



Genossenschaftliches Wohnen – eine Jahrhundertidee ist moderner denn je

# Bericht über das Geschäftsjahr 2009

**Baugenossenschaft  
Bahnheim eG**

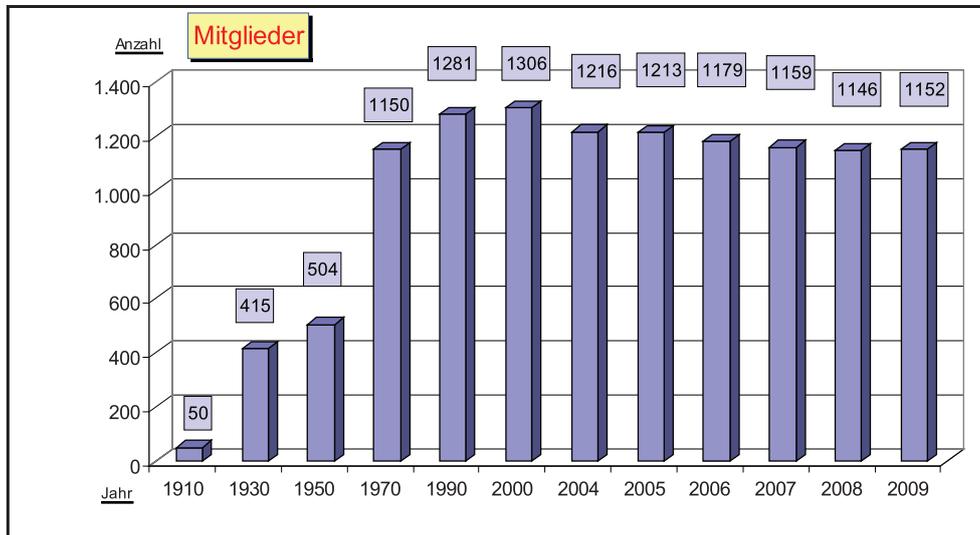




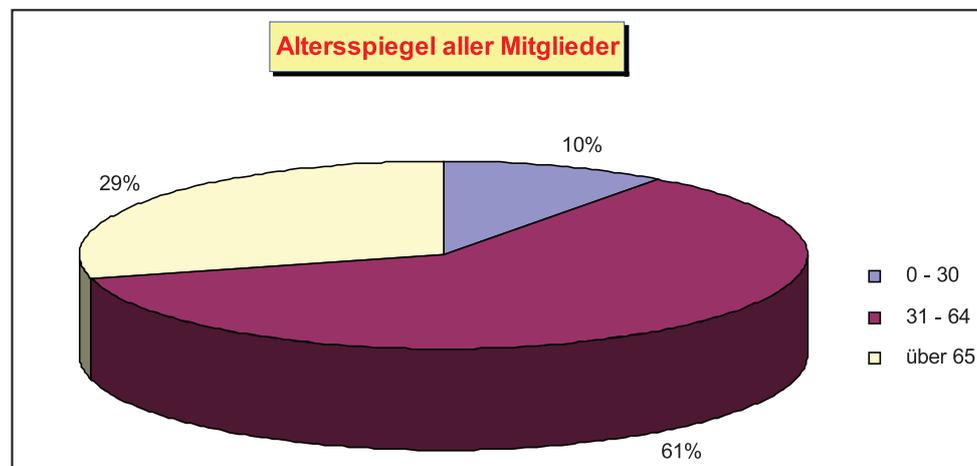
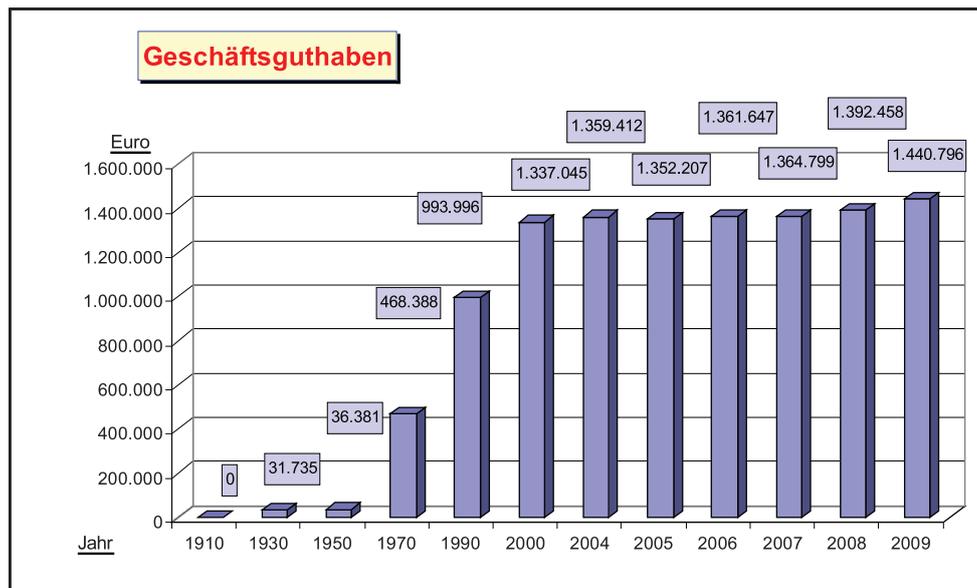
## *Inhaltsübersicht*

1. Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2009 (Lagebericht)
  2. Bilanz zum 31.12.2009
  3. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2009 bis 31.12.2009
  4. Anhang für das Geschäftsjahr 2009
  5. Verstorbene Mitglieder im Jahr 2009
  6. Mitgliedschaftsjubilare des Jahres 2009
  7. Bericht des Aufsichtsrates
-

Entwicklung der Mitgliederzahlen von Gründungsbeginn im Jahre 1910 bis zum Jahr 2009



Entwicklung der Geschäftsguthaben von Gründungsbeginn im Jahre 1910 bis zum Jahr 2009



## Gesamtwirtschaftliche Lage

### Weltwirtschaft

Vor gut einem Jahr hat die internationale Krise auf den Finanzmärkten eine beispiellose Talfahrt der weltwirtschaftlichen Produktion ausgelöst. Ein Zusammenbruch des globalen Finanzsystems konnte durch aufwendige Rettungsprogramme der Regierungen und Zentralbanken zwar verhindert werden, der globale Einbruch der Konjunktur ließ sich dagegen nicht abwenden. So sank die weltweite Produktion im Jahr 2009 um 1,1 % überaus deutlich.

Zur Stabilisierung der Finanzmärkte haben die Regierungen in allen Industrieländern den Geschäftsbanken öffentliche Gelder zur Verfügung gestellt. Mit umfangreichen Bürgschaften soll zudem einer möglichen Kreditklemme vorgebeugt werden.

Mit einem baldigen Ende der Finanzkrise ist dennoch nicht zu rechnen. Der Abschwung schlägt sich bei den Banken erst mit zeitlicher Verzögerung durch. So drohen vielen Geldinstituten neue Lasten durch Kreditausfälle, weil ab 2010 deutlich mehr Firmen und Privatleute Insolvenz anmelden werden.

Inzwischen hat die Weltwirtschaft die gravierendste Rezession seit dem Zweiten Weltkrieg überwunden. Seit Sommer 2009 legen Produktion und Handel im globalen Maßstab wieder zu. Die durch Konjunkturprogramme, eine expansive Geldpolitik und einen niedrigen Ölpreis angeregte Erholung entfaltet zunächst nur geringe Dynamik.

### Deutsche Konjunktur

Auch in Deutschland reagierte die Politik mit expansiven fiskalpolitischen Maßnahmen auf die Krise. Die ehemalige Bundesregierung hat zur Stützung der gesamtwirtschaftlichen Nachfrage zwei Konjunkturpakete mit einem Umfang von 84 Milliarden EUR für die Jahre 2009 und 2010 auf den Weg gebracht. Insbesondere öffentliche Investitionen und Investitionen in die energetische Gebäudesanierung werden gestärkt.

Die neue Bundesregierung hat mit dem Wachstumsbeschleunigungsgesetz sowie weiteren Ausgabenerhöhungen die expansive Finanzpolitik fortgesetzt und für 2010 einen neuerlichen Impuls von 12 Milliarden EUR gesetzt. Parallel wird der Konsolidierungsbedarf der öffentlichen Haushalte immer dringlicher, was sich vor allem in der desaströsen Finanzsituation der Kommunen zeigt. Sie könnte sich schon bald negativ auf die weitere wirtschaftliche Entwicklung auswirken.

Der weltweite Nachfragerückgang hat die exportorientierte deutsche Wirtschaft in besonderem Maße getroffen. Mit einem Rückgang des Bruttoinlandsproduktes um 5,0 % im Jahr 2009 liegt die Entwicklung der deutschen Wirtschaft nach derzeitigen Schätzungen im Vergleich mit den übrigen EU-Mitgliedsländern eher im hinteren Bereich. Insgesamt bezifferte die Europäische Kommission in ersten Schätzungen für die Länder der Eurozone einen realen Rückgang des Bruttoinlandsproduktes von 4,0 % (EU insgesamt -4,1 %).

In diesem Umfeld weisen die konjunkturellen Aussichten für Deutschland auf eine eher zögerliche Erholung der Wirtschaftslage hin. Zum Jahresanfang liegen die Prognosen der Wirtschaftsforschungsinstitute für die Zunahme des Bruttoinlandsproduktes im Jahr 2010 zwischen 1,5 % und 2,1 %. Die Bundesregierung selbst rechnet angesichts des schwachen vierten Quartals 2009, in dem die Wirtschaft stagnierte, mit einem Wachstum von lediglich 1,5 %.

Nach Prognosen der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute dürfte das Wirtschaftswachstum 2011 mit einer Zunahme um 1,3 % nochmals verhalten ausfallen.

Im Jahr 2009 schrumpfte die deutsche Wirtschaft erstmals seit sechs Jahren wieder. Der Rückgang bedeutet die mit Abstand tiefste Rezession der Nachkriegszeit. Der drastische wirtschaftliche Einbruch fand dabei hauptsächlich im Winterhalbjahr 2008/2009 statt. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes war das Bruttoinlandsprodukt im Jahresdurchschnitt 2009 um 5,0 % niedriger als im Vorjahr. Im Jahr 2008 war die deutsche Wirtschaft noch um 1,3 % und im Jahr 2007 um 2,5 % gewachsen.

Positive Impulse zur Wirtschaftsleistung kamen 2009 ausschließlich vom Konsum. Der Beitrag der Konsumausgaben zum Wachstum des Bruttoinlandsproduktes betrug 0,7 Prozentpunkte, wobei der Konsum des Staates die tragende Rolle übernahm.

Sowohl die Ausrüstungsinvestitionen als auch die Exporte brachen im Jahr 2009 stark ein und bremsten die wirtschaftliche Entwicklung.

Der stärkste negative Impuls ging 2009 vom Außenhandel aus. Erstmals seit 1993 wurden aus Deutschland weniger Waren und Dienstleistungen exportiert als im Vorjahr. Preisbereinigt sanken die Exporte im Jahr 2009 in zweistelliger Rate um 14,7 %. Bei ebenfalls rückläufigen Importen ergab sich ein negativer Außenbeitrag zum Bruttoinlandsprodukt von -3,4 %.

Die Bruttoinvestitionen trugen 2009 ebenfalls mit -2,4 Prozentpunkten zum Rückgang des Bruttoinlandsproduktes bei. Maßgeblich dazu beigesteuert hat der abrupte Einbruch der Investitionen in Maschinen, Anlagen und Fahrzeuge (-20,0 %). Die Bauinvestitionen gingen dagegen 2009 nur leicht um 0,7 % zurück.

Die Konsumausgaben der privaten Haushalte erwiesen sich in der Krise bislang als Stütze der Konjunktur. Im Jahr 2009 wuchs das gewichtigste Verwendungsaggregat des Bruttoinlandsproduktes sogar um 0,4 %. Stützend hat hier zum einen die massive Ausweitung von Kurzarbeit gewirkt, die nach ersten Schätzungen der Bundesagentur für Arbeit im Jahresdurchschnitt 2009 ein Niveau von 1,1 Millionen Personen erreicht hat.

Zum anderen resultiert die Steigerung des privaten Konsums aus der staatlichen Abwrackprämie für Pkw. So wurde für den Kraftfahrzeugkauf 23 % mehr aufgewendet. Diese Käufe haben damit einen wesentlichen Beitrag zur Steigerung der Binnennachfrage geleistet.

Die Konsumausgaben des Staates haben sich im Zuge der expansiven Finanzpolitik im Jahr 2009 sehr deutlich erhöht. Preisbereinigt wiesen sie einen Zuwachs um 2,7 % gegenüber dem Vorjahr aus. Staatlicher und privater Konsum zusammen gerechnet, belief sich der Wachstumsbeitrag der Konsumausgaben zum BIP 2009 auf 0,7 Prozentpunkte.

Angesichts des deutlichen Rückgangs der wirtschaftlichen Aktivität hat sich der Arbeitsmarkt im Verlauf des Jahres 2009 sehr robust gezeigt. Im Jahresdurchschnitt 2009 wurde der im Vorjahr erreichte Höchststand der Erwerbstätigen nur leicht unterschritten (-0,1 %). Die Wirtschaftsleistung wurde somit von 40,24 Millionen Erwerbstätigen erbracht (40,28 Millionen in 2008). Allerdings gab es 2009 deutliche Abnahmen bei der Zahl der Vollzeitbeschäftigten, während sozialversicherungspflichtige und geringfügige Teilzeitbeschäftigung weiter zugenommen haben.

Die Zahl der Arbeitslosen stieg 2009 im Jahresdurchschnitt saisonbereinigt um rund 160.000 Personen. Die Arbeitslosenquote kletterte bis Ende Dezember 2009 im Vorjahresvergleich um 0,4 Prozentpunkte auf ein Niveau von 8,7 %.

Die Experten rechnen damit, dass 2010 deutlich mehr Menschen ihre Arbeit verlieren als 2009. Die Zahl der Erwerbslosen wird 2010 je nach Vorausschätzung auf 3,6 bis 4,0 Millionen ansteigen.

## Branchenentwicklung

Im Jahr 2009 bekamen die Wohnungsbauinvestitionen insgesamt einen leichten Dämpfer. Im Jahresdurchschnitt sind sie um 0,8 % gesunken. Neben den Neubauinvestitionen waren erstmals auch die Bestandsinvestitionen, die in den vergangenen drei Jahren kontinuierlich gewachsen waren, rückläufig. Insgesamt wurden im vergangenen Jahr rund 137 Milliarden EUR in Neubau, Sanierung und Modernisierung von Wohnungen investiert. Mit 56 % aller

Bauinvestitionen stellt der Wohnungsbau weiterhin das bedeutendste Segment der gesamtwirtschaftlichen Bautätigkeit.

Ein steigender und seit Jahren zunehmender Anteil der Wohnungsbauinvestitionen ist auf den Wohnungsbestand gerichtet. Inzwischen übersteigt die Bedeutung der Maßnahmen am Gebäudebestand deutlich die Relevanz des Wohnungsneubaus. So flossen 2008 rund 78 % der Bauinvestitionen in Modernisierung und Instandhaltung der bestehenden Wohngebäude. Dieser Trend wird sich auch in den kommenden Jahren fortsetzen.

Trotz des geringen Zinsniveaus ist auch 2010 nicht mit einem durchgreifenden Impuls für die Neubautätigkeit zu rechnen. Erschwerend – auch für die Modernisierungstätigkeit – wirkt die Verschärfung der Energieeinsparverordnung (EnEV). Sie erhöht die Kosten von Neubauten und von baulichen Änderungen im Bestand erheblich.

Schätzungen der führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute zufolge dürften die Wohnungsbauinvestitionen in den Jahren 2010 und 2011 nur moderat mit einer Rate von jeweils knapp 1 % steigen. Bezogen auf das Bruttoinlandsprodukt des Jahres 2009 erreichen die Wohnungsbauinvestitionen einen Anteil von 6 %. Die Bauinvestitionen insgesamt machen 10 % der gesamtwirtschaftlichen Leistung aus.

## Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Die Baugenossenschaft Bahnheim eG hat den Zweck, vorrangig eine gute und sichere Wohnungsverorgung ihrer Mitglieder sicherzustellen.

Unsere Genossenschaft bewirtschaftet ausschließlich eigene Liegenschaften in Form einer Vermietungsgenossenschaft überwiegend in der Region Kaiserslautern mit Streubesitz in Ramstein, Rodenbach, Mainz und Wiesbaden. Der Mietmarkt Kaiserslautern wird von weiteren Marktteilnehmern in unterschiedlichen Rechtsformen beeinflusst. Die Angebots- und Nachfragesituation an Mietwohnungen in der Region Kaiserslautern ist zurzeit noch gekennzeichnet durch einen Nachfrageüberhang – insbesondere für Zweizimmerwohnungen. Die Mietpreisentwicklung in unserer Region ist seit Jahren stagnierend. Ein Rückgang der Mietpreise auf dem regionalen Wohnungsmarkt ist jedoch nicht zu erwarten.

Hinzu kommen jedoch wieder erhebliche Steigerungen der Betriebskosten, die das Wohnen in unserer Region weiter verteuerten.

## Bestandsverwaltung

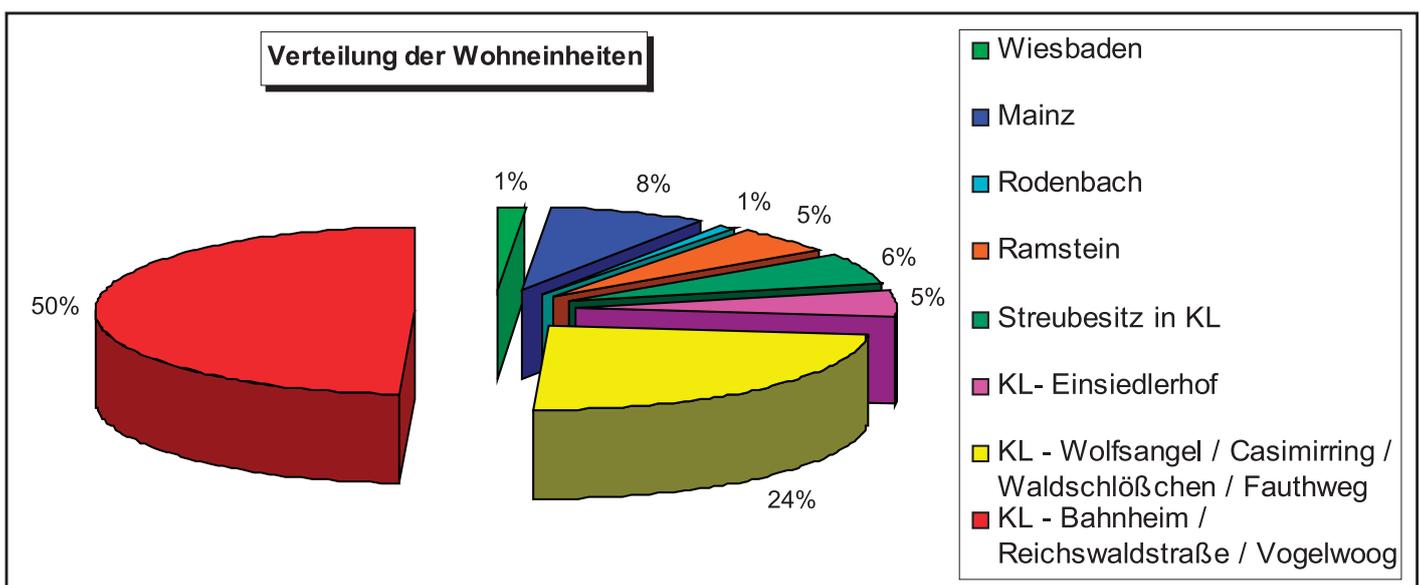
Der Wohnungsbestand hat sich im Geschäftsjahr um eine Wohneinheit aufgrund von Wohnungsteilung erhöht. Der Bestand an sonstigen Mieteinheiten hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert; er stellt sich wie folgt dar:



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 31.12.2009 auf 59.997,36 m<sup>2</sup> (i. V. 59.988,90 m<sup>2</sup>), die Wohnfläche auf 58.868,10 m<sup>2</sup> (i. V. 58.859,97 m<sup>2</sup>).

## Bewirtschaftung

Die marktorientierte Vermietung unserer Wohnungen bildet unverändert einen Schwerpunkt unserer Tätigkeit.

Leerstände waren auch in 2009 - bedingt durch Mieterwechsel und Modernisierungsmaßnahmen - überwiegend kurzfristig. Zum 31.12.2009 standen 20 Wohnungen leer, was zu einer stichtagsbezogenen Leerstandsquote von 2,20 % führte. Zum 30.04.2010 stehen 23 Wohnungen überwiegend modernisierungsbedingt aber auch aufgrund von Mieterwechseln leer; sechs Wohnungen sind bereits im Anschluss vermietet. Die Modernisierungen sind oft mit Heizungseinbau und Grundrissveränderungen verbunden. Dies erfordert intensive Planungsleistungen, aber auch hohe Kosten. Nicht immer können alle Wohnungen nach Auszug sofort in Angriff genommen werden.

Mit insgesamt 76 Kündigungen im Geschäftsjahr 2009 (i. V. 90) liegt die Fluktuation der Genossenschaft auf niedrigerem Niveau als im Vorjahr. Im Periodenvergleich fiel die Fluktuationsquote von 9,9 % auf nunmehr 8,3 %. Per 30.04.2010 liegen der Genossenschaft 33 Wohnungskündigungen vor, was einen Anstieg der Fluktuation erwarten lässt.

Die Genossenschaft erzielte in 2009 Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung von TEUR 3.678,5 (i. V. TEUR 3.649,1).

Davon entfallen auf die Gesamtsollmieten TEUR 3.223,0 (i. V. TEUR 3.187,4). Hierin sind reine Wohnungssollmieten von TEUR 2.919,4 (i. V. TEUR 2.890,8) enthalten. Da bei dreizehn Wirtschaftseinheiten keine Betriebskosten abgerechnet werden, sind diese in der Bruttomiete enthalten. Kürzt man die Sollmiete um die nicht umgelegten Betriebskosten einschließlich Grundsteuer von TEUR 248,1 (i. V. TEUR 247,2), ergibt sich eine reine Nettowohnungssollmiete

von nur TEUR 2.671,3 (TEUR 2.643,6). Seit dem 01.10.2007 werden bei diesen Wirtschaftseinheiten bei Neuvermietung Betriebskostenpauschalen mit 0,60 EUR/m<sup>2</sup> festgesetzt. Im Geschäftsjahr 2009 wurden Betriebskostenpauschalen von TEUR 17,7 vereinbart. Nach der Bereinigung der Sollmiete ergibt sich für unseren Genossenschaftsbestand eine durchschnittliche Wohnungsmiete von 3,81 EUR/m<sup>2</sup> (i. V. 3,75 EUR/m<sup>2</sup>) und liegt damit unter dem Marktniveau.

Damit zählen wir zu den günstigsten Vermietern und bieten Wohnraum zum günstigen Grundpreis an. Die moderate Mietpolitik wird konsequent fortgeführt, dabei ist aber verstärkt und ständig die nachhaltige Wirtschaftlichkeit des Gesamtbestandes zu analysieren, um den Fortbestand zu gewährleisten. Wirtschaftliche Schädigungen durch zu geringe Mieten verstoßen gegen die Satzung. Nach umfangreicher Sanierung der Wohnung muss eine vernünftige Miete erzielt werden, die den Zielen der Satzung gerecht wird. Zu beachten ist, dass bei unserem Modell einer Wohnungsgenossenschaft die Mieterträge den Instandhaltungen und Rücklagen für zukünftige Instandhaltungen dienen. Die Miete kommt den Mitgliedern wieder zu Gute, um den Bestand zeitgemäß zu halten. Anpassungen der Miete nach Modernisierungen und Neuvermietungen fließen nur geringfügig in die Verwaltung, teilweise in die Finanzierung, aber hauptsächlich in die Instandhaltung. Eine Genossenschaft ist auch ein Wirtschaftsunternehmen. Wir müssen immer in der Lage sein, agieren zu können. Reparaturmeldungen wird umgehend nachgegangen. Die Mitglieder sind aufgerufen, mit ihrem Verhalten zu helfen, die Strategie der moderaten Mietpolitik fortzuführen.

## Modernisierung und Instandhaltung

Im Rahmen der Bestandsbewirtschaftung bildet die nachhaltige und zukunftsorientierte Entwicklung des Wohnungsbestandes und der Wohnquartiere weiterhin den Schwerpunkt.

Zur Sicherung der Vermietbarkeit wurden im Geschäftsjahr 2009 umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen (Ausführung der Gewerke Elektro-, Sanitär-, Heizungs-, Fliesen-, Fußboden-, Schreiner- und Malerarbeiten) durchgeführt, allgemeine Modernisierungen im Innen- und Außenbereich der Objekte sowie die laufende Instandhaltung. Dafür wurden TEUR 1.548,1 investiert. Dies entspricht bei 58.868,10 m<sup>2</sup> Wohnfläche einem Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwand von 26,30 EUR p.a./m<sup>2</sup> (2,19 EUR/m<sup>2</sup>/Monat).



Im Geschäftsjahr 2009 wurden in 63 Wohnungen Einzelmodernisierungen bzw. Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Die Kündigungen langjähriger Dauernutzungsverhältnisse führten zur Rückgabe alter, sehr stark verwohnter Wohnungen. Hier mussten Generalmodernisierungen mit Grundrissveränderungen und auch Heizungseinbau realisiert werden.

Die Genossenschaft hat im Berichtsjahr in 28 Wohnungen Gasetagenheizungen neu eingebaut bzw. einen Thermen austausch vorgenommen. Weiterhin wurden 12 Projekte in und an Gebäuden, Außenanlagen und Garagen wie beispielsweise Plasterarbeiten, Erneuerung von Gartenwasserleitungen, Dacharbeiten an Garagen sowie Stellung von 15 Fertiggaragen im Austausch für Blechgaragen und Arbeiten an Dächern und Kaminen realisiert. Besonders arbeitsintensiv war die jahresübergreifende Modernisierung 2008/2009 unserer Pachtgaststätte im Bahnheim. Schwerpunkte hier waren die sanitären Anlagen, die Küche, das Abarbeiten der gewerblichen Auflagen, Bodenarbeiten sowie die Kegelbahn. Maßnahmenbeginn war ebenfalls für die Neuerrichtung einer Feuerwehrezufahrt am Objekt am Stollhenn 26-30 in Mainz sowie die Erker-sanierung des Hauses Bahnheim 28a/b.

Gemäß Modernisierungsplan sind für das Geschäftsjahr 2010 Kosten in Höhe von TEUR 963,0 veranschlagt. Neben den Wohnungsmodernisierungen mit Heizungseinbauten und Grundrissveränderungen wird im Geschäftsjahr 2010 wieder eine Großmaßnahme durchgeführt. Bereits Anfang April wurde mit der energetische Sanierung der Wohngebäude Fauthweg 9-13 in Kaiserslautern mit insgesamt 30 Wohnungen und einer Wohnfläche von 2.464,62 m<sup>2</sup> begonnen. Diese Maßnahme umfasst das Anbringen eines Vollwärmeschutzes inkl. des Flachdaches, den Einbau neuer Fenster und Balkontüren mit Rollläden, Balkonsanierungen sowie Arbeiten in der Außenanlage.

Die Kosten sind mit TEUR 561,9 Modernisierungs- und TEUR 254,5 Instandhaltungskostenanteil kalkuliert. Die Finanzierung soll mit TEUR 600,0 aus Kapitalmarktdarlehen sowie Eigenmitteln erfolgen.

Für die Instandhaltung incl. Schönheitsreparaturen und Eigenleistungen wurden in 2009 insgesamt TEUR 1.206,3 aufgewendet. Außerdem wurden Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung in Höhe von TEUR 180,9 in Anspruch genommen und mit TEUR 137,9 neu gebildet. Somit betragen die Instandhaltungskosten 20,49 EUR je m<sup>2</sup> (i. V. 23,14 EUR/m<sup>2</sup>). Addiert man die Modernisierungskosten hinzu, wurden im Geschäftsjahr 2009 26,30 EUR/m<sup>2</sup> in den Bestand investiert.

Für das Geschäftsjahr 2010 plant die Genossenschaft Instandhaltungskosten von TEUR 1.520,0 incl.

TEUR 251,0 Eigenleistungen. Dies entspricht einem Wert von 25,82 EUR/m<sup>2</sup> und liegt auf hohem Niveau.

Unsere Hauptaufgabe ist und bleibt die Erhaltung und Verbesserung unseres Wohnungsbestandes und des Wohnumfeldes.

## Personelle Verhältnisse

Zum Ende des Berichtsjahres waren bei der Genossenschaft im Verwaltungsbereich 7 kaufmännische Mitarbeiter(innen) und eine Architektin, davon 5 in Teilzeitarbeitsverhältnissen und in unserem Regiebetrieb 3 gewerbliche Mitarbeiter beschäftigt. Wie im vorangegangenen Jahr konnten wir für die Verrichtung handwerklicher Tätigkeiten auch im abgelaufenen Geschäftsjahr wieder auf die geschätzte und zuverlässige Mitarbeit bewährter Hilfskräfte zurückgreifen.



Die auch im abgelaufenen Geschäftsjahr hohe Wohnungsfluktuation mit der Folge einer hohen Arbeitsbelastung im Bereich der Instandhaltung, Wiedervermietung, Mitgliederwesen, sowie steigende Arbeitsbelastung durch Mieterstreitigkeiten, Mietrückstände, Miet- und Räumungsklagen und nicht zuletzt eine Arbeitsbelastung aufgrund der Modernisierungstätigkeit, stellte unseren Personalbestand wieder vor große Herausforderungen.

Unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern gilt deshalb unser besonderer Dank für die im abgelaufenen Geschäftsjahr geleistete Arbeit. In diesen Dank schließen wir selbstverständlich auch unsere nebenamtlichen Helfer mit ein.

## Wirtschaftliche Lage

### Vermögenslage

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

Vermögen	31.12.2009		31.12.2008	
	TEUR	%	TEUR	%
Anlagevermögen	17.165,5	93,6	17.425,7	93,0
Umlaufvermögen	1.166,1	6,4	1.314,9	7,0
ARAP	2,7	0,0	0,4	0,0
Gesamtvermögen	18.334,3	100,0	18.741,0	100,0
Fremdmittel	12.405,6		13.067,8	
Reinvermögen	5.928,7		5.673,2	
Reinvermögen am Jahresanfang	5.673,2		5.481,5	
Vermögensveränderung	+ 255,5		+ 191,7	

Das Gesamtvermögen hat sich um TEUR 406,7 verringert. Das Anlagevermögen ist im Geschäftsjahr um TEUR 260,2 aufgrund der die Investitionen übersteigenden planmäßigen Abschreibung zurückgegangen.

Wesentlicher Posten des Anlagevermögens sind unverändert die Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Wohnbauten mit TEUR 16.887,0 (i. V. TEUR 17.185,1).

### Kapitalstruktur

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

Kapitalstruktur	31.12.2009		31.12.2008	
	TEUR	%	TEUR	%
Eigenkapital	5.928,7	32,3	5.673,2	30,3
Rückstellungen	257,8	1,4	391,3	2,1
Verbindlichkeiten	12.147,8	66,3	12.676,5	67,6
Gesamtkapital	18.334,3	100,0	18.741,0	100,0

Das Eigenkapital zum 31.12.2009 beträgt TEUR 5.928,7 (i. V. TEUR 5.673,2). Die Zunahme des Eigenkapitals um TEUR 255,5 resultiert aus dem Jahresüberschuss 2009 von TEUR 257,9 sowie dem Nettozufluss an Geschäftsguthaben von TEUR 48,3 abzüglich der Dividendenzahlung von TEUR 50,8. Der Anteil des Eigenkapitals am gesunkenen Gesamtkapital hat sich von 30,3 % auf 32,3 % erhöht.

Die Abnahme der Rückstellungen ergibt sich aus dem höheren Verbrauch/Auflösung gegenüber der Neubildung im Bereich Instandhaltung.

Die Verbindlichkeiten haben sich im Geschäftsjahr aufgrund von planmäßigen Tilgungen verringert. Im Geschäftsjahr erfolgten keine Darlehensvalutierungen.

## Finanzlage

Die Unternehmensliquidität hat sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

			2009 TEUR	2008 TEUR
1.		Jahresüberschuss	257,9	164,0
2.	+	Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	660,9	532,0
3.	-/+	Ab-/Zunahme der Rückstellungen	-133,5	62,8
4.	+	Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des AV	0,1	0,0
5.	-	Zunahme der kurzfristigen Aktiva	-9,5	-38,0
6.	+	Zunahme der kurzfristigen Verbindlichkeiten	2,6	17,2
7.	=	<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>778,5</b>	<b>738,0</b>
8.	-	planmäßige Tilgungen der Objektfinanzierungsmittel	-531,2	-604,5
9.	=	<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach Tilgungen</b>	<b>247,3</b>	<b>133,5</b>
10.	-	Investitionen in das Anlagevermögen	-400,8	-170,8
11.	=	<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-400,8</b>	<b>-170,8</b>
12.	+	Nettoveränderung der Geschäftsguthaben	48,3	27,7
13.	-	Dividendenauszahlung	-50,8	0,0
14.	+	Darlehensvaluierungen	0,0	0,0
15.	=	<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-2,5</b>	<b>27,7</b>
16.		Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (9.+11.+15.)	-156,0	-9,6
17.	+	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	696,9	706,5
18.	=	Finanzmittelfonds am Ende der Periode	540,9	696,6
<b>Jahres-Cashflow (Ziffern 1 - 3)</b>			<b>785,3</b>	<b>758,8</b>

Im Berichtsjahr ist die Genossenschaft ihren Zahlungsverpflichtungen pünktlich und in vollem Umfang nachgekommen.

In der Weiterrechnung zur Finanzlage nach dem 31.12.2009 und unter Berücksichtigung des Planungsstandes zum Zeitpunkt der Jahresabschlusserstellung wird sich der Finanzmittelbestand um TEUR 442,0 reduzieren. Die planmäßige Tilgung (TEUR 538,1) wird voraussichtlich den Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit (TEUR 421,4) um TEUR 116,7 übersteigen. Die Finanzierung der Mittelabflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach Tilgung und aus der Investitionstätigkeit (TEUR

870,0) sollen aus dem Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit (TEUR 544,7) sowie mit dem Finanzmittelbestand erfolgen.

Weiterhin stehen der Genossenschaft noch nicht abgerufene Kredite in Höhe von TEUR 1.179,1 zur Verfügung. Die Finanzierungstätigkeit sieht eine Darlehensaufnahme im Geschäftsjahr 2010 von TEUR 600,0 vor. Zur Überbrückung eventuell auftretender vorübergehender Engpässe stehen der Genossenschaft Kontokorrentkredite zur Verfügung.

Die Genossenschaft kann demnach ihren finanziellen Verpflichtungen jederzeit nachkommen.

## Ertragslage

Das Geschäft ist geprägt durch die Bestandsbewirtschaftung der 911 eigenen Wohneinheiten. Der Jahresüberschuss ist maßgeblich beeinflusst durch die Höhe der Instandhaltungsaufwendungen. Diese sind der Schlüssel zum Jahresüberschuss. Weitere wichtige Indikatoren zur Ergebnissteuerung sind die Zinsauf-

wendungen, die Abschreibungen und die Verwaltungskosten.

Die Genossenschaft schließt das Geschäftsjahr 2009 mit einem Jahresüberschuss von EUR 257.949,52 ab. Dieser ergibt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt:

Leistungsbereiche	2009	2008	Veränderungen	
	TEUR	TEUR	TEUR	%
Hausbewirtschaftung	198,3	142,1	56,2	39,5
Mitgliederverwaltung	-66,3	-76,6	10,3	-13,4
Kapitaldisposition	6,5	18,1	-11,6	-64,1
ordentliches Ergebnis	138,5	83,6	54,9	65,7
sonstiges Ergebnis	119,3	74,2	45,1	60,8
Ergebnis vor Steuern	257,8	157,8	100,0	63,4
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,1	6,2	-6,1	0,0
Jahresüberschuss	257,9	164,0	93,9	57,3

Im Bereich der Hausbewirtschaftung konnten die Mieteinnahmen gesteigert werden. Ebenso schlugen die gestiegenen Erträge aus den Betriebskostenabrechnungen sowie die Kostenerstattung durch Versicherungen positiv zu Buche. Für die Instandhaltung

wurde 2009 weniger als im Vorjahr aufgewendet. Gestiegen hingegen sind die Abschreibungen sowie die Verwaltungskosten.

Der Fehlbetrag aus der Mitgliederbetreuung ergibt sich – wie in den Vorjahren – aus den verrechneten anteiligen persönlichen und sächlichen Aufwendungen.

Im Leistungsbereich Kapitaldisposition ergibt sich 2009 ein Überschuss aus Zinserträgen aus kurzfristig angelegten Festgeldern.

Das sonstige Ergebnis ergibt sich überwiegend aus Kostenerstattungen sowie der Auflösung von Rückstellungen.

Die Rentabilität ist im Geschäftsjahr 2009 gegeben.

Für das Geschäftsjahr 2010 ergibt sich gemäß Wirtschaftsplan ein Jahresfehlbetrag von TEUR 215,7. Maßgebend hierfür sind die erwarteten Fehlbeträge in allen Bereichen. Der Bereich der Hausbewirtschaftung ist geprägt durch ein sehr hohes Instandhaltungsvolumen.



## Risikomanagement

Unser Risikomanagementsystem basiert vorrangig auf dem Controlling und der monatlichen internen Berichterstattung. Es dient der Überwachung, Steuerung sowie der Abwicklung vorhandener Risiken und Chancen und ist somit Bestandteil aller Entscheidungen.

Externe Beobachtungsbereiche wie z.B. die Entwicklung des Wohnungs- und Kapitalmarktes sowie demographische Entwicklung werden ebenso in die Betrachtung miteinbezogen.

Im Vordergrund steht dabei das Bestreben, Veränderungen so rechtzeitig zu erkennen, dass durch geeignete Maßnahmen wesentliche negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung abgewendet werden können.

## Finanzinstrumente

Besondere Finanzinstrumente und besondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um Annuitätendarlehen mit einer langfristigen Zinsbindungsdauer von mindestens 10 Jahren. Sie betreffen ausschließlich Kredite zur Objektfinanzierung. Aufgrund steigender Tilgungsanteile und gleichmäßig über die Jahre verteilter Prolongationstermine halten sich die Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet.

Die Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern haben zum 31.12.2009 eine Restvaluta von TEUR 11.396,5 (i. V. TEUR 11.916,0).

Die Genossenschaft schließt seit 2007 für auslaufende Zinsfestschreibungen Forwarddarlehen ab. Unser aktueller Höchstzins für bestehende Darlehen beträgt 5,95 %. Dieser wird aber aufgrund von Neukonditionen ab 01.07.2012 gesenkt, sodass dann der Höchstzins 5,28 % beträgt. Es sind bereits Zinssätze bis 2021 festgeschrieben.

Auch über 2011 sind keine Fälligkeitskonzentrationen auslaufender Zinsfestschreibungen innerhalb eines Jahres zu erwarten.

Weiterhin wird eine aktive Selbstfinanzierungspolitik durch Zeichnung weiterer Genossenschaftsanteile betrieben.

## Risiko- und Chancenbericht, Ausblick

Für das Geschäftsjahr 2010 sind keine Risiken erkennbar, welche die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage maßgeblich negativ beeinflussen könnten.

Auch für die mittelfristige Zukunft sind keine Risiken zu erwarten. Jedoch darf der Anteil von 29 % der über 65-jährigen Mitglieder der Genossenschaft nicht unbeachtet bleiben. Altersbedingte Wohnungswechsel müssen eine Komponente strategisch ausgerichteter Geschäftspolitik bleiben.

Umso mehr müssen weiterhin notwendige wohnungswirtschaftliche Aktivitäten, insbesondere an Bewirtschaftungs-, Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeiten nachhaltig durchgeführt werden. Die Erhaltung und Verbesserung des Wohnungsbestandes muss auch künftig auf hohem Niveau, soweit dies die Liquidität zulässt, durchgeführt werden. Hierbei ist nicht zu vergessen, dass die Genossenschaft über einen überwiegend alten Bestand an Immobilien verfügt. Hinzu kommt, dass die alte Bausubstanz des „Bahnheims“ unter Denkmalschutz steht und die Investitionskosten erhöht. Hierzu gehört auch die Problematik, dass 68,4 % unseres Wohnungsbestandes auf Erbbaugrundstücken steht. Ein Erwerb – auch in Teilen – wäre für die Genossenschaft nur durch Fremdfinanzierung möglich und würde die Liquidität weiter belasten.

Um die Modernisierungs- und Instandhaltungskosten künftig besser planen zu können, führt die Genossenschaft Bestandsaufnahmen durch, um den Instandhaltungsstau zu ermitteln und zu bewerten. Nur mit Hilfe eines Portfoliomanagements ist eine Optimierung unseres Wohnungsbestandes möglich. Weiterhin bildet dies die Grundlage zur Erstellung längerfristigerer Pläne im Bereich Modernisierung,



Instandhaltung, bei der Ergebnisplanung sowie im Bereich der Liquidität.

Wie in den vergangenen Jahren wird auch für die nähere Zukunft nur mit geringfügig steigenden Mieterträgen gerechnet. Unverändert stehen damit stagnierenden oder nur geringfügig steigenden Erträgen erhebliche Aufwendungen für die Instandhaltung gegenüber. Bei einem wirtschaftlich bedeutsamen Anstieg der Instandhaltungsmaßnahmen aufgrund hoher Fluktuation muss mit wachsenden Aufwendungen für die Instandhaltung gerechnet werden. Diese Entwicklung ist insbesondere bei Wohnungswechseln in Abhängigkeit von der Altersstruktur der Mieter und der Dauer des Mietverhältnisses nicht auszuschließen. Folgekosten der Modernisierungsmaßnahmen sind die mit den notwendigen Leerständen verbundenen Ertragsminderungen.

Zu den allgemeinen Risiken der Wohnungswirtschaft gehört weiterhin das Risiko der Arbeitslosigkeit verbunden mit der Zahlungsunfähigkeit der Mieter bzw. das Mietausfallrisiko. Da die Genossenschaft jedoch zu günstigen Preisen vermietet, sehen wir hierin eher eine Chance.

Ebenfalls unterliegt die Genossenschaft bei einem langfristigen Fremdkapitalanteil von 59,2 % dem Zinsänderungsrisiko. Dieses wird im Rahmen des Risikomanagements laufend überwacht und durch Streuung der auslaufenden Zinsfestschreibungen sowie durch frühzeitige Annahme von Forwardkonditionen entgegengewirkt.

Auch haben wir nur geringen Einfluss auf die Entwicklung der Betriebskosten sowie der Kosten für Handwerksleistungen. Zu unserer täglichen Aufgabe gehört es, Preise zu vergleichen und zu optimieren.

Die Wirtschaftsregion Kaiserslautern kann uns Risiken und Chancen bringen.

Zurzeit kann sich unsere Genossenschaft am Wohnungsmarkt gut positionieren, da unser Bestand einige Vorteile bietet. Unsere Wohnungen befinden sich in kleinen Einheiten in zusammenhängenden Wohngebieten bzw. Siedlungen. Dies ermöglicht ein familiäres Wohnen ohne Anonymität. Weiterhin ist der größte Teil unseres Bestandes mit Hausgärten ausgestattet, was momentan die Attraktivität noch steigert. Ebenfalls weist der größte Teil unseres Bestandes eine gute Verkehrsanbindung auf. Das Wohngebiet Wolfsangel / Casimirring / Waldschlöbchen / Fauthweg ist stadt- und bahnhofsnahe gelegen, die Gartenstadt Bahnheim ist mit Bus und Bahn direkt zu erreichen. Wir bieten unseren Mietern sicheres Wohnen auf Dauer zu günstigen Mietpreisen mit zeitnaher Abarbeitung von Kleinreparaturen durch unseren eigenen Regiebetrieb.

Auch ist eine reine Mitgliedschaft bei der Baugenossenschaft Bahnheim sehr interessant, da wir eine Dividende auf die Geschäftsguthaben von 4 % ausschütten.

Unsere Aufgabe und Ziel ist die konsequente Ausrichtung am Mitglied bzw. Mieter.





Unternehmenskennzahlen		2009	2008	2007
Eigenkapitalquote	in %	32,34	30,27	28,74
Eigenkapitalrentabilität	in %	4,35	2,78	3,65
Gesamtkapitalrentabilität	in %	3,83	3,31	3,83
Sachanlagenintensität	in %	93,56	92,96	93,25
Sachanlagendeckungsgrad	in %	97,80	98,13	97,70
langfristiger Verschuldungsgrad	in %	182,95	201,34	217,02
langfristiger Fremdkapitalanteil	in %	59,16	60,95	62,37
dynamischer Verschuldungsgrad		13,81	15,05	20,61
Tilgungskraft		1,48	1,26	0,99
durchschnittliche Wohnungsmiete	in EUR/m <sup>2</sup>	3,81	3,75	3,72
%-Anteil der Erlösschmälerungen	in %	2,41	1,61	1,31
Fluktuationsrate	in %	8,34	9,89	8,90
Leerstandsquote	in %	2,20	1,87	0,99
Instandhaltungskosten je m <sup>2</sup>	in EUR/m <sup>2</sup>	20,49	23,14	21,31
Investitionen im Bestand je m <sup>2</sup>	in EUR/m <sup>2</sup>	26,30	25,75	32,71
Fremdkapitalzinsen je m <sup>2</sup>	in EUR/m <sup>2</sup>	0,62	0,65	0,66
Fremdkapitalkosten	in %	3,90	3,88	4,23
Zinsdeckung	in %	16,87	17,59	18,02
Kapitaldienstdeckung	in %	37,25	40,84	40,41

## Bilanz zum

### Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		12.743,00	3.389,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	16.886.998,63		17.185.132,22
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>82.834,58</u>	17.152.718,52	54.253,58
<b>Andere Finanzanlagen</b>		<u>52,00</u>	<u>52,00</u>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>17.165.513,52</b>	<b>17.425.712,11</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	532.278,92		525.900,74
Geleistete Anzahlungen	<u>2.264,33</u>	534.543,25	<u>2.264,33</u>
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	25.625,42		38.748,29
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>65.052,26</u>	90.677,68	<u>51.008,95</u>
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		<u>540.895,26</u>	<u>696.927,94</u>
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		<b>1.166.116,19</b>	<b>1.314.850,25</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		2.659,81	405,70
<b>Bilanzsumme</b>		<b>18.334.289,52</b>	<b>18.740.968,06</b>

31.12.2009

## Passiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	83.113,88		82.895,91
der verbleibenden Mitglieder	1.357.682,26		1.307.822,40
aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>0,00</u>	1.440.796,14	<u>1.739,42</u>
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:	3.723,34 Euro		
im Vorjahr:	2.903,65 Euro		
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
<b>Gesetzliche Rücklage</b>	660.000,00		633.000,00
- davon aus dem Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt:	27.000,00 Euro		
im Vorjahr:	17.000,00 Euro		
<b>Bauerneuerungsrücklage</b>	1.621.000,00		1.621.000,00
im Geschäftsjahr entnommen:	0,00 Euro		
im Vorjahr entnommen:	0,00 Euro		
<b>Andere Ergebnisrücklagen</b>	<u>2.154.547,98</u>	4.435.547,98	<u>1.975.910,47</u>
- davon aus dem Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt:	178.637,51 Euro		
im Vorjahr:	96.910,47 Euro		
<b>Bilanzgewinn</b>			
Gewinnvortrag	0,00		654,07
Jahresüberschuss	257.949,52		164.049,83
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>-205.637,51</u>	<u>52.312,01</u>	<u>-113.910,47</u>
<b>Eigenkapital insgesamt:</b>		<b>5.928.656,13</b>	<b>5.673.161,63</b>
<b>Rückstellungen</b>			
Sonstige Rückstellungen		257.786,50	391.328,55
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.911.906,65		10.390.051,41
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.484.563,08		1.525.987,55
Erhaltene Anzahlungen	570.316,80		571.053,82
Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.293,95		15.567,50
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	152.484,80		164.168,19
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>18.281,61</u>	12.147.846,89	<u>9.649,41</u>
- davon aus Steuern	4.899,16 Euro		
im Vorjahr:	5.298,70 Euro		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	0,06 Euro		
im Vorjahr:	353,52 Euro		
<b>Bilanzsumme</b>		<b>18.334.289,52</b>	<b>18.740.968,06</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01.2009 bis 31.12.2009

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		3.678.477,63	3.649.062,87
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		6.378,18	13.550,76
Andere aktivierte Eigenleistungen		31.125,81	14.099,59
Sonstige betriebliche Erträge		215.688,88	120.153,29
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>1.749.000,06</u>	<u>1.847.750,42</u>
<b>Rohergebnis</b>		<b>2.182.670,44</b>	<b>1.949.116,09</b>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	443.963,38		444.529,73
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>111.500,94</u>	555.464,32	<u>110.311,61</u>
- davon für Altersversorgung im Vorjahr:	19.091,23 Euro 18.512,49 Euro		
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen- stände des Anlagevermögens und Sachanlagen		660.856,29	531.968,01
Sonstige betriebliche Aufwendungen		187.784,53	180.794,88
Erträge aus anderen Finanzanlagen	2,45		2,91
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>7.277,28</u>	7.279,73	18.391,95
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>444.202,53</u>	<u>462.201,06</u>
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>341.642,50</b>	<b>237.705,66</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-124,21	-6.247,98
Sonstige Steuern		<u>83.817,19</u>	<u>79.903,81</u>
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>257.949,52</b>	<b>164.049,83</b>
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		0,00	654,07
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		205.637,51	113.910,47
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>52.312,01</b>	<b>50.793,43</b>



## A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des HGB erstellt. Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung wurden dabei unter entsprechender Anwendung des auf der Verordnung vom 06.03.1987 beruhenden Formblattes des GdW Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. aufgestellt. 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

### Bilanzierungswahlrechte

Ein Bilanzierungswahlrecht bestand bei den Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung. Das Bilanzierungswahlrecht wurde in Anspruch genommen.

### 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 und Eigenleistungen zusammen.

Die Eigenleistungen umfassen Verwaltungs- und Architektenleistungen. 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 Restnutzungsdaueremethode 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. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben.

Im Zuge von aktivierungsfähigen Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer bei bereits abgeschriebenen Objekten mit 20 Jahren angesetzt.

### 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 bzw. Wertberichtigung Rechnung getragen.



## Bewertungsmethoden Rückstellungen

Passivierungspflichtige Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen.

Für unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung, die innerhalb eines Jahres nachgeholt werden, wurden unter Ausnutzung eines Wahlrechts Rückstellungen von TEUR 137,9 gebildet.

Die Vermögens- und Ertragslage wurde dadurch entsprechend belastet, Auswirkungen auf die Finanzlage ergeben sich nicht.

## Bewertungsmethoden Verbindlichkeiten

Sämtliche Verbindlichkeiten sind zum Rückzahlungsbetrag passiviert.

## Wahlrecht für Annuitätshilfedarlehen

Annuitätshilfedarlehen, für die ein Bilanzierungswahlrecht gem. § 88 II. WoBauG besteht, werden unter den Verbindlichkeiten mit ihrem gegenwärtigen Rückzahlungsbetrag 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 01.01.2009 Euro	Zugänge des Geschäftsjahres		Abgänge Euro	Abschreibungen kumuliert Euro	Buchwert	Buchwert	Abschreibungen des Geschäfts- jahres Euro
		Euro	Euro			am 31.12.2009 Euro	am 31.12.2008 Euro	
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>29.510,37</b>	<b>12.990,62</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>29.757,99</b>	<b>12.743,00</b>	<b>3.389,00</b>	<b>3.636,62</b>
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	30.337.736,49	341.800,32	0,00	0,00	13.792.538,18	16.886.998,63	17.185.132,22	639.933,91
Grundstücke mit anderen Bauten	99.315,24	0,00	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	0,00	131.234,09	131.234,09	0,00
Bauten auf fremden Grundstücken	34.443,33	0,00	0,00	0,00	34.442,82	0,51	0,51	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	355.514,42	45.963,76	97,00	97,00	318.546,60	82.834,58	54.253,58	17.285,76
<b>Summe Sachanlagen:</b>	<b>30.958.243,57</b>	<b>387.764,08</b>	<b>97,00</b>	<b>0,00</b>	<b>14.193.192,13</b>	<b>17.152.718,52</b>	<b>17.422.271,11</b>	<b>657.219,67</b>
<b>Finanzanlagen Andere Finanzanlagen</b>	<b>52,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>52,00</b>	<b>52,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Anlagevermögen Insgesamt</b>	<b>30.987.805,94</b>	<b>400.754,70</b>	<b>97,00</b>	<b>0,00</b>	<b>14.222.950,12</b>	<b>17.165.513,52</b>	<b>17.425.712,11</b>	<b>660.856,29</b>

Bei den Forderungen aus Vermietung in Höhe von EUR 25.625,42 (i. V. EUR 38.748,29) bestehen Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von EUR 466,56 (i. V. EUR 1.383,22).

Unter "Sonstige Rückstellungen" sind passiviert: Rückstellungen für Aufwendungen für Hausbewirtschaftung (TEUR 10,2), Instandhaltungskosten (TEUR 21,6), Personalkosten (TEUR 27,5) und sonstige betriebliche Aufwendungen (TEUR 22,6). Die Rückstellung für unterlassene Instandhaltung beläuft sich auf TEUR 175,9.

## Verwendung des Jahresergebnisses

Jahresüberschuss:	EUR 257.949,52
Einstellung in die gesetzliche Rücklage:	- EUR 27.000,00
Einstellung in die andere Ergebnisrücklagen:	- EUR 178.637,51
Bilanzgewinn:	+ EUR 52.312,01

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	9.911.906,65	500.807,65	1.911.407,58	7.499.691,42	9.847.895,05	GPR
	10.390.051,41	446.218,94	1.935.637,03	8.008.195,44	10.285.910,26	BÜ GPR BÜ
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.484.563,08	49.036,35	194.768,15	1.240.758,58	1.484.563,08	GPR
	1.525.987,55	47.216,24	185.842,87	1.292.928,44	1.525.987,55	GPR
Erhaltene Anzahlungen	570.316,80	570.316,80	0,00	0,00	0,00	
	571.053,82	571.053,82	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.293,95	10.293,95	0,00	0,00	0,00	
	15.567,50	15.567,50	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	152.484,80	152.484,80	0,00	0,00	0,00	
	164.168,19	164.168,19	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	18.281,61	18.281,61	0,00	0,00	0,00	
	9.649,41	9.649,41	0,00	0,00	0,00	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>12.147.846,89</b>	<b>1.301.221,16</b>	<b>2.106.175,73</b>	<b>8.740.450,00</b>	<b>11.396.469,73</b>	
	<b>12.676.477,88</b>	<b>1.253.874,10</b>	<b>2.121.479,90</b>	<b>9.301.123,88</b>	<b>11.916.038,96</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 durchschnittlich 11 Arbeitnehmer beschäftigt.

Zum 31. Dezember 2009 waren bei der Genossenschaft beschäftigt:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
<b>Kaufmännische Mitarbeiter/-innen</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
<b>Technische Mitarbeiterin</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
<b>Mitarbeiter des Regiebetrieb</b>	<b>3</b>	<b>0</b>
<b>Mitarbeiter/-innen zusammen:</b>	<b>6</b>	<b>5</b>

Auszubildende wurden im Geschäftsjahr nicht beschäftigt.

### Mitglieder- und Anteilsbewegung

	Mitglieder	Geschäftsanteile
Stand 01.01.2009:	<b>1.146</b>	<b>9.159</b>
Zugang 2009:	<b>76</b>	<b>796</b>
Abgang 2009:	<b>70</b>	<b>596</b>
Stand 31.12.2009:	<b>1.152</b>	<b>9.359</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 49.859,86 Euro erhöht. Die Mitglieder haften der Genossenschaft mit ihrem Geschäftsanteil.

### Mitglieder des Vorstandes

Isabella Pintac, geschäftsführendes Vorstandsmitglied  
Ludwig Kramer  
Gerd Zimmermann bis 25.03.2010  
Waldemar Brendel ab 01.04.2010

### Mitglieder des Aufsichtsrates

Ursula Halfmann, Vorsitzende  
Roswitha Hemmerling, stellvertretende Vorsitzende  
Günther Hach, Schriftführer  
Waldemar Brendel bis 31.03.2010  
Ralf Forster  
Willi Heß

### 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., Frankfurt  
Franklinstraße 62, 60486 Frankfurt am Main.

### Mitgliederversammlung

Die letzte ordentliche Mitgliederversammlung fand am 24.06.2009 statt.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung am 30.06.2010 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 2009 dividendenberechtigte Geschäftsguthaben zu verwenden.

## E. Weitere Angaben

### Gründung, Genossenschaftsregister

Die Genossenschaft wurde am 28.08.1910 gegründet und ist im Genossenschaftsregister des Amtsgerichts 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 im Sinne steuerrechtlicher Vorschriften.

### Mitgliedschaften

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

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

DESWOS - Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V., Köln

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

Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen, Mainz

Arbeitsgemeinschaft der Eisenbahner- Wohnungsbaugenossenschaften, Frankfurt am Main

Gesellschaft zur Förderung des Instituts für Genossenschaftswesen an der Philipps- Universität Marburg (Lahn) e.V.

Industrie- und Handelskammer für die Pfalz, Ludwigshafen am Rhein

Kaiserslautern, 20. Mai 2010

### Baugenossenschaft Bahnheim eG Kaiserslautern

Der Vorstand



Pintac



Kramer



Brendel

## Verstorbene Mitglieder im Jahr 2009

Erna Hansel  
Maria Kiepke  
Friedrich Fischer  
Johanna Chelius  
Lydia Baumann  
Paula Walter  
Werner Riemschüssel  
Willi Bevier  
Rudolf Bolin  
Elisabeth Madle  
Adam Kerch  
Oswin Jung

Werner Wahl  
Leo Balzer  
Adolf Klosset  
Norbert Schneider  
Ruth Riemschüssel  
Bernd Keßler  
Brigitte Snack  
Maria Weis  
Anneliese Dekant  
Hildegard Oberringer  
Katharina Noichl

**Mitgliedschafts-  
jubilare des Jahres 2009****10 Jahre Mitgliedschaft**

Brigitte Braun	Karl Welsch
Petra Evers	Hans-Jürgen Schnerwitzki
Thea Kappis	Monika Müller
Josef Becker	Philipp Fuchs
Thomas Schweden	Jürgen Schied
Silvia Weigand	Karl Kneip
Sven Brell	Heinz Röber
Markus Zöllner	Roswitha Hemmerling
Lieselotte Loritz	Gabriele Mannweiler
Bedri Visoka	Sören Wenzel
Anita Worthy	Margot Schleuß
Luisa Aouragh-Elabdaoui	Ivo Bickelmann
Lydia Scheppler	Frida Schneider
Marco Nothof	Hanno-Frank Süselbeck
Armin Bartholomäus	Ralf Zinn
	Thomas Lauck



Heinrich Vogelsanger

**25 Jahre Mitgliedschaft**

Joachim Biermann  
 Martha Steiner  
 Blondina Kluge  
 Frieda Friedrich  
 Elsa Cappel  
 Peter Korn  
 Ronald Lutz  
 Bernd Theobald  
 Mathias Schwarz  
 Paula Schuck  
 Thomas Hohenberger  
 Waltraud Schippa  
 Renate Schütte  
 Ingeborg Kastauer  
 Karl Schmitt  
 Sandra Sander  
 Rüdiger Schütte

**40 Jahre Mitgliedschaft**

Karl-Heinz Kreis  
 Günter Gies  
 Karl-Heinz Bonn  
 Günter Borger  
 Josef Hofmann  
 Günter Hach  
 Gertrud Wappner  
 Lydia Westrich  
 Volker Laufer  
 Alice Jolande Sachs  
 Gerlinde Herz

**50 Jahre Mitgliedschaft**

Rudolf Merle  
 Valentin Mohr

**60 Jahre Mitgliedschaft**

Heinrich Vogelsanger  
 Heinz Köhler

## Bericht des Aufsichtsrates

In der ordentlichen Mitgliederversammlung am 24.06.2009 erfolgte die Wiederwahl von Frau Ursula Halfmann und Frau Roswitha Hemmerling.

Im Anschluss an die Mitgliederversammlung fand die konstituierende Sitzung des Aufsichtsrates statt. In dieser Sitzung wurde Frau Ursula Halfmann als Aufsichtsratsvorsitzende und Frau Roswitha Hemmerling als stellvertretende Vorsitzende gewählt. Außerdem erfolgte die Wahl von Herrn Günther Hach als Schriftführer 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 und erschöpfende Auskünfte erteilt. An den Sitzungen des Vorstandes haben Mitglieder des Aufsichtsrates teilgenommen.

Im Geschäftsjahr 2009 fanden sechs Sitzungen des Aufsichtsrates, fünf Aufsichtsrats-Sitzungen gemeinsam mit dem Vorstand, 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 2008, den Prüfungsbericht, den Wirtschaftsplan, den Modernisierungs- und Instandhaltungsplan und den Liquiditätsplan.

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 2008 gemäß § 53 GenG unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31.12.2008 und des Lageberichtes 2008 erfolgte in der Zeit vom 25.05.2009 bis 29.05.2009 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 22.09.2009 eingehend beraten und zustimmend zur Kenntnis genommen.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss 2009, der Geschäftsbericht, die Einstellung des Jahresüberschusses in die Ergebnisrücklagen sowie der Vorschlag zur Verteilung des Bilanzgewinnes wurden in der Sitzung am 20.05.2010 beraten und beschlossen. Die Vorlagen fanden die Billigung des Aufsichtsrates.

Der Aufsichtsrat schlägt der Mitgliederversammlung vor, den Jahresabschluss 2009 in der vorliegenden Form festzustellen und den Bilanzgewinn als Dividende auszuschütten.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2009 und des Lageberichtes 2009 durch den Aufsichtsrat hat keine Beanstandungen ergeben. Der Aufsichtsrat hat festgestellt, dass der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt und der Lagebericht die erforderlichen Angaben enthält.

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

Kaiserslautern, den 20. Mai 2010

Die Vorsitzende des Aufsichtsrates



Halfmann





**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)**

