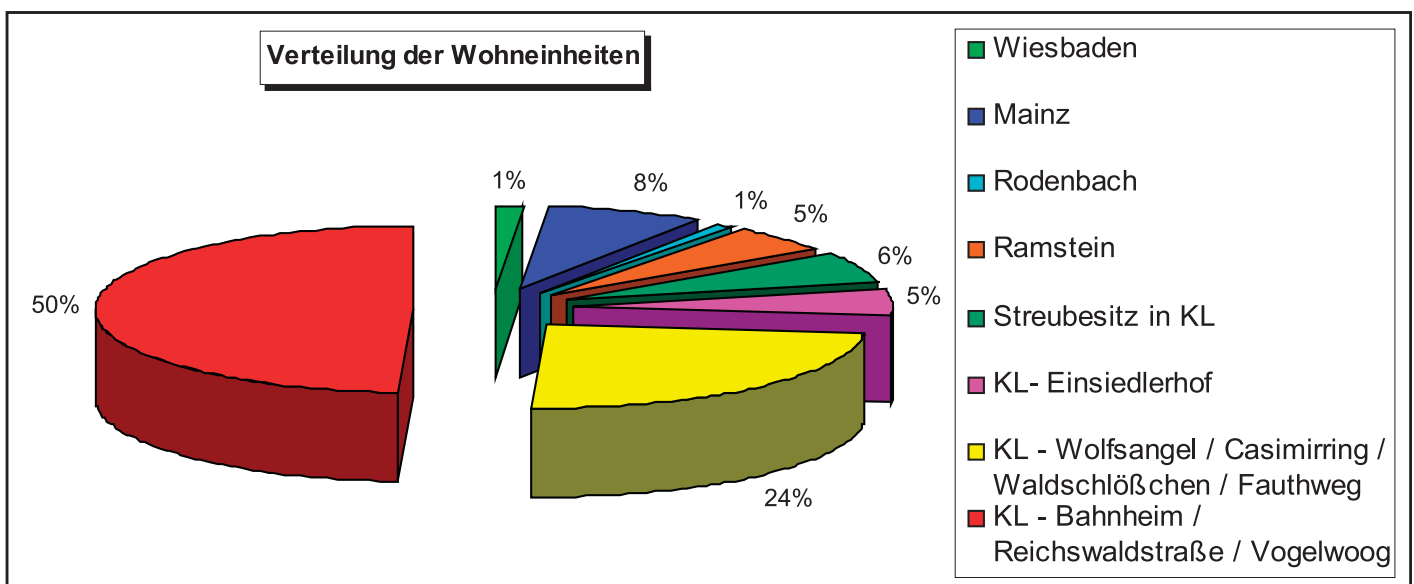
## Bestandsverwaltung

Der Wohnungsbestand sowie der Bestand an sonstigen Mieteinheiten hat sich im Geschäftsjahr gegenüber dem Vorjahr nicht verändert; er stellt sich wie folgt dar:

Baugruppe	Häuser	Wohnungen	Garagen	Läden	sonstige Mieteinheiten
Altbauten, vor 1948	52	249	1	-	1
Wiederaufbau	17	80	-	-	1
Neubau 1950 - 1959	63	345	8	2	1
Neubau 1960 - 1969	14	110	-	-	-
Neubau 1970 - 1979	14	106	17	-	-
Neubau 1980 - 1989	1	3	-	-	-
Neubau nach 1989	3	18	-	-	-
Sonstige Gebäude	-	-	92	-	3
<b>Gesamtbestand:</b>	<b>164</b>	<b>911</b>	<b>118</b>	<b>2</b>	<b>6</b>

Bei Aufgliederung des Bestandes nach Gemeinden ergibt sich folgendes Bild:

Ort	Häuser	Wohnungen	Garagen	Läden	sonstige Mieteinheiten
Kaiserslautern	142	769	98	2	6
Mainz	10	74	20	-	-
Ramstein	8	48	-	-	-
Rodenbach	2	8	-	-	-
Wiesbaden	2	12	-	-	-
<b>Gesamtbestand</b>	<b>164</b>	<b>911</b>	<b>118</b>	<b>2</b>	<b>6</b>



Die Wohn- und Nutzfläche beläuft sich zum 31.12.2014 auf 60.073,88 m<sup>2</sup> (i. V. 60.050,68 m<sup>2</sup>), die Wohnfläche auf 58.944,62 m<sup>2</sup> (i. V. 58.921,42 m<sup>2</sup>).

## Bewirtschaftung

Im Geschäftsjahr 2014 kündigten 87 Nutzer (i.V. 89) ihre Wohnung. Die Fluktuationsquote vermindert sich entsprechend von 9,8% auf 9,6%. Die häufigsten Kündigungsgründe waren: Arbeitsplatzwechsel, Wohnung zu klein, Todesfall, Umzug in ein Alters- oder Pflegeheim sowie der Eigentumserwerb.

Die Wohnungsleerstände betragen am Bilanzstichtag 11 Einheiten (i.V. 7). Die ermittelte Leerstandsquote erhöhte sich von 0,77% auf 1,21%. Leerstände ergaben sich in Verbindung mit Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen nach Wohnungsauszug. Wohnungsleerstände aufgrund von Vermietungsschwierigkeiten traten im Geschäftsjahr nicht auf. Die Weitervermietung erfolgte in der Regel termingerecht.

Zum 30.04.2015 lagen 32 (i.V. 38) Wohnungskündigungen vor, 21 (i.V. 14) Wohnungen standen modernisierungs- bzw. instandhaltungsbedingt leer.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betragen im Geschäftsjahr TEUR 3.977,6 (i.V. TEUR 3.685,4). Davon entfallen auf die Erträge aus Sollmieten TEUR 3.123,2 (i.V. TEUR 3.048,36). Die Erträge aus der Betriebskostenabrechnung 2013 einschließlich Umlageausfallwagnis betragen TEUR 908,6 (i.V. TEUR 676,4) sowie die Erlösschmälerungen wegen temporären Wohnungsleerstandes und Mietminderungen TEUR 54,2 (i.V. TEUR 39,2). Die reinen Wohnungssollmieten betragen TEUR 3.069,0 (i.V. TEUR 3.009,1).

Der starke Anstieg der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung resultiert im Wesentlichen aus der erstmaligen Abrechnung der Betriebskosten für die rund 300 Wohnungen im Bahnheim.

Die durchschnittliche Wohnungsnettokaltmiete erhöhte sich auf 4,34 € qm/mtl. (i.V. 4,26 € qm/mtl.)

Die Gründe waren im Wesentlichen Anpassungen bei Neuvermietung, der Dämmung der Geschoss- und Kellerdecken sowie allgemeine Erhöhungen zur Steigerung der Ertragskraft der Genossenschaft.

## Modernisierung und Instandhaltung

Um unseren Wohnungsbestand wettbewerbsfähig zu erhalten und Mietminderungen zu begrenzen wurden im Berichtsjahr für Modernisierungsmaßnahmen TEUR 500,9 (i.V. TEUR 644,5) für Instandhaltungsmaßnahmen sowie für die laufende Instandhaltung unserer Liegenschaften TEUR 701,8 (i.V. TEUR 840,7) aufgewendet.

Die nach vertraglichen Regelungen durchgeführten Schönheitsreparaturen beliefen sich auf TEUR 38,3 (i.V. TEUR 46,0). Unter Berücksichtigung der Wohnfläche von 58.944,62 qm (i.V. 58.921,42 qm Wfl.) ergibt sich ein Jahresbetrag je qm für die Modernisierung von 8,50 € (i.V. 10,94 €), für die Instandhaltung von 11,90 € (i.V. 14,27 €) und für die Schönheitsreparaturen von 0,65 € (i.V. 0,78 €).

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr Bestandsinvestitionen von TEUR 1.240,9 (i.V. TEUR 1.531,2), dieses sind 21,05 €/qm/jährlich (i.V. 25,99 €/qm/jährlich), durchgeführt. Da die im Berichtsjahr entstandenen Modernisierungskosten sich ausschließlich auf Einzelprojekte in verschiedenen Wohngebäuden bezogen haben, wurde aufgrund der gesetzlichen Regelung auf eine Aktivierung verzichtet. Die Finanzierung aller Maßnahmen erfolgte ausschließlich wie im Vorjahr aus Eigenmitteln.

Im Einzelnen wurden Arbeiten in den Gewerken: Heizung / Sanitär-, Abbruch-, Fußböden-, Fliesen-, Fensterbau, Elektro- sowie Malerarbeiten durchgeführt. Diese Arbeiten wurden in 22 Wohnungen (i.V. 30 WE) im Bestand realisiert. In 22 Wohnungen (i.V. 20 WE) wurden Gasetagenheizungen neu eingebaut bzw. ein Thermentausch vorgenommen. In sieben Wohnungen (i.V. 8) wurden die Abschlusstüren erneuert.

Eine Geschossboden- und Kellerdeckendämmung wurde im Geschäftsjahr in der Wolfsangel 21 - 39 und in den Mietobjekten Bahnheim 8, 74, 86, 88 vorgenommen.

Im Bahnheim 2a - 4c wurden an zehn Balkonen umfangreiche Sanierungen vorgenommen.

Im Bahnheim 48, 62 - 64 wurden Kanalinstandsetzungsarbeiten an den Hausanschlüssen durchgeführt.

In den Treppenhäusern Bahnheim 23, 27, 49, 51 und 53 wurden Maler,- Maurer,- und Estricharbeiten durchgeführt. Gleichzeitig wurden zum Teil die Fußbodenbeläge erneuert.

Für die oben dargestellten Projekte wurden im Berichtsjahr insgesamt TEUR 188,0 (i.V. TEUR 431,2) ausgegeben.

Für das Geschäftsjahr 2015 sind Instandhaltungsmaßnahmen von insgesamt TEUR 423,0 schwerpunktmäßig in den Bereichen: Haustüren und Briefkästen, Balkone, Garagen, Treppenhäuser, Gasthermentausch und Kleinreparaturen geplant.

Die geplanten Modernisierungsmaßnahmen von insgesamt TEUR 589,0 in 2015 beziehen sich in erster Linie auf die Dämmung der Geschossböden und Kellerdecken, der Bad- und Küchensanierungen sowie besonders die umfangreichen Arbeiten nach Auszug von älteren Mietern nach jahrzehntelanger Nutzungsdauer.

## *Personelle Verhältnisse*

Im Geschäftsjahr waren 16 Mitarbeiter für unsere Baugenossenschaft tätig, davon 12 Vollzeit- und 4 Teilzeitbeschäftigte.

Die Anforderungen an unsere Mitarbeiter/innen steigen permanent. Um dieser Tatsache Rechnung zu tragen, besuchte die Belegschaft erfolgreich extern angebotene Fort- und Weiterbildungsveranstaltungen zu fachrelevanten Themen.

Am 01.10.2014 hat Frau Heike Cramer Ihre Tätigkeit als Bilanzbuchhalterin aufgenommen.

Herr Heiko Forsch hat seine Tätigkeit als Schreiner am 05.01.2015 aufgenommen.

Zum 01.04.2015 wurde Herr Sascha Hoff als Gärtnergehilfe befristet bis 31.10.2015 eingestellt.

Frau Nina Graeve wird ab dem 01.06.2015 als Dipl.-Ing. Architektin unsere technische Abteilung verstärken.

Allen Mitarbeiter/innen sowie unseren nebenamtlichen Helfern spricht der Vorstand Dank und Anerkennung aus. Lassen Sie uns auch in Zukunft, gut und vertrauensvoll, zum Wohle unserer Baugenossenschaft Bahnheim eG zusammenarbeiten.



## Wirtschaftliche Lage

### Vermögenslage

Die Vermögenslage der Genossenschaft und die Veränderung gegenüber dem Vorjahr stellt sich wie folgt dar:

Vermögen	31.12.2014		31.12.2013	
	TEUR	%	TEUR	%
Anlagevermögen	16.154,6	91,1	16.657,8	92,5
Umlaufvermögen	1.558,3	8,8	1.339,0	7,4
ARAP	19,1	0,1	18,6	0,1
Gesamtvermögen	17.732,0	100,0	18.015,4	100,0
Fremdmittel	11.122,3		11.596,4	
Reinvermögen	6.609,7		6.419,0	
Reinvermögen am Jahresanfang	6.419,0		6.602,2	
Vermögensveränderung	190,7		-183,2	

Das Gesamtvermögen hat sich um TEUR 283,4 (i.V. TEUR 417,6) vermindert. Der Grund liegt wie beim zurückgegangenen Anlagevermögen, um TEUR 503,2 (i.V. TEUR 481,5) in der die Investitionen übersteigenden planmäßigen Abschreibungen durch eine geänderte Bilanzpolitik. Hierbei wurde auf die Aktivierung von Einzelmodernisierungsmaßnahmen in verschiedenen Wohngebäuden im Berichtsjahr verzichtet. Wesentlicher Posten des Anlagevermögens sind unverändert die Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Wohnbauten TEUR 15.870,4 (i. V. TEUR 16.381,9).

### Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur am Ende des Geschäftsjahres und vergleichsweise zum Ende des Vorjahres stellt sich wie folgt dar:

Kapitalstruktur	31.12.2014		31.12.2013	
	TEUR	%	TEUR	%
Eigenkapital	6.609,7	37,3	6.419,0	35,6
Rückstellungen	579,0	3,3	644,9	3,6
Verbindlichkeiten	10.525,9	59,3	10.940,2	60,7
PRAP	17,4	0,1	11,3	0,1
Gesamtkapital	17.732,0	100,0	18.015,4	100,0

Das Eigenkapital zum 31.12.2014 beträgt TEUR 6.609,7 (i. V. TEUR 6.419,0). Der Anstieg des Eigenkapitals um TEUR 190,7 resultiert aus dem Jahresüberschuss 2014 von TEUR 108,2 sowie dem Nettozufluss an Geschäftsguthaben von TEUR 142,5 abzüglich der Dividendenzahlung von TEUR 60,0. Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital hat sich von 35,6% auf 37,3% erhöht.

Die Verbindlichkeiten haben sich im Geschäftsjahr um TEUR 414,3 verringert. Dieses resultiert im Wesentlichen aus den hohen planmäßigen Tilgungen, dem Anstieg der Betriebskosten sowie der erhaltenen Anzahlungen im Rahmen der Betriebskostenabrechnung. Die passiven Rechnungsabgrenzungsposten sind im Voraus empfangene Mieten TEUR 17,4 (i.V. TEUR 11,3).

## Finanzlage

Die Unternehmensliquidität hat sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

			2014 TEUR	2013 TEUR
1.		Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	108,2	-221,7
2.	+	Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	541,7	535,2
3.	+/-	Zu-/Abnahme der Rückstellungen	-66,0	-56,6
4.	+	Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des AV	0,0	0,0
5.	-	Zunahme der kurzfristigen Aktiva	-141,2	-211,7
6.	-/+	Ab-/Zunahme der kurzfristigen Verbindlichkeiten	135,4	409,5
7.	=	<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>578,1</b>	<b>454,7</b>
8.	-	planmäßige Tilgungen der Objektfinanzierungsmittel	-543,7	-587,2
9.	=	<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach Tilgungen</b>	<b>34,4</b>	<b>-132,5</b>
10.	-	Investitionen in das Anlagevermögen	-38,9	-53,6
11.	=	<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-38,9</b>	<b>-53,6</b>
12.	+	Nettoveränderung der Geschäftsguthaben	142,5	96,8
13.	-	Dividendenauszahlung	-60,0	-58,3
14.	+	Darlehensvalutierungen	0,0	0,0
15.	=	<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>82,5</b>	<b>38,5</b>
16.		Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (9.+11.+15.)	78,0	-147,6
17.	+	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	371,6	519,2
18.	=	Finanzmittelfonds am Ende der Periode	449,6	371,6
		<b>Jahres-Cashflow (Ziffern 1 - 3)</b>	<b>583,9</b>	<b>256,9</b>

Im Berichtsjahr ist die Genossenschaft ihren Zahlungsverpflichtungen uneingeschränkt und in vollem Umfang nachgekommen. Die Zahlungsfähigkeit ist auch für das Jahr 2015 nach vorliegendem Wirtschaftspland sichergestellt.

Die Finanzlage in 2015 sieht in der Planung einen Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit vor, er wird voraussichtlich die planmäßige Tilgung überdecken. Die Finanzierung der Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit und aus der Finanzierungstätigkeit soll aus dem Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach Tilgung sowie mit dem Finanzmittelbestand erfolgen.

Zur Überbrückung auftretender vorübergehender Liquiditätsengpässe stehen der Genossenschaft Kontokorrentkredite bei der Stadtsparkasse Kaiserslautern und bei der Aareal Bank Mainz in Höhe von TEUR 300,0 zur Verfügung.

## Ertragslage

Das Geschäft ist geprägt durch die Bestandsbewirtschaftung der 911 eigenen Wohneinheiten. Der Jahresüberschuss ist maßgeblich beeinflusst durch die Höhe der Instandhaltungskosten. Sie beeinflussen maßgeblich das Jahresergebnis. Weitere wichtige Indikatoren zur Ergebnissteuerung sind die Zinsaufwendungen, die Abschreibungen und die Verwaltungskosten.

Die Genossenschaft schließt das Geschäftsjahr 2014 mit einem Jahresüberschuss von EUR 108.230,17 ab. Dieser ergibt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt:

Leistungsbereiche	2014	2013	Veränderungen	
	TEUR	TEUR	TEUR	%
Hausbewirtschaftung	169,0	-173,8	342,8	-197,2
Mitgliederverwaltung	-82,7	-80,4	-2,3	2,9
Kapitaldisposition	0,7	1,7	-1,0	-58,8
ordentliches Ergebnis	87,0	-252,5	339,5	-134,5
sonstiges Ergebnis	21,2	30,8	-9,6	-31,2
Ergebnis vor Steuern	108,2	-221,7	329,9	-148,8
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,0	0,0	0,0	0,0
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	108,2	-221,7	329,9	-148,8

Im Bereich der Hausbewirtschaftung sind aufgrund der erstmaligen Abrechnung der Betriebskosten für die Wohnsiedlung Bahnheim, Mietanpassungen nach umfangreicher Modernisierung, Neuvermietung sowie allgemeinen Mietanpassungen, die Umsatzerlöse stark angestiegen.

Die Bestandserhöhung aus unfertigen Leistungen ist demgegenüber stark gesunken.

Abschreibungen, Betriebs- und Personalkosten sind leicht angestiegen. Der Sachaufwand ist stark gestiegen. Die Instandhaltungskosten haben sich stark vermindert. Der Zinsaufwand hat sich aufgrund der hohen Tilgungsbeiträge vermindert.

Der Fehlbetrag aus der Mitgliederbetreuung ergibt sich – wie in den Vorjahren – aus dem verrechneten anteiligen Personal- und Sachaufwand.

Im Leistungsbereich Kapitaldisposition ergibt sich 2014 ein Überschuss aus Zinserträgen, die kurzfristig in Tages- und Festgeldern angelegt sind.

Die Rentabilität im Geschäftsjahr 2014 ist gegeben.

Für das Geschäftsjahr 2015 ergibt sich gemäß Wirtschaftsplan ein Jahresüberschuss von rd. TEUR 494,0. Dieser ist geprägt durch gesteigerte Mieterlöse und ein sinkendes Instandhaltungsvolumen aufgrund der geänderten Bilanzpolitik, steigende Betriebskosten aufgrund der Übernahme der Müllgebühren (ASK) für Kleinbehälter sowie des Abbaus des Instandhaltungs- und Modernisierungsstaus.

## Nachtragsbericht

Vorgänge oder Geschäftsvorfälle von besonderer Bedeutung die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und sich auf die hier dargestellte Vermögens-, Finanz- und Vermögenslage auswirken, haben sich nicht ergeben.

## Risikomanagement

Das Controlling und eine monatliche interne Berichterstattung bildet die Basis unseres Risikomanagementsystems.

Ein monatlich im Voraus vorgelegter Liquiditätsplan stellt den jeweiligen Finanzstatus zum Ersten des Monats sowie die voraussichtlichen Einnahmen, vorrangig aus der Wohnungsbewirtschaftung und der Mitgliederverwaltung sowie die geplanten Ausgaben in den Bereichen: Instandhaltung, Modernisierung, Kapitaldienst, Betriebskosten sowie Personal- und Sachkosten dar.

Die Fluktuation und der daraus gegebenenfalls entstehende Wohnungsleerstand unterliegt einer ständigen Beobachtung. Geeignete Maßnahmen zur besseren und schnelleren Vermarktung werden zeitnah zwischen der Vermietungs- und technischen Abteilung abgestimmt.

Mietausfallrisiken werden durch ein engmaschiges, außergerichtliches Mahnverfahren, das auf Anschreiben, E-Mail, Telefon- und persönlichen Gesprächen in der Geschäftsstelle beruhen, minimiert. Bewerber, die bei der Neuvermietung einer Wohnung in die engere Wahl kommen, durchlaufen ein festgelegtes Verfahren.

Die Beobachtung der Wohnungsmärkte in der Region Kaiserslautern sowie in Mainz, Wiesbaden und Ramstein dienen der Gewinnung von neuen Erkenntnissen zum demographischen Wandel, der Veränderung von Ausstattungskriterien und der Analyse von Mieterhöhungspotenzialen.

Die Entwicklung am Kapitalmarkt, die geldpolitischen Entscheidungen der EZB sowie die Materialkosten- und Stundenlohnveränderungen werden aufgrund der besonderen Bedeutung für das Jahresergebnis der Genossenschaft permanent beobachtet.

Das Ziel ist es auch zukünftig, Veränderungen rechtzeitig zu erkennen, zu bewerten und geeignete Maßnahmen zu beschließen und zeitnah umzusetzen, negative Einflüsse zu minimieren bzw. abzuwenden und somit die Entwicklung unserer Baugenossenschaft positiv zu gestalten.

## Finanzinstrumente

Besondere Sicherungsgeschäfte und Finanzinstrumente wurden und werden nicht getätigt bzw. angewendet. Das Anlagevermögen ist nach der goldenen Bilanzregel langfristig finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um grundpfandrechtlich gesicherte Annuitätendarlehen mit einer vereinbarten Zinsfestschreibung von maximal zehn Jahren. Sie dienen der Objekt- und Unternehmensfinanzierung.

Aufgrund der weiterhin höheren Tilgungsbeiträge im Berichtsjahr TEUR 543,7 (i.V. TEUR 587,2) sowie gleichmäßig über die Jahre verteilter Zinsfestschreibungstermine und einer großen Anzahl von Gläubigern aus dem Banken- und Versicherungsbereich ist ein mittelfristiger Anstieg der Kapitalmarktzinsen kalkulierbar.

Die Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern haben zum 31.12.2014 eine Restvaluta von TEUR 9.166,9 (i.V. TEUR 9.710,6).

Wir schließen langfristig laufende Zinsfestschreibungen ab sowie Forwardvereinbarungen und haben dieses auch im Berichtsjahr getan. Über 2015 hinaus sind keine Fälligkeitskonzentrationen aus auslaufenden Zinsfestschreibungen zu erwarten.

Weiterhin wird eine aktive Selbstfinanzierungspolitik zur Stärkung des Eigenkapitals durch Zeichnung weiterer Genossenschaftsanteile durch Altmitglieder betrieben. Auch das Neumitgliedergeschäft hat sich im Berichtsjahr sehr positiv entwickelt.

## **Die voraussichtliche Entwicklung der Genossenschaft und andere Risiken**

Bestandsgefährdende Risiken sowie Risiken mit einem wesentlichen Einfluss auf die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft sind kurz- und mittelfristig nicht erkennbar.

Für das Kerngeschäft der Genossenschaft, die Hausbewirtschaftung, sind Vermietungsrisiken zu beachten. Sie beziehen sich auf die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung in Kaiserslautern und seinem Umland. Außerdem spielt der demografische Wandel eine immer größere Rolle.

Erlösschmälerungen verursacht durch temporäre Instandhaltungs- und modernisierungsbedingte Wohnungsleerstände sowie Mietforderungsausfallrisiken belasten - wie in den Vorjahren - auch weiterhin das Jahresergebnis.

Zinsrisiken haben sich im Berichtsjahr nicht ergeben und sind kurz- und mittelfristig nicht erkennbar.

Das Hauptbetätigungsfeld der Genossenschaft wird zukünftig, unter Beachtung der heterogenen bautechnischen Gegebenheiten, der Entwicklung des Eigenkapitals und der Finanzierungsmodalitäten am Kapitalmarkt, der Ankauf der Erbbaugrundstücke des Bundeseisenbahnvermögens sowie die langfristige Umsetzung des Quartierskonzeptes für die Wohnsiedlung Bahnheim sein.

Der Instandhaltungs- und Modernisierungstau bedingt durch das Baujahr der Gebäude soll kontinuierlich kurz-, mittel- und langfristig vermindert werden, unter strenger Beachtung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Baugenossenschaft unter anderem durch gezielte Maßnahmen in den Bereichen Dach- und Fassadenanierung, Treppenhäuser, Haustüren, Balkone sowie der Dämmung der Geschossböden und Kellerdecken.

Das Ausschöpfen von Kostensenkungspotenzialen in den Bereichen Fremdkapital- und Bewirtschaftungskosten sowie Mietertragssteigerungen bei den Bestandswohnungen und den Neuvermietungen sind auch zukünftig erforderlich, um das Hausbewirtschaftungsergebnis nachhaltig zu verbessern.

Um auch mittel- und langfristig die Vermietbarkeit der unter Denkmalschutz stehenden Wohnsiedlung Bahnheim sicherzustellen, wurde nach einem Ausschreibungsverfahren die TU Kaiserslautern mit der Erstellung eines energetisch integrierten Quartierskonzeptes für die Wohnsiedlung beauftragt.

Der Abschlussbericht wurde am 14. April 2015 von Projektleiter Herrn Prof. Dr. Björn-Martin Kurzrock an den Vorstand übergeben. Nach eingehenden intensiven Beratungen von Vorstand und Aufsichtsrat wird eine Abschlusspräsentation für die Bewohner der Bahnheimsiedlung stattfinden. Zur Umsetzung des Quartierskonzeptes ist die Einstellung eines Sanierungsmanagers/in geplant. Eine entsprechende KfW Förderung ist beantragt.

Für das laufende Geschäftsjahr erwarten wir auf der Grundlage der geplanten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen einen Jahresüberschuss von rd. TEUR 494,0.



Unternehmenskennzahlen		2014	2013	2012
Eigenkapitalquote	in %	37,28	35,63	35,82
Eigenkapitalrentabilität	in %	1,64	-3,45	2,99
Gesamtkapitalrentabilität	in %	2,38	0,72	3,16
Sachanlagenintensität	in %	91,09	92,44	92,97
Sachanlagendeckungsgrad	in %	94,83	94,24	95,30
Langfristiger Verschuldungsgrad	in %	131,72	144,47	147,36
Langfristiger Fremdkapitalanteil	in %	49,10	51,48	52,78
Reinvestitionsquote	in %	7,05	9,49	1,77
Stichtagsliquidität	in %	114,67	108,91	155,60
Dynamischer Verschuldungsgrad	Faktor	14,91	36,1	13,08
Tilgungskraft	Faktor	1,07	0,44	1,25
Durchschnittliche Wohnungsmiete	in EUR/m <sup>2</sup> /Wfl./mtl.	4,34	4,26	3,78
%-Anteil der Erlösschmälerungen	in %	1,40	1,10	1,56
Fluktuationsrate	in %	9,55	9,77	7,03
Leerstandsquote	in %	1,21	0,77	0,99
Instandhaltungskosten je m <sup>2</sup>	in EUR/m <sup>2</sup> /pa	11,90	13,94	12,54
Investitionen im Bestand je m <sup>2</sup>	in EUR/m <sup>2</sup> /pa	20,40	24,88	18,60
Fremdkapitalzinsen je m <sup>2</sup>	in EUR/m <sup>2</sup> /Wfl./mtl.	0,44	0,50	0,54
Fremdkapitalkosten	in %	3,41	3,62	3,74
Zinsdeckung	in %	10,20	11,68	14,62
Kapitaldienstdeckung	in %	27,92	31,19	37,29

## Bilanz zum

### Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		3.118,00	4.353,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	15.870.441,16		16.381.911,48
Grundstücke mit anderen Bauten	51.650,71		51.650,71
Grundstücke ohne Bauten	131.234,09		131.234,09
Bauten auf fremden Grundstücken	0,51		0,51
Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>98.061,58</u>	16.151.388,05	88.578,58
<b>Andere Finanzanlagen</b>		<u>52,00</u>	<u>52,00</u>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>16.154.558,05</b>	<b>16.657.780,37</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen		928.242,27	895.967,28
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	80.002,57		31.972,58
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>100.489,66</u>	180.492,23	39.584,42
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		<u>449.600,31</u>	<u>371.552,33</u>
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		<b>1.558.334,81</b>	<b>1.339.076,61</b>
<b>Aktive Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		19.155,72	18.555,72
<b>Bilanzsumme</b>		<b>17.732.048,58</b>	<b>18.015.412,70</b>

**31.12.2014****Passiva**

	<b>Geschäftsjahr</b>		<b>Vorjahr</b>
	<b>Euro</b>	<b>Euro</b>	<b>Euro</b>
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	82.136,08		68.805,81
der verbleibenden Mitglieder	1.757.298,23	1.839.434,31	1.628.170,70
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:	2.197,93 Euro		
im Vorjahr:	2.110,78 Euro		
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	780.000,00		750.000,00
- davon aus dem Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt:	30.000,00 Euro		
im Vorjahr:	0,00 Euro		
Bauerneuerungsrücklage	1.621.000,00		1.621.000,00
im Geschäftsjahr entnommen:	0,00 Euro		
im Vorjahr entnommen:	0,00 Euro		
Andere Ergebnisrücklagen	<u>2.304.186,05</u>	4.705.186,05	2.291.037,52
- davon			
im Geschäftsjahr eingestellt:	13.148,53 Euro		
im Vorjahr entnommen:	281.766,56 Euro		
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	108.230,17		-221.731,43
Zuführung in Ergebnisrücklagen/ Entnahme aus Ergebnisrücklagen	43.148,53	<u>65.081,64</u>	<u>281.766,56</u>
<b>Eigenkapital insgesamt:</b>		<b>6.609.702,00</b>	<b>6.419.049,16</b>
<b>Rückstellungen</b>			
Sonstige Rückstellungen		578.980,42	644.931,99
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.942.142,79		8.421.944,91
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.224.798,79		1.288.673,75
Erhaltene Anzahlungen	1.111.667,95		1.052.239,19
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.903,73		2.896,73
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	227.385,53		160.308,06
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>18.017,12</u>	10.525.915,91	14.103,95
- davon aus Steuern	7.621,69 Euro		
im Vorjahr:	7.398,26 Euro		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	0,00 Euro		
im Vorjahr:	0,00 Euro		
<b>Passive Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungs- posten		17.450,25	11.264,96
<b>Bilanzsumme</b>		<b>17.732.048,58</b>	<b>18.015.412,70</b>



<b>GuV</b>			
<b>zum 31.12.2014</b>			
	<b>Geschäftsjahr</b>		<b>Vorjahr</b>
	<b>Euro</b>	<b>Euro</b>	<b>Euro</b>
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		3.977.565,76	3.685.439,66
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		32.274,99	242.696,12
Sonstige betriebliche Erträge		99.163,92	64.745,51
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>2.081.791,40</u>	<u>2.353.092,72</u>
<b>Rohergebnis</b>		<b>2.027.213,27</b>	<b>1.639.788,57</b>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	581.873,00		568.130,34
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>145.198,34</u>	727.071,34	144.263,09
- davon für Altersversorgung	18.757,60 Euro		
im Vorjahr:	18.763,93 Euro		
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen- stände des Anlagevermögens und Sachanlagen		541.674,23	535.208,30
Sonstige betriebliche Aufwendungen		247.030,65	173.515,34
Erträge aus anderen Finanzanlagen	1,15		1,15
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>711,34</u>	712,49	1.748,27
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>313.050,75</u>	<u>351.498,50</u>
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>199.098,79</b>	<b>-131.077,58</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag		+ 4,72	2,90
Sonstige Steuern		<u>90.873,34</u>	<u>90.650,95</u>
<b>Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag</b>		<b>108.230,17</b>	<b>-221.731,43</b>
Einstellung in Ergebnismrücklagen/ Entnahme aus Ergebnismrücklagen		43.148,53	281.766,56
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>65.081,64</b>	<b>60.035,13</b>

## A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) 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 25.05.2009 des GdW Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde unverändert zum Vorjahr 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

### Bilanzierungsmethoden / Anlagevermögen

Auf der Grundlage des § 255 Abs. 2 Satz 1 HGB sind Herstellungskosten die Aufwendungen, die für die Herstellung eines Vermögensgegenstandes, seine Erweiterung oder für eine über seinen ursprünglichen Zustand hinausgehende wesentliche Verbesserung entstehen.

Der BFH hat in zwei weiteren Entscheidungen vom 12.09.2001 zu grundsätzlichen Fragen im Zusammenhang mit der Aktivierung von Modernisierungskosten Stellung genommen.

Unter Berücksichtigung der gesetzlichen Regelung sowie der höchstrichterlichen Auslegung hat der Vorstand beschlossen, bis zum 31.12.2014 auf die Aktivierung von Modernisierungskosten, die im Zusammenhang von Einzelmaßnahmen in verschiedenen Wohngebäuden entstehen, zu verzichten.

Für das Geschäftsjahr 2015 wird eine Neuregelung angestrebt die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- und Gebäudequalität bilanz- und werttechnisch berücksichtigt.

### Bewertungsmethoden Anlagevermögen

Die Bewertung der immateriellen Vermögensgegenstände erfolgte zu fortgeführten Anschaffungskosten.

Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten wurden auf der Grundlage der Vollkosten ermittelt. Diese setzen sich aus Fremdkosten zusammen. Geldbeschaffungskosten und Fremdkapitalzinsen wurden in die Herstellungskosten nicht einbezogen.

Die anderen Finanzanlagen wurden zu den Anschaffungskosten bewertet.

## Abschreibungen Anlagevermögen

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

- Immaterielle Vermögensgegenstände linear unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 3 Jahren.
- auf Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten, nach der Restnutzungsdauer-methode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.
- Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode mit Sätzen zwischen 3 % und 25 % vorgenommen. Abnutzbare bewegliche Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens, die zu einer selbständigen Nutzung fähig sind, werden sofern ihre Anschaffungskosten zwischen 150,01 € und 1.000,00 € netto liegen gemäß § 6 Abs. 2a EStG in einem jährlichen Sammelposten zusammengefasst und über einen Zeitraum von fünf Jahren abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter, deren Anschaffungskosten 150,00 € nicht übersteigen werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben.

## Bewertungsmethoden Umlaufvermögen

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

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

Bei den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen wurden allen erkennbaren Risiken durch Abschreibung Rechnung getragen.

## Bewertungsmethoden Rückstellungen

Passivierungspflichtige Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung mit dem notwendigen Erfüllungsbetrag bemessen. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden zukünftig gemäß § 253 Abs. 1 Satz 2 HGB mit dem ihrer jeweiligen Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes abgezinst. Eine Ausnahme bildet die Rückstellung für die öffentlich rechtliche Verpflichtung nach EnEV zur Dämmung der obersten Geschossdecken. Die Vermögens- und Ertragslage wurde dadurch entsprechend belastet, Auswirkungen auf die Finanzlage ergeben sich nicht.

## Bewertungsmethoden Verbindlichkeiten

Sämtliche Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

## Wahlrecht für Annuitätshilfedarlehen

Annuitätshilfedarlehen, für die ein Bilanzierungswahlrecht gem. § 88 II. WoBauG bestand, werden unter den Verbindlichkeiten mit ihrem gegenwärtigen Erfüllungsbetrag ausgewiesen.

## C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

### Entwicklung des Anlagevermögens

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist in dem nachfolgenden Anlagegitter dargestellt.

Positionsbezeichnung	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2014 Euro	Zugänge des Geschäftsjahres		Abgänge  Euro	Abschreibungen kumuliert  Euro	Buchwert	Buchwert	Abschreibungen des Geschäfts- jahres  Euro
		Euro	Euro			am 31.12.2014 Euro	am 31.12.2013 Euro	
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>60.225,87</b>	<b>892,50</b>	<b>0,00</b>	<b>58.000,37</b>	<b>3.118,00</b>	<b>4.353,00</b>	<b>2.127,50</b>	
<b>Sachanlagen</b>								
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	32.199.036,52	0,00	0,00	16.328.595,36	15.870.441,16	16.381.911,48	511.470,32	
Grundstücke mit anderen Bauten	99.315,24	0,00	0,00	47.664,53	51.650,71	51.650,71	0,00	
Grundstücke ohne Bauten	131.234,09	0,00	0,00	0,00	131.234,09	131.234,09	0,00	
Bauten auf fremden Grundstücken	34.443,33	0,00	0,00	34.442,82	0,51	0,51	0,00	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	480.841,56	38.017,56	0,00	420.797,54	98.061,58	88.578,58	28.076,41	
<b>Summe Sachanlagen:</b>	<b>32.944.870,74</b>	<b>38.017,56</b>	<b>0,00</b>	<b>16.831.500,25</b>	<b>16.151.388,05</b>	<b>16.653.375,37</b>	<b>539.546,73</b>	
<b>Finanzanlagen</b>								
Andere Finanzanlagen	52,00	0,00	0,00	0,00	52,00	52,00	0,00	
<b>Anlagevermögen Insgesamt</b>	<b>33.005.148,61</b>	<b>38.910,06</b>	<b>0,00</b>	<b>16.889.500,62</b>	<b>16.154.558,05</b>	<b>16.657.780,37</b>	<b>541.674,23</b>	

Bei den Forderungen aus Vermietung in Höhe von EUR 80.002,57 (i. V. EUR 31.972,58) bestehen Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von EUR 0,0 (i. V. EUR 9.244,94). Bei den sonstigen Vermögensgegenständen in Höhe von EUR 100.489,66 (i. V. EUR 39.584,42) mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von EUR 0,00 (i. V. EUR 0,00).

Unter "Sonstige Rückstellungen" sind passiviert: Rückstellungen für Aufwendungen für die Dämmung der obersten Geschossdecken gemäß EnEV TEUR 526,7 (i.V. TEUR 584,1), Personalkosten TEUR 28,3 (i.V. TEUR 28,7) und sonstige betriebliche Aufwendungen TEUR 15,6 (i.V. TEUR 21,2) und für Betriebskosten TEUR 0,0 (i.V. TEUR 2,5).

### Verwendung des Jahresergebnisses

Jahresüberschuss:	EUR 108.230,17
Einstellungen in Ergebnismrücklagen:	EUR 43.148,53
Bilanzgewinn:	EUR 65.081,64

Der Bilanzgewinn soll zur Ausschüttung einer Dividende gemäß § 41 der Satzung in Höhe von 4% auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben verwendet werden.

## Fälligkeitsangaben zu Verbindlichkeiten

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte oder ähnliches stellen sich wie folgt dar:

Vorjahreszahlen kursiv GPR = Grundpfandrechte BÜ = Bürgschaft	Beträge laut Bilanz  Euro	Davon				
		Restlaufzeit			Gesichert	
		unter 1 Jahr Euro	1 - 5 Jahre Euro	über 5 Jahre Euro	Euro	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.942.142,79	419.093,31	2.080.910,07	5.442.139,41	7.931.080,75	GPR
	8.421.944,91	392.306,56	2.033.238,91	5.996.399,44	11.062,04 8.402.431,90	BÜ GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.224.798,79	41.336,35	246.790,79	936.671,65	1.224.798,79	GPR
	1.288.673,75	39.049,36	233.136,60	1.016.487,79	1.288.673,75	GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.111.667,95	1.111.667,95	0,00	0,00	0,00	
	1.052.239,19	1.052.239,19	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.903,73	1.903,73	0,00	0,00	0,00	
	2.896,73	2.896,73	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	227.385,53	227.385,53	0,00	0,00	0,00	
	160.308,06	160.308,06	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	18.017,12	18.017,12	0,00	0,00	0,00	
	14.103,95	14.103,95	0,00	0,00	0,00	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>10.525.915,91</b>	<b>1.819.403,99</b>	<b>2.327.700,86</b>	<b>6.378.811,06</b>	<b>9.166.941,58</b>	
	<b>10.940.166,59</b>	<b>1.660.903,85</b>	<b>2.266.375,51</b>	<b>7.012.887,23</b>	<b>9.710.618,66</b>	

Die Position "Erhaltene Anzahlungen" stellt ausschließlich Vorauszahlungen auf noch abzurechnende Betriebskosten dar.

## D. Sonstige Angaben

### Beteiligungsverhältnisse

Bei den unter der Position "Andere Finanzanlagen" bilanzierten Beträgen handelt es sich um Genossenschaftsanteile bei der Sparda-Bank Südwest eG, Mainz verbunden mit einer Haftsumme von 52,00 Euro.

### Durchschnittliche Arbeitnehmerzahl

Im Geschäftsjahr wurden 16 Arbeitnehmer beschäftigt.

Zum 31. Dezember 2014 waren bei der Genossenschaft beschäftigt:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Geschäftsführung	1	0
Kaufmännische Mitarbeiter/-innen	5	3
Technische Mitarbeiterin	0	1
Auszubildende	1	0
Mitarbeiter des Regiebetriebs	5	0
<b>Mitarbeiter/-innen zusammen:</b>	<b>12</b>	<b>4</b>

## Mitglieder- und Anteilsbewegung

	Mitglieder	Geschäftsanteile
Stand 01.01.2014:	<b>1.171</b>	<b>10.641</b>
Zugang 2014:	<b>78</b>	<b>1.331</b>
Abgang 2014:	<b>75</b>	<b>596</b>
Stand 31.12.2014:	<b>1.174</b>	<b>11.376</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 129.127,53 Euro erhöht.

## Mitglieder des Vorstandes

**Ursula Halfmann**  
**Ludwig Kramer**  
**Waldemar Brendel**

## Mitglieder des Aufsichtsrates

**Roswitha Hemmerling** (Vorsitzende)  
**Heike Wagner** (stellvertretende Vorsitzende)  
**Maja Gehm** (Schriftführerin)  
**Günther Pfeffer**  
**Willi Hess**  
**Reinhard Schäfer** (AR-Mitglied bis 25.06.2014)  
**Norbert Heil** (ab 25.06.2014)

## Forderungen an Organmitglieder

Forderungen gegenüber Mitgliedern des Vorstandes und des Aufsichtsrates bestanden am Bilanzstichtag nicht.

## Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

VdW südwest, Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V., Franklinstraße 62, 60486 Frankfurt am Main.

## Mitgliederversammlung

Die letzte ordentliche Mitgliederversammlung fand am 25.06.2014 statt.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung am 18.06.2015 vor, den Jahresabschluss festzustellen.

## Gewinnverwendungsvorschlag

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung vor, den Bilanzgewinn zur Ausschüttung einer Dividende gemäß § 41 der Satzung in Höhe von 4% auf das für das Geschäftsjahr 2014 dividendenberechtigte Geschäftsguthaben zu verwenden.

## E. Weitere Angaben

### Gründung, Genossenschaftsregister

Die Genossenschaft wurde am 28.08.1910 gegründet und ist im Genossenschaftsregister des Amtsgerichtes Kaiserslautern unter der Nummer 114 eingetragen.

Bei Gründung erhielt sie zunächst den Namen "Baugenossenschaft für das Verkehrspersonal Kaiserslautern eGmbH"; seit der Satzungsänderung vom 19.06.1990 führt sie wieder den seit 1922 bis 1939 geführten Firmennamen "Baugenossenschaft Bahnheim eG".

### Steuerstatus

Die Genossenschaft ist "Vermietungsgenossenschaft" mit partieller Steuerpflicht.

### Mitgliedschaften

**Die Genossenschaft ist Mitglied in folgenden Organisationen:**

VdW südwest Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V., Frankfurt am Main

Ring der Wohnungsbaugenossenschaften im GdW - Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V., Berlin

Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen, Mainz

Arbeitsgemeinschaft der Eisenbahner- Wohnungsbaugenossenschaften, Stuttgart

Industrie- und Handelskammer für die Pfalz, Ludwigshafen am Rhein

Kaiserslautern, 28. Mai 2015

**Baugenossenschaft Bahnheim eG**  
**Kaiserslautern**

Der Vorstand



Halfmann



Brendel



Kramer

## Mitgliedschaftsjubilare des Jahres 2014

### 10 Jahre Mitgliedschaft

Michaela Horneff  
 Mathias Burkhart  
 Waltraud Kuby  
 Brigitte Dauenhauer  
 Helmut Göttel  
 Bernd Rach  
 Andrea Katzer  
 Lilli Hach  
 Michael Hammel  
 Jeremy Weight  
 Rolf Braun  
 Werner Wassmann  
 Hans-Peter Sturmeit  
 Claudia Stobbe  
 Michael Geib  
 Friedel Wolos  
 Sigrid Gössel  
 Tanja Korn  
 Werner Kappesser  
 Herbert Oefler  
 Rando Schmieder  
 Lidia Heinrich  
 Mario Schäfer  
 Ursula Kunz  
 Ralf Würtz  
 John Schilling  
 Horst Wohlfarth  
 Mohamed Iatissami  
 Christian Engel  
 Petra Neska  
 Andreas Klaufß  
 Tima Schlang  
 Sven Schade  
 Marco Heil  
 Nicole Bußer  
 Melanie de Groot  
 Ursula Prandzioch  
 Helga Geisbauer  
 Patricia Potts  
 Manuel Kolter  
 Jürgen Ott  
 Essam Hindi  
 Elke Böllinger

### 25 Jahre Mitgliedschaft

Manfred Welzel  
 Rainer Welzel  
 Silvia Cambeis  
 Michael Waas  
 Waltraud Gruber  
 Sigrid Maaß  
 Helmut Kipper  
 Adelheid Keller  
 Eveline Baumann  
 Sabine Moser  
 Jürgen Fischer  
 Heinrich Winkmann  
 Christine Kadisch

### 40 Jahre Mitgliedschaft

Jakob Günther  
 Gudrun Platz  
 Volker Jochum  
 Helmut Wagner  
 Günter Fischer  
 Pierre Lickteig  
 Martha Schneider  
 Wilfried Leppla  
 Eduard Ginter

### 50 Jahre Mitgliedschaft

Rudolf Hirth  
 Günter Niedermeier  
 Wolfgang Halter  
 Georg Weinland

### 60 Jahre Mitgliedschaft

Herbert Jung  
 Werner Krauth



### Herzlichen Glückwunsch zum 60. Jubiläum

Vorstandsmitglieder Frau Halfmann, Herr Brendel, Herr Kramer und das Ehepaar Krauth.



## Bericht des Aufsichtsrates

In der ordentlichen Mitgliederversammlung am 25.06.2014 erfolgte die Wiederwahl von Frau Heike Wagner. Für den ausgeschiedenen Herrn Reinhard Schäfer wurde Herr Norbert Heil in den Aufsichtsrat gewählt.

Im Anschluss an die Mitgliederversammlung fand die konstituierende Sitzung des Aufsichtsrates statt. In dieser Sitzung wurde Frau Roswitha Hemmerling als Aufsichtsratsvorsitzende und Frau Heike Wagner als stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende gewählt. Außerdem erfolgte die Wahl von Frau Maja Gehm als Schriftführerin sowie die Besetzung der Ausschüsse.

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

Im Geschäftsjahr 2014 fanden sechs Sitzungen des Aufsichtsrates, drei gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat sowie vier Prüfungsausschuss-Sitzungen statt.

In den Sitzungen wurde über alle wesentlichen Angelegenheiten beraten und die notwendigen Beschlüsse gefasst. Insbesondere erfolgten Beschlüsse über den Jahresabschluss 2013, den Prüfungsbericht, den Wirtschaftsplan und den Modernisierungs- und Instandhaltungsplan.

Der Prüfungsausschuss hat sich eingehend über die Geschäfte der Genossenschaft informiert. Dabei wurde die Ordnungsmäßigkeit des Rechnungswesens, der Jahresabschluss einschließlich Lagebericht und der Geschäftsbericht kontrolliert. Auch wurden Beleg- und Kassenprüfungen durchgeführt. Es ergaben sich keine Beanstandungen.

Die Prüfung des Geschäftsjahres 2013 gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31.12.2013 und des Lageberichtes 2013 erfolgte in der Zeit vom 11.08. bis 15.08.2014 durch den VdW südwest, Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. Frankfurt am Main. Die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung wurde bescheinigt. Der Prüfungsbericht wurde in einer gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 11.12.2014 eingehend beraten und zustimmend zur Kenntnis genommen.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss 2014, der Geschäftsbericht 2014, die Einstellung des Jahresüberschusses in die Ergebnisrücklagen sowie der Vorschlag den Bilanzgewinn als Dividende auszuschütten wurden in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 28.05.2015 beraten und beschlossen. Die Vorlagen fanden die Billigung des Aufsichtsrates.

Der Aufsichtsrat schlägt der Mitgliederversammlung vor, den Jahresabschluss 2014 in der vorliegenden Form festzustellen und den Bilanzgewinn als Dividende auszuschütten.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2014 und des Lageberichtes 2014 durch den Aufsichtsrat hat keine Beanstandung ergeben. Der Aufsichtsrat hat festgestellt, dass der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt und der Lagebericht die erforderlichen Angaben enthält.

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

Kaiserslautern, 28. Mai 2015

Die Vorsitzende des Aufsichtsrates

  
Hemmerling



## *Im Gedenken an unsere im Jahr 2014 verstorbenen Mitglieder*

*Erwin Keller ( † 2012 )*

*Eugen Wenzel*

*Arnold Reither*

*Maria Heinrich*

*Werner Prien*

*Elisabeth Wanner*

*Emma Theobald*

*Karl-Heinz Kampe*

*Ilse Klee*

*Erich Hirschfeld*

*Adelheid Betzer*

*Werner Irmer*

*Gabriele Faust*

*Helma Wentzler*

*Christine Schlachter*

*Waldemar Fabrycy*

*Margarete Ohnesorg*

*Magdalena Müller*

*Irmgard Hepp*

*Liesel Eckart*

*Günter Winterheimer*

*Alfons Wolfstetter*

*Irmgard Schreiber*

*Horst Semma*

*Udo Welsch*

*Ludwig Wendel*

*Karl-Heinz Schenkenberger*

*Gertrud Oberreißer*



**Baugenossenschaft  
Bahnheim eG**

Bahnheim 22  
67663 Kaiserslautern

Telefon 0631-37116-0  
Telefax 0631-37116-25

[www.baugenossenschaft-bahnheim.de](http://www.baugenossenschaft-bahnheim.de)  
[info@baugenossenschaft-bahnheim.de](mailto:info@baugenossenschaft-bahnheim.de)