Genossenschaftliches Wohnen – eine Jahrhundertidee ist moderner denn je

Bericht über das Geschäftsjahr 2011

Baugenossenschaft Bahnheim eG

Baugenossenschaft Bahnheim eG

Inhaltsübersicht

1. Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2011 (Lagebericht)

2. Bilanz zum 31.12.2011

3. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2011 bis 31.12.2011

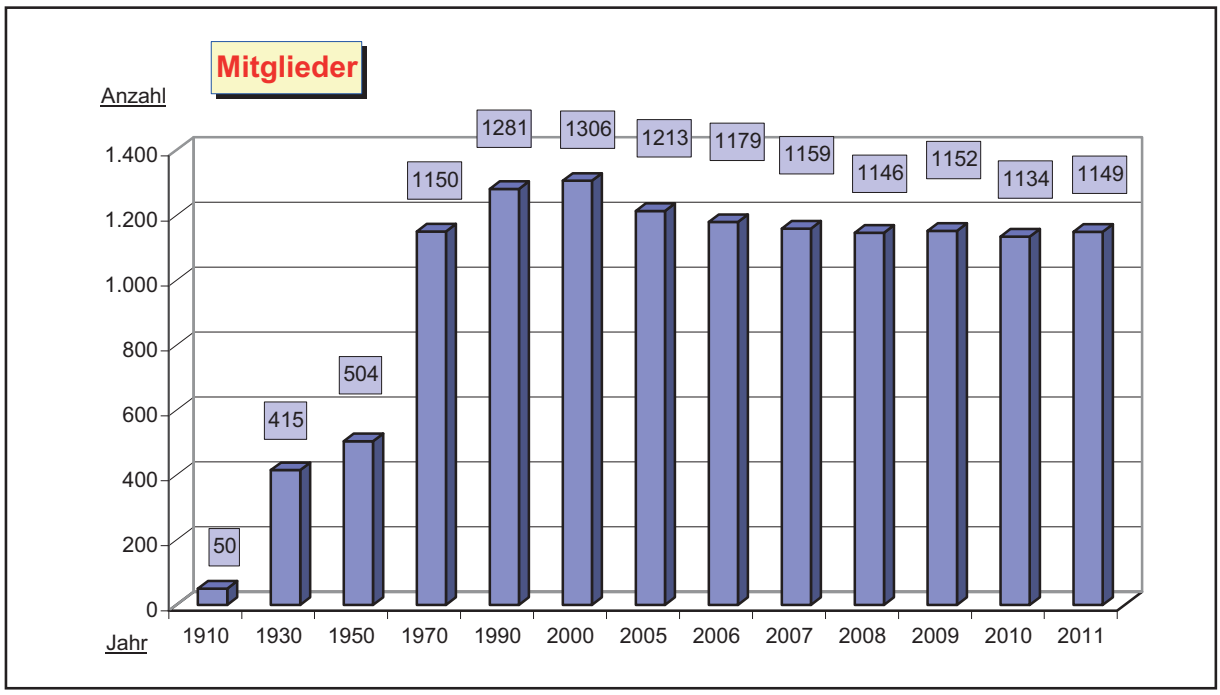
4. Anhang für das Geschäftsjahr 2011

5. Mitgliedschaftsjubilare des Jahres 2011

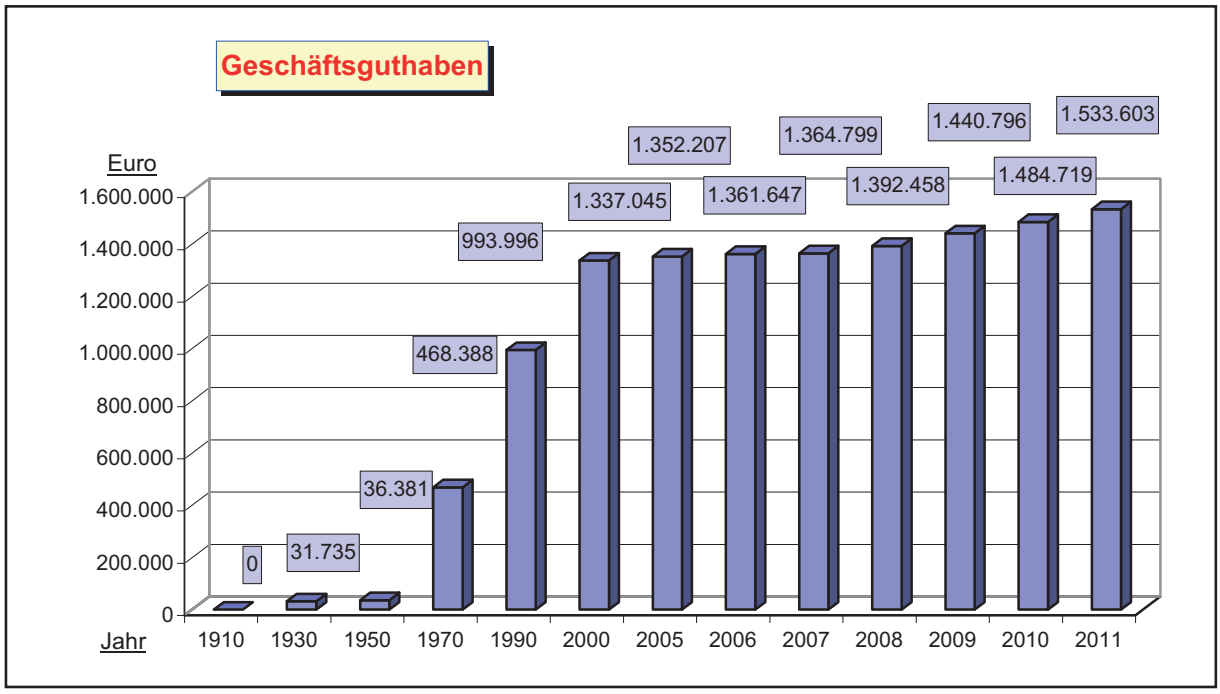
6. Verstorbene Mitglieder im Jahr 2011

7. Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2011

Entwicklung der Mitgliederzahlen von Gründungsbeginn
im Jahre 1910 bis zum Jahr 2011



Entwicklung der Geschäftsguthaben von Gründungsbeginn
im Jahre 1910 bis zum Jahr 2011



Gesamtwirtschaftliche Lage

Weltwirtschaft / Euroraum

Neben der Naturkatastrophe in Japan und den Revolutionen im arabischen Raum war die nicht überwundene Staatsschuldenkrise in Europa und in den USA der größte Einflussfaktor auf die weltwirtschaftliche Entwicklung im Jahr 2011.

Der weltweite Vertrauenseinbruch der Marktteilnehmer setzte im Juli ein, als zeitgleich in den USA um die Ausweitung der Obergrenze für öffentliche Schulden und in der Europäischen Union um ein neues Hilfspaket für Griechenland sowie eine Reform des Rettungsfonds gerungen wurde. Die diesseits und jenseits des Atlantiks präsentierten Ergebnisse wurden an den Märkten nicht als Lösung der Schuldenprobleme aufgefasst und konnten den Vertrauensverlust nicht aufhalten.

Was die Wirtschaft in den fortgeschrittenen Volkswirtschaften in der zweiten Jahreshälfte 2011 und im nächsten Jahr stützt, sind die weiterhin expansive Geldpolitik der FED und der EZB sowie die hohe, wiewohl abgeschwächte Wachstumsdynamik insbesondere in China, aber auch in Südamerika und Mittel -und Osteuropa.

Die Staatsfinanzen im Euroraum sind durch die Finanzkrise massiv in Mitleidenschaft gezogen worden. Etwa die Hälfte des Anstiegs der Defizitquote seit 2007 war auf Maßnahmen zur Stützung der Konjunktur und insbesondere Aufwendungen zur Stabilisierung des Bankensektors zurückzuführen.

Die andere Hälfte reflektiert Einnahmenausfälle und Ausgabenzuwächse, die Folge des starken konjunkturellen Einbruchs waren. Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass diese Defizite im Zuge eines Aufschwungs quasi automatisch wieder verschwinden, da sie strukturell bedingt sind. Ursächlich für diese Annahme ist, dass die Rezession in einer Reihe von Ländern mit Umbrüchen – insbesondere im Immobilienmarkt (Spanien) und im Bankensektor (Irland)- einherging, die das Produktionspotenzial gesenkt haben dürften und wohl auch das Potenzialwachstum auf längere Zeit drücken werden. Hinzu kommt die Belastung durch die Zinszahlungen, die infolge des höheren Schuldenstandes und wegen gestiegener Risikoprämien zunehmen werden.

Deutschland

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2011 wieder kräftig gewachsen. Im Jahresverlauf 2011 wurde auch das Vorkrisenniveau des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts wieder überschritten. Das Bruttoinlandsprodukt stieg gegenüber dem Jahr 2010 um 3%.

Der wirtschaftliche Aufschwung fand dabei hauptsächlich in der ersten Jahreshälfte statt.

Wachstumsimpulse kamen 2011 vor allem aus dem Inland, insbesondere die privaten Konsumausgaben erwiesen sich als Stütze der wirtschaftlichen Entwicklung. Daneben war das Jahr 2011 wiederum geprägt von einer kräftigen Investitionsdynamik, während der Außenhandel einen geringeren Anteil am BIP-Wachstum hatte.

Für die Prognose bestehen nach wie vor beträchtliche Risiken. Das größte Risiko wird allgemein in einer weiteren Zuspitzung der Staats-/ Euro-/ Bankenkrise gesehen, bei der das europäische Finanzsystem erneut in Mitleidenschaft gezogen wird. Hier ist relevant, dass sich insbesondere viele Eurostaaten eine Rekapitalisierung der nationalen Banken nicht mehr leisten können, da die öffentlichen Haushalte bereits sehr stark angespannt sind. Eine Bankenkrise im Euroraum würde angesichts der Vernetzung im Finanzsektor vermutlich auf andere Länder übergreifen und hätte gravierende Konsequenzen insbesondere für die Wirtschaft in Deutschland.

Der Arbeitsmarkt in Deutschland zeigte sich in 2011 sehr robust. Die Arbeitslosenquote verringerte sich von 7,1 auf 6,6%. Gleichzeitig erreichte die Anzahl der Erwerbstätigen mit 41,5 Mio. einen neuen Höchststand. Für 2012 wird von den Wirtschaftsforschungsinstituten ein geringerer Rückgang der registrierten Arbeitslosen und ein kleiner Aufstieg der Erwerbstätigen erwartet.

Die Inflationsrate in Deutschland wird zwischen 2 - 2,5% prognostiziert.

Wohnungswirtschaft

Für 2011 meldet das Bundesamt für Statistik einen Anstieg von Baugenehmigungen um 21,7 Prozent. Im vergangenen Jahr waren 228.400 Wohnungen genehmigt worden, etwa 40.700 mehr als 2010. Demnach setzt sich der im Jahr 2010 begonnene Positivtrend fort.

Von den im Jahr 2011 genehmigten Wohnungen waren 200.100 Einheiten Neubauwohnungen in Wohngebäuden – ein Plus von 21,6% gegenüber 2010. Die Anzahl der Genehmigungen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern war dabei höher als in Ein- oder Zweifamilienhäusern.

Seit Anfang der 1990er-Jahre hat es keinen derartigen Anstieg der Bautätigkeit mehr gegeben. Besonders stark stiegen 2011 die Genehmigungen von Wohnungen im Geschosswohnungsbau. Sie wuchsen gegenüber dem Vorjahr um rund ein Viertel. Getragen wurde die Nachfrage vor allem durch den Neubau von Eigentumswohnungen, die rund 42,4% zulegten, während sich die Genehmigungen bei neuen Mietwohnungen lediglich um 10,2% erhöht haben. Insgesamt wurden im Geschosswohnungsbau damit 2011 rund 85.000 Wohnungen auf den Weg gebracht.

Diese Trendumkehr nach Jahren des Rückgangs der Baugenehmigung ist ein positives Signal für den Wohnungsbau. Wobei zu beachten ist, dass vor allen Dingen die prosperierende Großstadtregionen von dieser Entwicklung in besonderem Maße profitieren. Gleichzeitig bleiben die Rahmenbedingungen günstig, d.h. ein niedriges Hypothekenzinsniveau, steigende Mieterhöhungspotenziale in den Ballungsräumen, sowie positive Einkommens- und Beschäftigungsentwicklungen. Die heterogene Entwicklung im Wohnungsbau setzt sich wie in den Vorjahren weiter fort.

Geschäfts- und Rahmenbedingungen

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

Unsere Genossenschaft bewirtschaftet ausschließlich eigene Liegenschaften in der steuerlichen 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. Vor Ort ist insbesondere die kommunale Bau AG mit ca. 5.000 Wohnungen zu nennen. 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. Der derzeit gültige Mietspiegel für die Stadt Kaiserslautern datiert aus dem Jahr 2008. Ein Rückgang der Mietpreise auf dem regionalen Wohnungsmarkt ist jedoch nicht zu erwarten.

Weiter steigende Betriebskosten führen zu einer Einschränkung der Mieterhöhungspotenziale für den freifinanzierten Mietwohnungsbau.

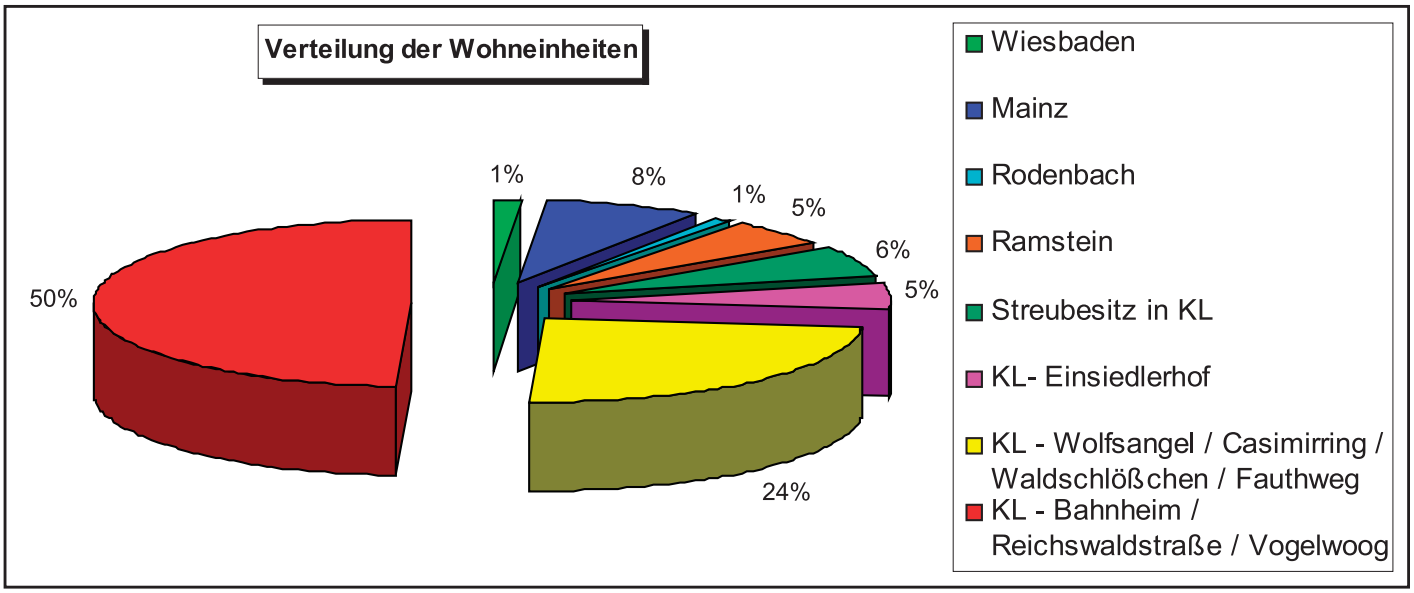
Bestandsverwaltung

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
Gesamtbestand:	**164**	**911**	**118**	**2**	**6**

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	-	-	-
Gesamtbestand	**164**	**911**	**118**	**2**	**6**



Die Wohn- und Nutzfläche beläuft sich zum 31.12.2011 auf 60.074,38 m² (i. V. 60.047,21 m²), die Wohnfläche auf 58.945,12 m² (i. V. 58.917,95 m²).

Bewirtschaftung

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

Leerstände waren auch in 2011 - bedingt durch Mieterwechsel und Modernisierungsmaßnahmen - überwiegend kurzfristig. Zum 31.12.2011 standen 20 Wohnungen leer, was zu einer stichtagsbezogenen Leerstandsquote von 2,20% führte.

Zum 31.05.2012 stehen 14 Wohnungen überwiegend modernisierungsbedingt aber auch aufgrund von Mieterwechseln leer. Die Modernisierungen sind mit Bad / Heizungseinbau und Grundrissveränderungen verbunden.

Mit insgesamt 74 Kündigungen im Geschäftsjahr 2011 (i. V. 89) liegt die Fluktuation der Genossenschaft auf einem niedrigerem Niveau als im Vorjahr. Im Periodenvergleich sank die Fluktuationsquote von 9,8% auf nunmehr 8,1%. Per 31.05.2012 liegen der Genossenschaft 37 Wohnungskündigungen vor.

Die Genossenschaft erzielte in 2011 Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung von 3.852,0 TEUR (i. V. TEUR 3.722,2).

Davon entfallen auf die Gesamtsollmieten 3.304,7 TEUR (i. V. TEUR 3.268,4). Hierin sind reine Wohnungssollmieten von 2.997,2 TEUR (i. V. TEUR 2.958,0) 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 299,1 TEUR (i. V. TEUR 282,0), ergibt sich eine reine Nettowohnungssollmiete von nur 2.698,1 TEUR (TEUR 2.676,0).

Seit dem 01.01.2011 werden bei diesen Wirtschaftseinheiten bei Neuvermietung Betriebskostenpauschalen mit 0,70 EUR/m² festgesetzt. Im Geschäftsjahr 2011 wurden Betriebskostenpauschalen von TEUR 31,7 vereinnahmt. Nach der Bereinigung der Sollmiete ergibt sich für unseren Genossenschaftsbestand eine durchschnittliche Wohnungsmiete von 3,77 EUR/m² (i. V. 3,82 EUR/m²) und liegt damit unter dem Marktniveau.

Modernisierung und Instandhaltung

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

Zur Verbesserung der Vermietbarkeit wurden im Geschäftsjahr 2011 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 463,5 investiert. Dies entspricht bei 58.945,12 m² Wohnfläche einem Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwand von 28,72 EUR p.a./m² (2,39 EUR/m²/Monat).

Im Geschäftsjahr 2011 wurden in 65 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 24 Wohnungen Gasetagenheizungen neu eingebaut bzw. einen Thermenaustausch vorgenommen. Weiterhin wurden 7 Projekte in und an Gebäuden und Außenanlagen wie beispielsweise Keller- und Speicherbodendämmungen umgesetzt.

Gemäß Modernisierungsplan sind für das Geschäftsjahr 2012 Kosten in Höhe von TEUR 390,0 für Wohnungsmodernisierungen mit Heizungseinbauten und Grundrissveränderungen sowie Speicherbodendämmungen veranschlagt.

Für die Instandhaltung inkl. Schönheitsreparaturen wurden in 2011 insgesamt TEUR 604,2 aufgewendet. Außerdem wurden Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung in Höhe von TEUR 14,8 in Anspruch genommen und mit TEUR 640,0 neu gebildet. Somit betragen die Instandhaltungskosten 20,86 EUR je m² (i. V. 22,38 EUR/m²). Addiert man die Modernisierungskosten hinzu, wurden im Geschäftsjahr 2011 28,72 EUR/m² in den Bestand investiert.

Für das Geschäftsjahr 2012 plant die Genossenschaft Instandhaltungskosten von TEUR 605,5. Dies entspricht einem Wert von 10,27 EUR/m².

Personelle Verhältnisse

Zum Ende des Berichtsjahres waren bei der Genossenschaft im Verwaltungsbereich 7 kaufmännische Mitarbeiter(innen) und eine Architektin, davon 4 in Teilzeitarbeitsverhältnissen und in unserem Regiebetrieb 3 gewerbliche Mitarbeiter beschäftigt.

Zum 01.03.2012 wurde Frau Ursula Halfmann für 5 Jahre in den Vorstand bestellt. Per 01.03.2012 nahm Herr Christoph Marosczyk seine Geschäftsführertätigkeit auf.

Die auch im abgelaufenen Geschäftsjahr hohe Wohnungsfluktuation mit der Folge einer hohen Arbeitsbelastung im Bereich der Instandhaltung, Vermietung, 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	31.12.2011		31.12.2010	
	TEUR	%	TEUR	%
Anlagevermögen	17.663,6	94,1	17.722,7	95,1
Umlaufvermögen	1.081,0	5,8	896,6	4,8
ARAP	18,2	0,1	18,5	0,1
Gesamtvermögen	18.762,8	100,0	18.637,8	100,0
Fremdmittel	12.372,2		12.464,7	
Reinvermögen	6.390,6		6.173,1	
Reinvermögen am Jahresanfang	6.173,1		5.928,7	
Vermögensveränderung	+ 217,5		+ 244,4	

Das Gesamtvermögen hat sich um TEUR 125,0 erhöht. Das Anlagevermögen ist im Geschäftsjahr um TEUR 59,1 aufgrund der die Investitionen übersteigenden planmäßigen Abschreibungen zurückgegangen. Wesentlicher Posten des Anlagevermögens sind unverändert die Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Wohnbauten mit TEUR 17.404,9 (i. V. TEUR 17.453,0).

Kapitalstruktur

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

Kapitalstruktur	31.12.2011		31.12.2010	
	TEUR	%	TEUR	%
Eigenkapital	6.390,6	34,0	6.173,0	33,1
Rückstellungen	696,3	3,7	266,2	1,4
Verbindlichkeiten	11.666,4	62,2	12.198,5	65,5
PRAP	9,5	0,1	0,0	0,0
Gesamtkapital	18.762,8	100,0	18.637,7	100,0

Das Eigenkapital zum 31.12.2011 beträgt TEUR 6.390,6 (i. V. TEUR 6.173,0). Die Zunahme des Eigenkapitals um TEUR 217,6 resultiert aus dem Jahresüberschuss 2011 von TEUR 223,0 sowie dem Nettozufluss an Geschäftsguthaben von TEUR 48,9 abzüglich der Dividendenzahlung von TEUR 54,3. Der Anteil des Eigenkapitals am gestiegenen Gesamtkapital hat sich von 33,1% auf 34,0% erhöht.

Die hohe Zunahme der Rückstellungen ergibt sich im Wesentlichen aus einer Neubildung für die Dämmung der obersten Geschoßdecken TEUR 640,0 gemäß der EnEV aus 2009.

Die Verbindlichkeiten haben sich im Geschäftsjahr um TEUR 532,1 verringert. Dieses resultiert im Wesentlichen aus den hohen planmäßigen Tilgungen. Die passiven Rechnungsabgrenzungsposten sind im voraus empfangene Mieten TEUR 9,5 (i.V. TEUR 0,00)

Finanzlage

Die Unternehmensliquidität hat sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

			2011 TEUR	2010 TEUR
1.		Jahresüberschuss	223,0	252,8
2.	+	Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	537,6	514,8
3.	+/-	Zu-/Abnahme der Rückstellungen	430,2	8,4
4.	+	Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des AV	0,0	0,0
5.	-	Zunahme der kurzfristigen Aktiva	-90,8	-34,7
6.	-/+	Ab-/Zunahme der kurzfristigen Verbindlichkeiten	52,5	-0,3
7.	**=**	**Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit**	**1.152,5**	**741,0**
8.	-	planmäßige Tilgungen der Objektfinanzierungsmittel	-575,4	-549,0
9.	**=**	**Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach Tilgungen**	**577,1**	**192,0**
10.	-	Investitionen in das Anlagevermögen	-478,4	-1.072,0
11.	**=**	**Cashflow aus der Investitionstätigkeit**	**-478,4**	**-1.072,0**
12.	+	Nettoveränderung der Geschäftsguthaben	48,9	43,9
13.	-	Dividendenauszahlung	-54,3	-52,3
14.	+	Darlehensvalutierungen	0,0	600,0
15.	**=**	**Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit**	**-5,4**	**591,6**
16.		Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (9.+11.+15.)	93,3	-288,4
17.	+	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	252,5	540,9
18.	=	Finanzmittelfonds am Ende der Periode	345,8	252,5
		Jahres-Cashflow (Ziffern 1 - 3)	**1.190,8**	**776,0**

Im Berichtsjahr ist die Genossenschaft ihren Zahlungsverpflichtungen uneingeschränkt und in vollem Umfang nachgekommen. Die Zahlungsfähigkeit ist auch für das Jahr 2012 nach dem vorliegenden Wirtschaftsplan sichergestellt.

Die Finanzlage in 2012 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 sollen aus dem Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach Tilgung sowie mit dem Finanzmittelbestand erfolgen.

Zur Überbrückung auftretender vorübergehender Liquiditätsengpässen stehen der Genossenschaft beantragte bzw. bewilligte Kontokorrentkredite bei der Stadtsparkasse Kaiserslautern und bei der Aareal Bank Mainz in Höhe von aktuell 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 2011 mit einem Jahresüberschuss von EUR 222.970,81 ab. Dieser ergibt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt:

Leistungsbereiche	2011	2010	Veränderungen	
	TEUR	TEUR	TEUR	%
Hausbewirtschaftung	164,8	328,8	-164,0	-49,9
Mitgliederverwaltung	-56,1	-63,5	7,4	-11,7
Kapitaldisposition	0,6	2,0	-1,4	-70,0
ordentliches Ergebnis	109,3	267,3	-158,0	-59,1
sonstiges Ergebnis	109,6	-11,3	120,9	-1.069,9
Ergebnis vor Steuern	218,9	256,0	-37,1	-14,5
Steuern vom Einkommen und Ertrag	4,1	-3,2	7,3	-228,1
Jahresüberschuss	223,0	252,8	-29,8	-11,8

Im Bereich der Hausbewirtschaftung konnten die Mieteinnahmen nach durchgeführten Einzelmodernisierungen gesteigert werden. Ebenso schlagen die gestiegenen Erträge aus den Betriebskostenabrechnungen sowie die Kostenerstattung durch Versicherungen sowie Erträge aus Subventionen positiv zu Buche. Betriebskosten und Instandhaltungskosten haben sich erhöht. Abschreibungen und Verwaltungskosten haben sich geringfügig erhöht.

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

Im Leistungsbereich Kapitaldisposition ergibt sich 2011 ein Überschuss aus Zinserträgen die kurzfristig in Tages- und Festgeldern angelegt sind.

Die Rentabilität ist im Geschäftsjahr 2011 gegeben.

Für das Geschäftsjahr 2012 ergibt sich gemäß Wirtschaftsplan ein Jahresüberschuss von TEUR 425,6. Maßgebend hierfür ist der erwartete Überschuss im Bereich der Hausbewirtschaftung. Dieser ist geprägt durch gesteigerte Mieterlöse und ein 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 einbezogen.

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

Finanzinstrumente

Besondere Finanzinstrumente und besondere Sicherungsgeschäfte werden bzw. wurden nicht getätigt. Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um Annuitätendarlehen mit einer Zinsfestschreibung von mindestens 10 Jahren. Sie betreffen ausschließlich Kredite zur Objektfinanzierung- und Unternehmensfinanzierung. 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 31.12.2011 eine Restvaluta von TEUR 10.895,0 (i. V. TEUR 11.440,6).

Die Genossenschaft schließt seit 2007 für auslaufende Zinsfestschreibungen Forwarddarlehen ab. Unser aktueller Höchstzins für bestehende Darlehen beträgt 5,40%. Es sind bereits Zinssätze bis 2024 festgeschrieben.

Auch über 2012 sind keine Fälligkeitskonzentrationen auslaufender Zinsfestschreibungen innerhalb eines Jahres zu erwarten.

Weiterhin wird eine aktive Selbstfinanzierungspolitik durch Zeichnung weiterer Genossenschaftsanteile betrieben.

Die voraussichtliche Entwicklung der Genossenschaft und andere Risiken

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

Für das Kerngeschäft der Genossenschaft, die Bestandsbewirtschaftung, sind Vermietungsrisiken zu beachten. Aufgrund der wirtschaftlichen Struktur und der demografischen Entwicklung in Kaiserslautern sowie seinem Umland.

In einer aktuellen Stadt-Umland-Studie Rheinland Pfalz, die vom Institut für Stadt / Region und Wohnforschung, Hamburg im Mai 2012 herausgegeben wurde, wird für die Stadt Kaiserslautern für den Zeitraum 2010 - 2025 ein Bevölkerungsrückgang von 2% prognostiziert. Eine Kompensation findet aber durch die Zunahme der Haushalte statt. Das Umland von Kaiserslautern wird jedoch einen Bevölkerungsrückgang von bis zu 11% hinnehmen müssen.

Reurbanisierer, vorwiegend ältere Menschen, die aus dem Umland in das Zentrum von Kaiserslautern ziehen, sind bislang keine statistisch relevante Größe, sondern eher ein Mythos von Projektentwicklern.

Die Stadt Kaiserslautern profitiert im Jahr 2011 von Wanderungsgewinnern von jungen Erwachsenen (252 Personen) die ein Studium oder eine Berufsausbildung aufgenommen haben.

Erlösschmälerungen verursacht durch Instandhaltungs- und Modernisierungsbedingte Leerstände und Forderungsausfallrisiken belasten im Berichtsjahr auch weiterhin das Hausbewirtschaftungsergebnis.

Zinsrisiken haben sich im Berichtsjahr nicht ergeben und sind auch aufgrund der mittelfristigen wirtschaftlichen Entwicklung derzeit nicht erkennbar. Eine Streuung der Zinsbindungsfristen soll auch weiterhin zu einer Risikominimierung beitragen.

Das Hauptbetätigungsfeld der Genossenschaft wird auch zukünftig unter Beachtung der heterogenen bautechnischen Gegebenheiten und Finanzierungsmodalitäten der Abbau der Instandhaltungs- und Modernisierungsbedingten Leerstände sein, mit dem Ziel die Wohnqualität der Liegenschaften anzuheben und somit zu einer Ergebnisverbesserung beizutragen.

Durch die Straffung des Mietforderungsmanagements sowie präventiver Maßnahmen bei der Wohnungsvermietung, wird eine weitere Senkung des Forderungsausfallrisikos angestrebt.

Kostensenkungen im Bereich der Fremdkapital- und Bewirtschaftungskosten, eine flächendeckende Einführung von Betriebskostenvorauszahlungen sowie eine Heranführung an den Mietspiegel der Stadt Kaiserslautern sind auch zukünftig erforderlich um das Hausbewirtschaftungs- und somit das Jahresergebnis nachhaltig zu verbessern.

Für das laufende Geschäftsjahr erwarten wir auf der Grundlage unserer Wirtschaftsplanungen ein positives Jahresergebnis.

Unternehmenskennzahlen		2011	2010	2009
Eigenkapitalquote	in %	34,06	33,12	32,34
Eigenkapitalrentabilität	in %	3,42	4,15	4,35
Gesamtkapitalrentabilität	in %	3,30	3,71	3,83
Sachanlagenintensität	in %	94,11	95,01	93,56
Sachanlagedeckungsgrad	in %	94,48	96,28	97,80
Langfristiger Verschuldungsgrad	in %	161,05	176,19	182,95
Langfristiger Fremdkapitalanteil	in %	54,85	58,36	59,16
Reinvestitionsquote	in %	90,34	209,61	59,00
Stichtagsliquiditätl	in %	140,77	120,74	153,97
Dynamischer Verschuldungsgrad	Faktor	8,64	14,02	13,81
Tilgungskraft	Faktor	2,07	1,41	1,48
Durchschnittliche Wohnungsmiete	in EUR/m²	3,77	3,82	3,81
%-Anteil der Erlösschmälerungen	in %	3,01	2,97	2,41
Fluktuationsrate	in %	8,12	9,77	8,34
Leerstandsquote	in %	2,20	2,96	2,20
Instandhaltungskosten je m²	in EUR/m²	20,86	22,38	20,49
Investitionen im Bestand je m²	in EUR/m²	28,72	40,30	26,30
Fremdkapitalzinsen je m²	in EUR/m²	0,57	0,61	0,62
Fremdkapitalkosten	in %	3,68	3,81	3,90
Zinsdeckung	in %	15,51	16,62	16,87
Kapitaldienstdeckung	in %	37,76	37,77	37,25

Bilanz zum

Aktiva

	Geschäftsjahr Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		6.768,00	14.813,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	17.404.852,13		17.453.031,30
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	68.977,58	17.656.715,02	71.871,58
Andere Finanzanlagen		52,00	52,00
Anlagevermögen insgesamt		**17.663.535,02**	**17.722.653,19**
Umlaufvermögen			
Vorräte			
Unfertige Leistungen		619.259,61	591.906,84
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	31.943,43		28.738,90
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		3.401,16
Sonstige Vermögensgegenstände	83.948,57	115.892,00	20.110,21
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		345.841,95	252.480,88
Umlaufvermögen insgesamt		**1.080.993,56**	**896.637,99**
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		18.236,48	18.469,96
Bilanzsumme		**18.762.765,06**	**18.637.761,14**

31.12.2011

Passiva

		Geschäftsjahr Euro	Euro	Vorjahr Euro
Eigenkapital				
Geschäftsguthaben				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		63.529,20		72.969,83
der verbleibenden Mitglieder		1.458.018,89		1.410.788,94
aus gekündigten Geschäftsanteilen		12.055,24	1.533.603,33	960,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:	3.758,14 Euro			
im Vorjahr:	2.669,33 Euro			
Ergebnisrücklagen				
Gesetzliche Rücklage		720.000,00		690.000,00
- davon aus dem Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt:	30.000,00 Euro			
im Vorjahr:	30.000,00 Euro			
Bauerneuerungsrücklage		1.621.000,00		1.621.000,00
im Geschäftsjahr entnommen:	0,00 Euro			
im Vorjahr entnommen:	0,00 Euro			
Andere Ergebnisrücklagen		2.459.547,79	4.800.547,79	2.323.008,75
- davon aus dem Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt:	136.539,04 Euro			
im Vorjahr:	168.460,77 Euro			
Bilanzgewinn				
Jahresüberschuss		222.970,81		252.768,12
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		-166.539,04	56.431,77	-198.460,77
Eigenkapital insgesamt:			**6.390.582,89**	**6.173.034,87**
Rückstellungen				
Sonstige Rückstellungen			696.337,30	266.180,05
Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		9.504.785,93		10.008.801,88
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		1.390.205,38		1.431.830,63
Erhaltene Anzahlungen		597.849,50		575.427,80
Verbindlichkeiten aus Vermietung		1.921,46		14.115,78
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		161.470,32		160.481,55
Sonstige Verbindlichkeiten		10.141,05	11.666.373,64	7.888,58
- davon aus Steuern	4.223,76 Euro			
im Vorjahr:	5.025,48 Euro			
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	1.527,38 Euro			
im Vorjahr:	0,00 Euro			
Passive Rechnungsabgrenzungsposten				
Andere Rechnungsabgrenzungsposten			9.471,23	0,00
Bilanzsumme			**18.762.765,06**	**18.637.761,14**

GuV

zum 31. 12. 2011

	Geschäftsjahr Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		3.852.038,80	3.722.202,52
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		27.352,77	59.627,92
Andere aktivierte Eigenleistungen		41.476,86	95.590,24
Sonstige betriebliche Erträge		288.335,99	180.637,95
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		2.187.823,64	1.988.522,04
Rohergebnis		**2.021.380,78**	**2.069.536,59**
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	468.250,93		461.626,76
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	116.557,60	584.808,53	116.732,10
- davon für Altersversorgung 16.695,77 Euro im Vorjahr: 17.547,21 Euro			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		537.553,14	514.828,83
Sonstige betriebliche Aufwendungen		198.934,00	203.587,73
Erträge aus anderen Finanzanlagen	2,45		2,45
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	635,94	638,39	2.042,59
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		401.196,62	435.672,96
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		**299.526,88**	**339.133,25**
Steuern vom Einkommen und Ertrag	+	4.124,15	3.224,00
Sonstige Steuern		80.680,22	83.141,13
Jahresüberschuss		**222.970,81**	**252.768,12**
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		166.539,04	198.460,77
Bilanzgewinn		**56.431,77**	**54.307,35**

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 05.05.2009 des GdW Bundesverband 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

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 Restnutzungsdauermethode 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 alle erkennbaren Risiken durch Abschreibung bzw. Wertberichtigung Rechnung getragen.

Bewertungsmethoden / Rückstellungen

Passivierungspflichtige Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung mit dem notwendigen Erfüllungsbetrag bemessen. Für unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung, wurden Rückstellungen gebildet. 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 besteht, 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-/ Herstellungs-kosten 01.01.2011 Euro	Zugänge des Geschäftsjahres Euro	Abgänge des Geschäftsjahres Euro	Abschreibungen kumuliert Euro	Buchwert am 31.12.2011 Euro	Buchwert am 31.12.2010 Euro	Abschreibungen des Geschäfts-jahres Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände	**52.972,99**	**953,41**	**0,00**	**47.158,40**	**6.768,00**	**14.813,00**	**8.998,41**
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücks-gleiche Rechte mit Wohnbauten	31.735.582,20	463.454,32	0,00	14.794.184,39	17.404.852,13	17.453.031,30	511.633,49
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	406.832,29	14.027,24	0,00	351.881,95	68.977,58	71.871,58	16.921,24
Summe Sachanlagen:	**32.407.407,15**	**477.481,56**	**0,00**	**15.228.173,69**	**17.656.715,02**	**17.707.788,19**	**528.554,73**
Finanzanlagen							
Andere Finanzanlagen	**52,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**52,00**	**52,00**	**0,00**
Anlagevermögen Insgesamt	**32.460.432,14**	**478.434,97**	**0,00**	**15.275.332,09**	**17.663.535,02**	**17.722.653,19**	**537.553,14**

Bei den Forderungen aus Vermietung in Höhe von EUR 31.943,43 (i. V. EUR 28.738,90) bestehen Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von EUR 4.111,06 (i. V. EUR 6.031,44). Bei den sonstigen Vermögensgegenständen in Höhe von EUR 83.948,57 (i. V. EUR 20.110,21) mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von 0,00 (i. V. EUR 8.021,72)

Unter “Sonstige Rückstellungen" sind passiviert: Rückstellungen für Aufwendungen für die Dämmung der obersten Geschossdecken gemäß EnEV (TEUR 640,0), Personalkosten (TEUR 22,2) und sonstige betriebliche Aufwendungen (TEUR 23,7). Die Rückstellung für unterlassene Instandhaltung beläuft sich auf (TEUR 8,4) und für Betriebskosten (TEUR 2,0).

Verwendung des Jahresergebnisses

Jahresüberschuss:	EUR 222.970,81
Einstellung in die gesetzliche Rücklage:	- EUR 30.000,00
Einstellung in die andere Ergebnisrücklagen:	- EUR 136.539,04
Bilanzgewinn:	+ EUR 56.431,77

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 unter 1 Jahr Euro	1 - 5 Jahre Euro	über 5 Jahre Euro	Gesichert Euro	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.504.785,93	555.233,97	2.008.174,84	6.941.377,12	9.466.469,03 38.316,90	GPR BÜ
	10.008.801,88	*526.218,26*	*2.011.703,49*	*7.470.880,13*	*9.957.329,98* *51.471,90*	*GPR* *BÜ*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.390.205,38 *1.431.830,63*	47.607,09 *37.900,09*	214.759,78 *204.122,05*	1.127.838,51 *1.189.808,49*	1.390.205,38 1.431.830,63	GPR *GPR*
Erhaltene Anzahlungen	597.849,50 *575.427,80*	597.849,50 *575.427,80*	0,00 *0,00*	0,00 *0,00*	0,00 *0,00*	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.921,46 *14.115,78*	1.921,46 *14.115,78*	0,00 *0,00*	0,00 *0,00*	0,00 *0,00*	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	161.470,32 *160.481,55*	161.470,32 *160.481,55*	0,00 *0,00*	0,00 *0,00*	0,00 *0,00*	
Sonstige Verbindlichkeiten	10.141,05 *7.888,58*	10.141,05 *7.888,58*	0,00 *0,00*	0,00 *0,00*	0,00 *0,00*	
Gesamtbetrag	**11.666.373,64** ***12.198.546,22***	**1.374.223,39** ***1.322.032,06***	**2.222.934,62** ***2.215.825,54***	**8.069.215,63** ***8.660.688,62***	**10.894.991,31** ***11.440.632,51***	

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 2011 waren bei der Genossenschaft beschäftigt:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter-/innen	**4**	**3**
Technische Mitarbeiterin	**0**	**1**
Mitarbeiter des Regiebetriebs	**3**	**0**
Mitarbeiter-/innen zusammen:	**7**	**4**

Auszubildende wurden im Geschäftsjahr nicht beschäftigt.

Mitglieder- und Anteilsbewegung

	Mitglieder	Geschäftsanteile
Stand 01.01.2011:	**1.134**	**9.501**
Zugang 2011:	**75**	**709**
Abgang 2011:	**60**	**528**
Stand 31.12.2011:	**1.149**	**9.682**

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 48.484,56 Euro erhöht.

Mitglieder des Vorstandes

Isabella Pintac,	geschäftsführendes Vorstandsmitglied bis 24.10.2011
Ludwig Kramer	
Waldemar Brendel	
Ursula Halfmann	ab 01.03.2012

Mitglieder des Aufsichtsrates

Roswitha Hemmerling	ab 01.03.2012	(Vorsitzende)
Ursula Halfmann	bis 29.02.2012	(Vorsitzende)
Ralf Forster	ab 01.03.2012	(stellvertretender Vorsitzender)
Willi Heß		
Reinhard Schäfer		(Schriftführer ab 17.03.11)
Heike Wagner	ab 29.06.2011	
Christian Endres	bis 23.02.2011	(Schriftführer bis 23.02.2011)

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 29.06.2011 statt.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung am 27.06.2012 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 2011 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.

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, 14. Juni 2012

Baugenossenschaft Bahnheim eG
Kaiserslautern

Der Vorstand

Halfmann

Brendel

Kramer

Mitgliedschaftsjubilare des Jahres 2010

10 Jahre Mitgliedschaft

Karl Kreß
Bernd Schubert
Gabriel Binias
Ingeborg Becker
Jessica Halfmann
Barbara Hessinger
Peter Creutz
Uwe Kretzschmar
Margarete Bader
Jörg Kretzschmar
Ralf Hörhammer
Wilhelm Vogel
Udo Kolbe
Gabriele Schuba-Irakibi
Anto Condric
Bruno Jesse
Manuela Busche
Tanja Georgi
Carsten Brendel
Harald Lenhart jun.
Claudia Felber
Zekine Özcelik
Maria Clemens
Bernd Herrmann
Irmgard Schreiber
Peter Friedrich Haag
Wilma Keiper
Mounir Zeghli
Gertrud Gehrhardt
Hans-Peter Meirich

25 Jahre Mitgliedschaft

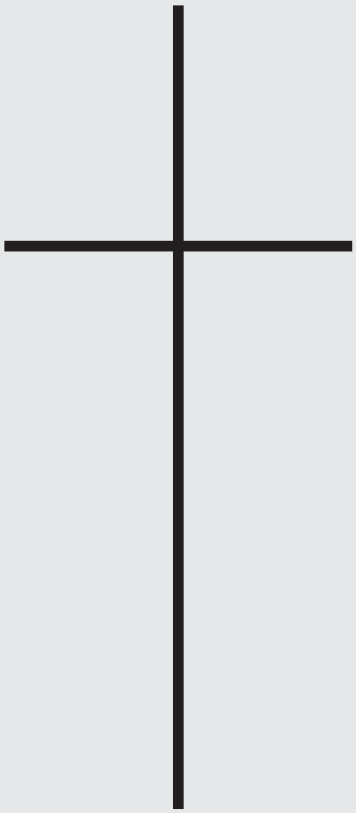
Erna Wolf
Gabriele Rieger
Brigitte Gies
Karl-Theo Klosset
Dieter Leitsbach
Christel Gruber
Ludwig Burkart
Dieter Nauerz
Hans Janiszewski
Anneliese Baumann
Albertine Gehm
Jürgen Laufer
Gerhard Stoldt

40 Jahre Mitgliedschaft

Manfred Halfmann
Helmut Halfmann
Rudolf Radtke
Renate Heymann
Ortwin Alt
Rosemarie Wendel
Ingeborg Christmann
Waltraud Pfeiffer
Margarethe Kling

50 Jahre Mitgliedschaft

Walter Reidenbach
Friedrich Baumann
Hans Zapf



Verstorbene Mitglieder im Jahr 2011

Friederike Büren
Hannelore Hüttenberger
Heinz Eckart
Heinrich Oberreißer
Hans-Jürgen Steiner
Elfriede Manke
Gertrud Wuttke
Georg Raubuch
Alexander Hoffmann
Karl-Heinz Faust
Franz Wentzler
Heinz Leguttky
Renate Heymann
Rosemarie Schwarz
Kurt Fahlberg
Jozef Nikiel
Erich Christmann
Konrad Lenz

Baugenossenschaft Bahnheim eG

Bericht des Aufsichtsrates

In der ordentlichen Mitgliederversammlung am 29.06.2011 erfolgte die Wiederwahl von Herrn Reinhard Schäfer. Für den ausgeschiedenen Herrn Christian Endres wurde Frau Heike Wagner in den Aufsichtsrat gewählt.

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 Aufsichtsratsvorsitzende gewählt. Außerdem erfolgte die Wahl von Herrn Reinhard Schäfer 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 sowie umfassende Auskünfte erteilt. An den Sitzungen des Vorstandes hat die Aufsichtsratsvorsitzende teilgenommen.

Im Geschäftsjahr 2011 fanden zehn Sitzungen des Aufsichtsrates, vier 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 2010, 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 2010 gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31.12.2010 und des Lageberichtes 2010 erfolgte in der Zeit vom 16.05. bis 20.05.2011 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 27.10.2011 eingehend beraten und zustimmend zur Kenntnis genommen.

Durch das Ausscheiden von Frau Pintac musste der Vorstand komplettiert werden. Frau Ursula Halfmann wurde am 01.03.2012 für 5 Jahre in den Vorstand bestellt. Frau Roswitha Hemmerling wurde gleichzeitig als Aufsichtsratsvorsitzende gewählt.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss 2011, der Geschäftsbericht, die Einstellung des Jahresüberschusses in die Ergebnisrücklagen sowie der Vorschlag der Verteilung des Bilanzgewinnes wurden in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 14.06.2012 beraten und beschlossen. Die Vorlagen fanden die Billigung des Aufsichtsrates.

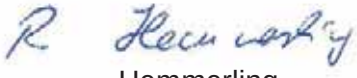
Der Aufsichtsrat schlägt der Mitgliederversammlung vor, den Jahresabschluss 2011 in der vorliegenden Form festzustellen und den Bilanzgewinn als Dividende auszuschütten.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2011 und des Lageberichtes 2011 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, 14. Juni 2012

Die Vorsitzende des Aufsichtsrates



Hemmerling

Baugenossenschaft Bahnheim eG

Bahnheim 22
67663 Kaiserslautern

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

www.baugenossenschaft-bahnheim.de
info@baugenossenschaft-bahnheim.de