



# GESCHÄFTSBERICHT 2023



## Inhaltsübersicht

### Seite 5

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023

### Seite 18

Bilanz 2023

### Seite 20

Gewinn- und Verlustrechnung 2023

### Seite 22

Anhang für das Geschäftsjahr 2023

### Seite 28

Mitgliedschaftsjubilare des Jahres 2023

### Seite 29

Verstorbene Mitglieder im Jahr 2023

### Seite 30

Bericht des Aufsichtsrates



Baugenossenschaft Bahnheim eG

Bahnheim 22

67663 Kaiserslautern

Sitz: Kaiserslautern

Amtsgericht Kaiserslautern GenR 114

Finanzamt Kaiserslautern, Steuer-Nr. 19/651/14015

Genossenschaftlicher Prüfungsverband e.V. (PDG)

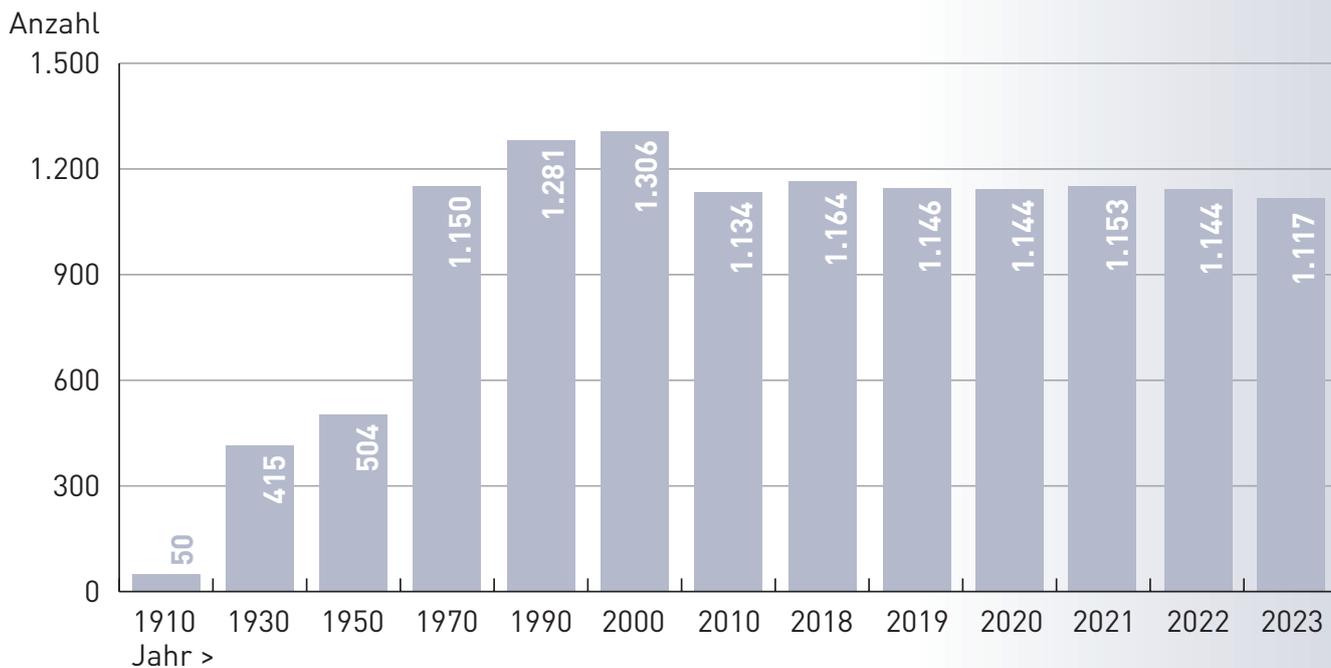
Straße des Friedens 4, 99094 Erfurt

# 2023 GESCHÄFTSBERICHT



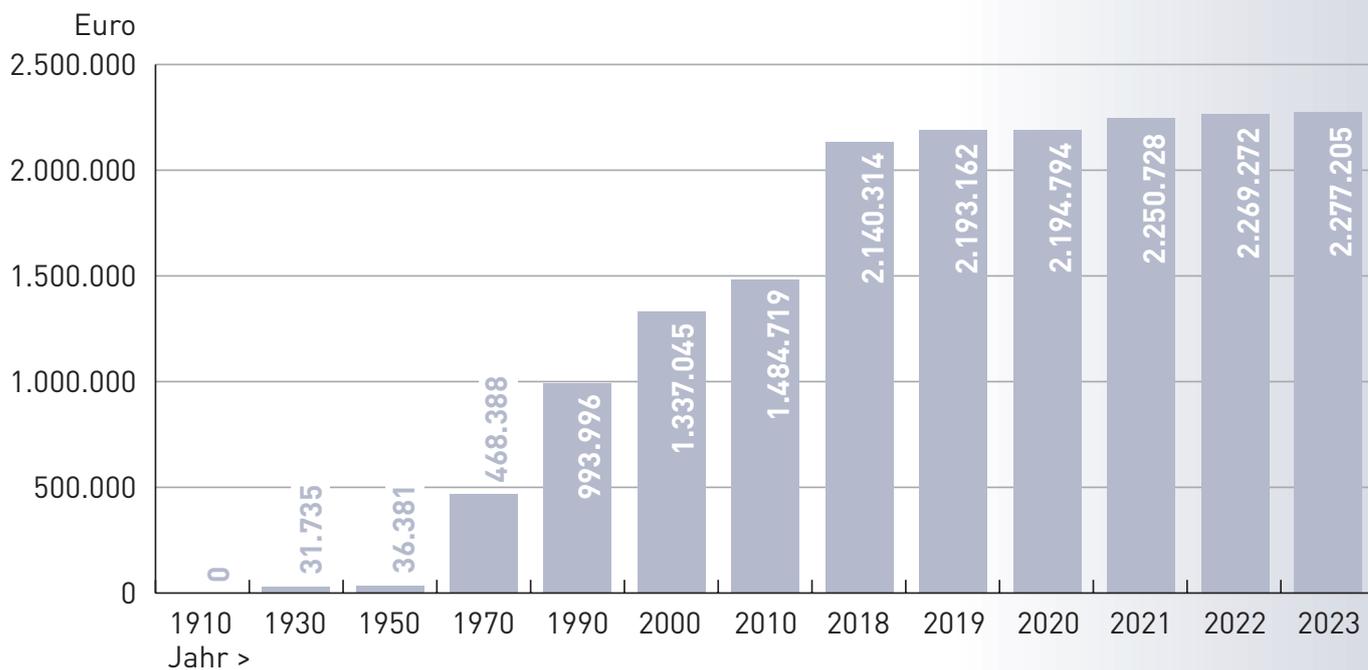
## Entwicklung der Mitgliederzahlen von Gründungsbeginn im Jahre 1910 bis zum Jahr 2023

### Mitglieder



## Entwicklung der Geschäftsguthaben von Gründungsbeginn im Jahre 1910 bis zum Jahr 2023

### Geschäftsguthaben



# Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023

## Grundlagen der Baugenossenschaft

Die gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung unserer Mitglieder bleibt auch nach 113 Jahren die wesentliche Aufgabe der Baugenossenschaft Bahnheim eG.

Die Baugenossenschaft Bahnheim eG verfügt zum Bilanzstichtag über 883 eigene Wohnungen, 2 Läden, 8 sonstige Mieteinheiten sowie 118 Garagen. Der Hauptbestand befindet sich in Kaiserslautern. Weitere kleinere Liegenschaften sind in Mainz, Wiesbaden, Ramstein und Rodenbach.

Wir sind eine Vermietungsgenossenschaft mit partieller Steuerpflicht. Die Nutzung unserer Wohnungen setzt immer eine Mitgliedschaft voraus. Unser Geschäftsmodell basiert auf einer dauerhaften Nutzung unserer Bestände durch solvente und zufriedene Nutzer, die den Selbsthilfegedanken positiv gegenüberstehen und das Gemeinschaftsgefühl in dem Nachbarschaften stärken. Unsere moderaten Nutzungsgebühren sind auf dauerhafte und langfristige Erlöse ausgerichtet. Eine kurzfristige Gewinnmaximierung entspricht nicht unserem Geschäftsmodell. Wir versuchen den Anstieg der Kapital- und Bewirtschaftungskosten durch neue vertragliche Regelungen sowie Synergieeffekte zu senken bzw. zu verlangsamen.

Diese Strategie versetzt uns in die Lage, in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld durch gezielte Investitionen in unsere Häuser und Wohnungen unsere Wettbewerbsfähigkeit kontinuierlich zu verbessern.

## Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

Das Bruttoinlandsprodukt in Deutschland verringert sich im Jahr 2023 auf 0,3 %. Im Jahr 2022 war noch eine Erhöhung von 1,8 % ermittelt worden. In den Eurostaaten erhöhte sich das Bruttoinlandsprodukt. Im Vorjahr war eine Erhöhung von 8,3 % eingetreten. Die Gründe sind in aller erster Linie der Krieg zwischen der Ukraine und Russland, mit seinen volkswirtschaftlichen Auswirkungen. Dies hat zur Unterbrechung der globalen Lieferketten, insbesondere der Gaslieferungen aus Russland nach Europa, mit der Folge der Materialverknappung und starken Preissteigerungen, geführt. Die EZB und die europäische Kommission, sowie die Bundesregierung versuchen durch geldpolitische Maßnahmen und große Investitionsprogramme einem weiteren Konjunkturabschwung entgegenzuwirken bzw. positive wirtschaftliche Rahmenbedingungen für die Zeit nach dem Ukrainekrieg zu schaffen. Dieses führt aber zu einem starken Anstieg der Inflation und der Staatsverschuldung.

Aus den o. g. Gründen wird auf eine Prognose der Entwicklung in Deutschland, sowie in den Eurostaaten für 2024 verzichtet. Belastbare Prognosen können wieder erstellt werden, wenn die hohe Inflation zurückgeführt und eine Friedensordnung für Europa geschaffen wurde.

Das statistische Bundesamt ermittelt für den Bau- und Ausrüstungsinvestitionsbereich nachfolgende Entwicklung. Der Rückgang beträgt für 2023 bei den Bauinvestitionen durchschnittlich 2,7 % (i.V. 1,7 %). Im Ausrüstungsbereich einen Anstieg um 3,0 % (i.V. 3,3 %). Die privaten Konsumausgaben sind gegenüber dem Vorjahr stark, auf -0,7 % (i.V. 4,3 %) gesunken. Der private Konsum hatte im Jahr 2023 einen wesentlichen Einfluss auf die Konjunkturentwicklung und somit auf das Bruttoinlandsprodukt in Deutschland.

Die Zahl der registrierten Arbeitslosen erhöht sich gegenüber dem Vorjahr um 189 Tausend auf durchschnittlich 2.609 Mio. (i.V. 2.420 Mio.).

Die saisonbereinigte Anzahl der Erwerbstätigen erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr auf 46,10 Mio. (i.V. 45,73 Mio.).

Die Inflationsrate 2023 hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1,0 % auf durchschnittlich 5,9 % verringert.

Risiken sind die hohen Energiekosten durch das Ausbleiben der Gaslieferungen aus Russland, die Unterbrechung der globalen Lieferketten mit der Auswirkung von hohen Materialpreissteigerungen, der Anstieg der Lebensmittelpreise sowie der Ukrainekrieg. Aus den o. g. Gründen wird auf eine Prognose für 2024 der Arbeitslosenzahl, der Erwerbstätigenzahl sowie der Inflationsrate verzichtet.

Das Bundesamt für Statistik meldet für das Jahr 2023 in einem vorläufigen Ergebnis einen Rückgang der Baugenehmigungen von Wohn- und Nichtwohngebäuden. Die Gründe sind der Fachkräftemangel, die hohen Kosten für Baumaterial sowie die zunehmend schlechter werdenden Finanzierungsbedingungen.

Die strukturellen Unterschiede zwischen den Großstadtreigionen München, Frankfurt/Main, Köln, Berlin, Hamburg, Leipzig und Dresden und den ländlich und strukturschwach geprägten Regionen haben und werden sich weiter vergrößern. Dieses drückt sich insbesondere in der Höhe der Nettokaltmiete; dem starken Preisanstieg bei Neuvermietung; sowie den Grundstücks- und Baupreisen und der Veräußerung von Wohn- und Eigentumsprojekten aus.



Die Grundsteuer nach den neuen gesetzlichen Regeln regional zu erhöhen; Bauland nicht neu auszuweisen; die energetischen Anforderungen bei der Sanierung und Beheizung von Bestandswohnungen sowie insbesondere bei Neubauerstbezug massiv weiter zu verschärfen; die Mietpreisbremse restriktiv auszulegen, trägt nicht zu einem positiven Investitionsklima in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft bei.

Die Hypothekenzinsen bei mittleren und längeren Laufzeiten haben sich stark erhöht und schaffen bei hoher Wohnungsnachfrage vor allen Dingen in den Ballungsräumen der Republik zurzeit keine positiven Investitionsanreize in der Bestands- und Neubautätigkeit. Die Gesamtsumme der aktuell negativen Investitionsfaktoren führen zu einer starken Zurückhaltung der Marktunternehmer, da sich Nettokaltmieten beim Neubauerstbezug zwischen 15.- EUR - 20.- EUR nicht durchsetzen lassen.

## Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Der Mietwohnungsmarkt in Kaiserslautern ist durch einen Anstieg der Neubautätigkeit und der Fluktuationsquote geprägt. Die durchschnittlichen Nettokaltmieten bei Bestandssimmobilien sind moderat angestiegen. Der neue Mietspiegel der Stadt Kaiserslautern, der seit dem 01. November 2021 in kraftgetreten ist und sich auf den freifinanzierten Mietwohnungsbau bezieht, bietet die Möglichkeit Mietanpassungen rechtssicher durchzuführen.

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Stadt Kaiserslautern haben sich gegenüber dem Vorjahr nicht verbessert. Die pro Kopf Verschuldung gehört immer noch zu den höchsten in Deutschland. Das von der Landesregierung Rheinland-Pfalz geplante Entschuldungsprogramm für Städte und Gemeinden lässt weiterhin auf sich warten. Die Arbeitslosenquote befindet sich mit 7,6 % auf Vorjahresniveau.

Der vom Stadtrat beschlossene Doppelhaushalt 2023/2024 ist durch leicht steigende Steuereinnahmen und sinkende geplante Sozialausgaben gekennzeichnet.

Die verstärkte Zusammenarbeit zwischen der Rheinland-Pfälzische Technische Universität Kaiserslautern - Landau und dem Fraunhofer Institut sichert und schafft mittel- und langfristig Arbeitsplätze und somit auch höhere Steuereinnahmen.

Weiter positiv wirtschaftliche Entwicklungen ergeben sich langfristig aus der geplanten Neugestaltung und Vermarktung des innenstadtnahen früheren Pfaff Industriegeländes, die Bereitstellung von neuen Gewerbeflächen im Stadtgebiet, dem Masterplan 100% Klimaschutz, sowie die Etablierung einer „herzlich digitalen“ Stadt Kaiserslautern.



## Bestandsverwaltung

Drei Wohnungen in der Kaiserstraße 19-21, Kaiserslautern wurden aus betriebswirtschaftlichen und bautechnischen Gründen nicht mehr vermietet. Die betroffene Wohnfläche beträgt 174,91 m<sup>2</sup> Daraus ergibt sich die nachfolgende Gesamtdarstellung:

Daraus ergibt sich die nachfolgende Gesamtdarstellung:

Baugruppe	Häuser	Wohnungen	Garagen	Läden	sonstige Mieteinh.
Altbauten, vor 1948	50	234	1	1	-
Wiederaufbau	17	78	-	-	1
Neubau 1950-1959	62	334	8	1	4
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>161</b>	<b>883</b>	<b>118</b>	<b>2</b>	<b>8</b>

Bei Aufgliederung des Bestandes nach Gemeinden ergibt sich folgendes Bild:

Ort	Häuser	Wohnungen	Garagen	Läden	sonstige Mieteinh.
Kaiserslautern	139	741	98	2	8
Mainz	10	74	20	-	-
Ramstein	8	48	-	-	-
Rodenbach	2	8	-	-	-
Wiesbaden	2	12	-	-	-
<b>Gesamtbestand:</b>	<b>161</b>	<b>883</b>	<b>118</b>	<b>2</b>	<b>8</b>

Die Wohn- und Nutzfläche beläuft sich zum 31.12.2023 auf 58.362,74 m<sup>2</sup> (i. V. 58.537,65 m<sup>2</sup>), die Wohnfläche auf 57.098,05 m<sup>2</sup> (i. V. 57.272,96 m<sup>2</sup>).

## Bewirtschaftung

Im Geschäftsjahr 2023 kündigten 58 Nutzer (i.V. 54) ihre Wohnung. Die Fluktuationsquote erhöhte sich leicht von 6,09 % auf 6,57 %. Die häufigsten Kündigungsgründe waren: Arbeitsplatzwechsel, Todesfall, Umzug in ein Alters- oder Pflegeheim, Scheidungen sowie der Eigentumserwerb.

Die Wohnungsleerstände betragen am Bilanzstichtag 41 Einheiten (i.V. 25). Die ermittelte Leerstandquote erhöhte sich stark auf 4,64 % (i.V. 2,82 %). Leerstände ergaben sich in Verbindung mit Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen nach Wohnungsauszug. Die Neubesetzung einer seit längerem ausgeschriebenen Bautechnikerstelle konnte aufgrund der angespannten Arbeitsmarktsituation in Deutschland nicht besetzt werden. Wohnungsleerstände aufgrund von Vermietungsschwierigkeiten traten im Geschäftsjahr nicht auf. Die Weitervermietung erfolgte in der Regel termingerecht.

Zum 31.03.2024 lagen 12 (i.V. 21) Wohnungskündigungen vor. 49 (i.V. 26) Wohnungen standen modernisierungs- bzw. instandsetzungsbedingt leer.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betragen im Geschäftsjahr TEUR 4.725,1 (i.V. TEUR 4.767,9). Davon entfallen auf die Erträge aus Sollmieten TEUR 3.727,3 (i.V. TEUR 3.739,0). Die Erträge aus der Betriebskostenabrechnung 2023 einschließlich Umlageausfallwagnis betragen TEUR 1.285,2 (i.V. TEUR 1.171,4). Die Erlösschmälerungen wegen temporären Wohnungsleerstandes TEUR 160,8 (i.V. TEUR 142,2) sowie die gewährten Mietminderungen TEUR 0,6 (i.V. TEUR 0,3). Die reinen Wohnungsollmieten betragen TEUR 3.577,2 (i.V. TEUR 3.596,5).

Die durchschnittliche Wohnungsnettokaltmiete verringerte sich leicht auf 5,21 EUR/qm/mtl. (i.V. 5,23 EUR/qm/mtl.)

## Modernisierung und Instandhaltung

Um unseren Wohnungsbestand wettbewerbs- bzw. zukunftsfähig zu erhalten und Wertsteigerungen für unser Immobilienportfolio zu erzielen wurden im Berichtsjahr für Modernisierungsmaßnahmen TEUR 560,8 (i.V. TEUR 703,1) für projektgebundene Instandhaltungsmaßnahmen sowie für die laufende Instandhaltung unserer Liegenschaften TEUR 1.578,4 (i.V. TEUR 807,6) aufgewendet. In den o.g. Beträgen sind die erbrachten Eigenleistungen unseres Regiebetriebes in den Gewerken Maurer-, Schreiner-, Maler-, Sandsteinarbeiten nicht enthalten. Die nach vertraglichen Regelungen durchgeführten Schönheitsreparaturen beliefen sich



auf TEUR 13,9 (i.V. TEUR 23,9). Unter Berücksichtigung der Wohnfläche von 57.098,05 m<sup>2</sup> (i.V. 57.272,96 m<sup>2</sup> Wfl.) ergibt sich ein Jahresbetrag je m<sup>2</sup> für die Modernisierung von 9,82 EUR (i.V. 12,28 EUR), für die Instandhaltung von 27,64 EUR (i.V. 14,10 EUR) und für Schönheitsreparaturen von 0,24 EUR (i.V. 0,42 EUR). Insgesamt wurden im Geschäftsjahr Bestandsinvestitionen von TEUR 2.153,1 (i.V. TEUR 1.534,6), dieses sind 37,70 EUR/qm/jährlich (i.V. 26,80 EUR/qm/jährlich), durchgeführt. Im Einzelnen wurden Arbeiten in den Gewerken: Heizung / Sanitär-, Abbruch-, Fußböden-, Fliesen-, Fensterbau-, Elektro- sowie Malerarbeiten durchgeführt. Diese Arbeiten wurden insgesamt in 25 Wohnungen (i.V. 33 WE) im Bestand als Teilinstandhaltung, 17 WE (i.V. 16 WE) bzw. Vollmodernisierung 8 WE (i.V. 13 WE) realisiert.

In 23 Wohnungen wurden die Thermen und in 20 die WW-Speicher erneuert. Davon waren 18 Thermen und 18 WW-Speicher in unseren Objekten in Ramstein, Seufzerweg 8 und 10 und Marktstraße 50. In den Treppenhäusern im Bahnheim, in der Lichtenbrucher Straße 6+8, Reichswaldstraße 73-77, wurden Maler- und soweit erforderlich Fußbodenarbeiten durchgeführt. In diesem Zusammenhang wurden auch die Hauseingangstüren und Briefkastenanlagen in der Lichtenbrucher Straße 6+8, Reichswaldstraße 73-77 erneuert. In der Lorenz-Diehl-Straße 9-11 und Windthorststraße 4 in Mainz wurden insgesamt 18 Wohnungseingangstüren, im Bahnheim 43, OG rechts, wurde eine Wohnungseingangstür erneuert. In Ramstein, Gutenbergsstraße 4-12 wurden die Kamineinfassungen erneuert. In Bahnheim 19 wurden umfangreiche Dach- und Fassadensanierungen durchgeführt. In Bahnheim 14, EG wurde die Kellerdecke saniert und in unserem Regiebetrieb wurde das Schiebetor erneuert. Im ehemaligen Kiosk fanden Umbaumaßnahmen statt. Im Bahnheim 10-22 wurden die Dachrinnen und die Klapppläden erneuert. Neue Parkplätze wurden im Bahnheim 82-92 und neue Fertiggaragen im Bahnheim 74a erstellt. Pflasterarbeiten wurden im Bahnheim 11-17 und in der Reichswaldstraße 79/81 gemacht. Am Waldschlösschen 11, 13 und 15 wurden die Kamineinfassungen erneuert. Für das Geschäftsjahr 2024 sind energetische Maßnahmen im Bahnheim 30, 32, 34, 36 und 38 geplant. Die geplanten Instandhaltungsmaßnahmen von insgesamt TEUR 792,0 (i. V. TEUR 1.017,0) beziehen sich schwerpunktmäßig auf die Bereiche: Haustüren und Briefkästen, Fassaden, Sandsteinsanierungen, Treppenhäuser, Gasthermentausch, Teilinstandsetzungen bei Wohnungswechsel und Kleininstandhaltung. Die geplanten Modernisierungsmaßnahmen von insgesamt TEUR 350,0 im Jahr 2024, (i. V. TEUR 450,0) beziehen sich in erster Linie auf die umfangreichen Arbeiten von gekündigten, leerstehenden Wohnungen nach jahrzehntelanger Nutzungsdauer.



### Personelle Verhältnisse

Im Geschäftsjahr waren per 31.12.2023, 19 Mitarbeiter für unsere Baugenossenschaft tätig, davon 15 Vollzeit- und 4 Teilzeitbeschäftigte.

In unserer Geschäftsstelle beschäftigen wir 8 kaufmännische Mitarbeiter/innen, 1 technischer Mitarbeiter und 1 Auszubildende.

Der Regiebetrieb besteht aus 3 Gärtnern, 2 Maler und Lackierern, 1 Steinmetz, 1 Schreiner, 1 Gas- und Wasserinstallateur, sowie 1 Raumpflegerin.

Herr Steffen Bohl ist zum 31.12.2023 aus persönlichen Gründen aus unserer Genossenschaft ausgeschieden.

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

## Wirtschaftliche Lage

### Vermögenslage

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

Vermögen	31.12.2023		31.12.2022	
	TEUR	%	TEUR	%
Anlagevermögen	22.324,1	94,4	22.162,0	92,3
Umlaufvermögen	1.328,5	5,6	1.843,1	7,6
ARAP	3,1	0,0	0,9	0,1
Gesamtvermögen	23.655,7	100,0	24.006,0	100,0
Fremdmittel	12.547,8		12.565,1	
Reinvermögen	11.107,9		11.440,9	
Reinvermögen am Jahresanfang	11.440,9		10.432,7	
Vermögensveränderung	- 333,0		+ 1.008,2	

Das Gesamtvermögen hat sich um TEUR 350,3 verringert (i.V. 3.909,5). Das Anlagevermögen ist im Geschäftsjahr aufgrund der Investitionen von TEUR 911,4 (i.V. TEUR 4.280,6) gegenüber den Abschreibungen von TEUR 749,3 (i.V. 710,0) gestiegen. Wesentlicher Posten des Anlagevermögens sind die Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten TEUR 18.038,9 (i.V. TEUR 18.185,7).

### Kapitalstruktur

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

Kapitalstruktur	31.12.2023		31.12.2022	
	TEUR	%	TEUR	%
Eigenkapital	11.107,9	47,0	11.440,9	47,7
Rückstellungen	375,2	1,6	402,0	1,7
Verbindlichkeiten	12.165,2	51,3	12.153,1	50,5
PRAP	7,4	0,1	10,0	0,1
Gesamtkapital	23.655,7	100,0	24.006,0	100,0

Das Eigenkapital zum 31.12.2023 beträgt TEUR 11.107,9 (i.V. TEUR 11.440,9). Die Verringerung des Eigenkapitals um TEUR 333,0 resultiert aus dem Jahresfehlbetrag 2023 von TEUR 254,8 sowie dem Nettozufluss an Geschäftsguthaben von TEUR 7,9 abzüglich der Dividendenzahlung von TEUR 86,0. Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital hat sich von 47,7 % auf 47,0 % vermindert.

Die Verbindlichkeiten haben sich im Geschäftsjahr um TEUR 12,1 erhöht.

Die passiven Rechnungsabgrenzungsposten sind im Voraus empfangene Mieten TEUR 7,4 (i.V. TEUR 10,0).

**Finanzlage**

Die Unternehmensliquidität hat sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

		2023	2022
		TEUR	TEUR
	Jahresüberschuss	-254,8	1.073,0
+	Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	749,3	710,0
+/-	Zu-/Abnahme der Rückstellungen	-26,8	-23,7
+	Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des AV	0,0	0,0
-/+	Zu-/Abnahme der kurzfristigen Aktiva	-93,3	139,7
-/+	Ab-/Zunahme der kurzfristigen Verbindlichkeiten	219,9	65,0
<b>=</b>	<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>594,3</b>	<b>1.964,0</b>
-	Planmäßige Tilgungen sowie außerplanmäßige Tilgungen der Objektfinanzierungsmittel	-983,2	-791,9
<b>=</b>	<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach Tilgungen</b>	<b>-388,9</b>	<b>1.172,1</b>
-	Investitionen in das Anlagevermögen	-911,4	-4.280,6
<b>=</b>	<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-911,4</b>	<b>-4.280,6</b>
+	Nettoveränderung der Geschäftsguthaben	7,9	18,5
-	Dividendenauszahlung	-86,0 VJ	-83,3 VJ
+	Darlehensvalutierungen	600,0	3.650,0
<b>=</b>	<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>521,9</b>	<b>3.585,2</b>
	Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-778,4	476,7
+	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	615,8	139,1
<b>=</b>	<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>-162,6</b>	<b>615,8</b>
	<b>Jahres-Cashflow</b>	<b>467,7</b>	<b>1.759,3</b>

Im Berichtsjahr ist die Genossenschaft ihren Zahlungsverpflichtungen uneingeschränkt und in vollem Umfang nachgekommen. Die Zahlungsfähigkeit ist auch für das Jahr 2024 nach vorliegendem Wirtschaftsplan sichergestellt.

Die Finanzlage im Jahr 2024 sieht in der Planung einen Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit vor. Er wird voraussichtlich die planmäßige Tilgung überdecken. Die Finanzierung der Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit

und aus der Finanzierungstätigkeit soll aus dem Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach Tilgung sowie mit dem Finanzmittelbestand erfolgen.

Zur Überbrückung eventuell auftretender vorübergehender Liquiditätsengpässe stehen der Genossenschaft Kontokorrentkredite bei der Sparkasse Kaiserslautern in Höhe von TEUR 300,0 zur Verfügung.

### Ertragslage

Das Geschäft ist geprägt durch die Bestandsbewirtschaftung der 883 eigenen Wohneinheiten. Der Jahresfehlbetrag ist maßgeblich beeinflusst durch die Höhe der Instandhaltungskosten. Diese haben sich im Geschäftsjahr von TEUR 807,5 auf TEUR 1.578,4 erhöht. Die erbrachten

Eigenleistungen des Regiebetriebes im Bereich Instandhaltung und Instandsetzung haben sich von TEUR 248,5 auf

TEUR 190,7 im Geschäftsjahr vermindert. Weitere wichtige Indikatoren zur Ergebnissteuerung sind die Zinsaufwendungen, die Abschreibungen und die Verwaltungskosten.

Die Genossenschaft schließt das Geschäftsjahr 2023 mit einem Jahresfehlbetrag von -254.842,89 EUR (i.V. 1.073.042,71 EUR) ab. Dieser ergibt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt:

### Jahresüberschuss / Fehlbetrag für die verschiedenen Leistungsbereiche

Leistungsbereiche	2023	2022	Veränderungen
	TEUR	TEUR	TEUR
Hausbewirtschaftung	-70,4	577,0	-647,4
Mitgliederverwaltung	-95,0	-95,0	0,0
Kapitaldisposition	1,0	4,1	-3,1
ordentliches Ergebnis	-164,4	486,1	-650,5
sonstiges Ergebnis	-93,9	591,2	-685,1
Ergebnis vor Steuern	-258,3	1.077,3	-1.335,6
Steuern vom Einkommen und Ertrag	3,5	-4,3	7,8
Jahresüberschuss	-254,8	1.073,0	-1.327,8

Im Bereich der Hausbewirtschaftung sind aufgrund der durchgeführten Maßnahmen im Modernisierungs- und Instandhaltungsbereich die Umsatzerlöse gesunken.

Die in Summe ausgewiesene Bestandsminderung aus unfertigen Leistungen betrifft Betriebs- und Heizkostenabrechnungen.

Die planmäßigen Abschreibungen für Sachanlagen haben sich erhöht.

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

Im Leistungsbereich Kapitaldisposition ergibt sich 2023 eine Verminderung aus der Abzinsung der Rückstellungen für die Dämmung der obersten Geschossdecken.

Die Eigenkapitalrentabilität hat sich im Geschäftsjahr auf -2,29 % (i.V. 6,06 %) vermindert.

Die Gesamtkapitalrentabilität beträgt für das Geschäftsjahr -0,15 % (i.V. 4,07 %).

### Risikomanagement

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

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

Zur besseren Steuerung der Jahresbudgetplanung der Instandhaltungs- und Modernisierungskosten, wird vierteljährlich eine Analyse durchgeführt, um soweit erforderlich, eine Projekt-/Mittelumsetzung vorzunehmen, mit dem Ziel, negative Einflüsse auf die Ergebnisrechnung auszuschließen.

Die Fluktuation und der daraus gegebenenfalls entstehende Wohnungsleerstand unterliegen einer ständigen Beobachtung. Die technische Abwicklung von Vollmodernisierungen sowie die Instandhaltungen von gekündigten Wohnungen führen zur besseren und schnelleren Vermarktung und werden zeitnah zwischen der Vermietungs- und der technischen Abteilung abgestimmt.

Mietausfallrisiken werden durch ein engmaschiges, außergerichtliches Mahnverfahren, das auf Anschreiben, E-Mail, Telefon- und persönlichen Gesprächen in der Geschäftsstelle beruht, minimiert. Bewerber, die bei der Neuvermietung einer Wohnung in die engere Wahl kommen, durchlaufen ein festgelegtes Verfahren auf der Grundlage der Datenschutz-Grundverordnung (EU-DSGVO).

Die Beobachtung der heterogenen Wohnungsmärkte in den Regionen Kaiserslautern, Mainz, Wiesbaden und Ramstein dienen der Gewinnung von neuen Erkenntnissen, das heißt, der Analyse von Mieterhöhungspotentialen sowie den technischen und wirtschaftlichen Präferenzen auf der Nachfrageseite.

Die Zinsentwicklung am Kapitalmarkt, die maßgeblich von den geldpolitischen Entscheidungen der EZB abhängig ist und die stark gestiegene Inflationsrate sowie die hohen Materialkosten- und Lohnsteigerungen bedingt durch die Unterbrechung der globalen Lieferketten sowie der Ukrainekrieg werden aufgrund der besonderen Bedeutung für das Jahresergebnis von uns permanent beobachtet.

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

### Finanzinstrumente

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

Aufgrund der weiterhin hohen planmäßigen und außerplanmäßigen Tilgungsbeträgen im Berichtsjahr TEUR 983,1 (i.V. TEUR 791,9) sowie gleichmäßig über die Jahre verteilter langfristiger Zinsfestschreibungstermine sind der starke Anstieg der Kapitalmarktzinsen gegenüber dem Vorjahr kalkulierbar. Die Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern haben zum 31.12.2023 eine Restvaluta von TEUR 10.453,5 (i.V. TEUR 10.661,5).

Wir haben langfristig laufende Zinsfestschreibungen sowie Forward Vereinbarungen für 2024 abgeschlossen. Über 2024 hinaus sind keine Fälligkeitskonzentrationen aus auslaufenden Zinsfestschreibungen zu erwarten.

Weiterhin wird eine aktive Selbstfinanzierungspolitik zur Stärkung des Eigenkapitals durch Zeichnung weiterer Genossenschaftsanteile durch Altmitglieder betrieben. Das Mitgliedergeschäft hat sich im Berichtsjahr auf hohem Niveau stabilisiert. Wir haben trotz allem nach wie vor mehr Mitglieder als Genossenschaftswohnungen.

Die Mitgliederzahl hat sich im Geschäftsjahr von 1.144 auf 1.117 vermindert und die Geschäftsanteile stiegen von 13.902 auf 13.916. Das Geschäftsguthaben erhöhte sich von TEUR 2.173,1 auf TEUR 2.182,8.

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

Das Hauptbetätigungsfeld der Genossenschaft wird auch zukünftig unter Beachtung der heterogenen bautechnischen Gegebenheiten, die Vorgaben des Denkmalschutzes, der Entwicklung des Eigenkapitals, der Finanzierungsmodalitäten sowie der Bau- und Lohnkosten am Kapitalmarkt, der Abbau des Instandhaltungs- und Modernisierungstaus in den Liegenschaften sein.

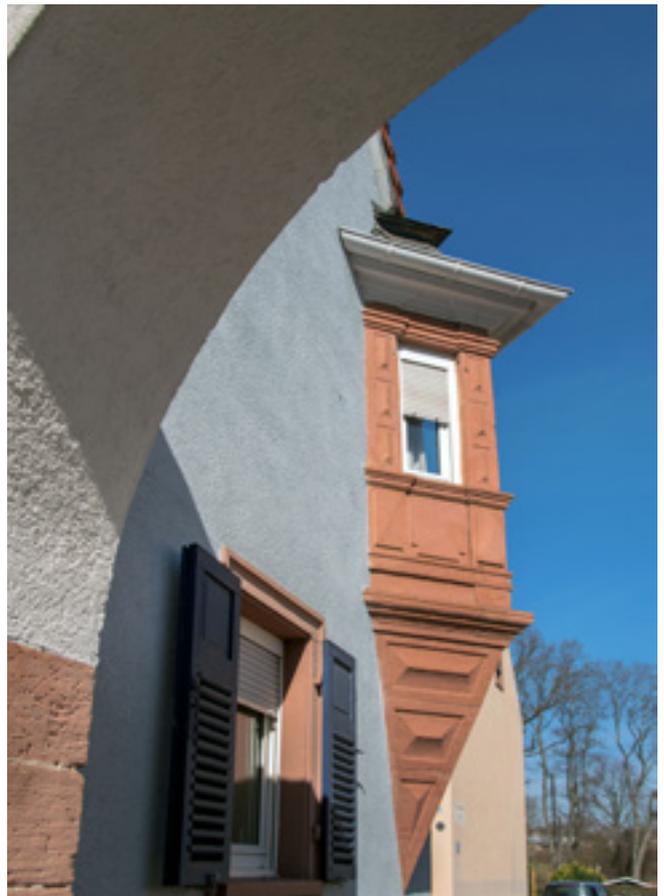
Das Ausschöpfen von Kostensenkungspotentialen in den Bereichen Fremdkapital- und Bewirtschaftungskosten sowie Mietertragssteigerungen bei den Bestandswohnungen und den Neuvermietungen sind zwingend erforderlich, um das Hausbewirtschaftungsergebnis auch weiterhin nachhaltig zu verbessern.

Bestandsgefährdende Risiken sowie Risiken mit einem wesentlichen Einfluss auf die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft sind kurz- und mittelfristig nicht erkennbar. Für das Kerngeschäft der Genossenschaft, die Hausbewirtschaftung, sind Vermietungsrisiken zu beachten. Sie beziehen sich auf die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland, Rheinland-Pfalz, Kaiserslautern und seinem Umland.

Erlösschmälerungen verursacht durch temporär instandhaltungs- und modernisierungsbedingte Wohnungsleerstände belasten weiterhin das Jahresergebnis im Berichtsjahr. Sie befinden sich auch weiterhin auf einem hohen Niveau.

Materialengpässe, hohe Preissteigerungen der ausführenden Handwerksunternehmen und die Unterbrechungen von Lieferketten werden das Jahresergebnis weiterhin belasten.

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



**Darstellung der Wirtschaftlichkeitsentwicklung der Genossenschaft**

		2023	2022	2021
Eigenkapitalquote	in %	46,96	47,66	51,91
Eigenkapitalrentabilität	in %	-2,29	9,38	6,06
Gesamtkapitalrentabilität	in %	-0,15	5,21	4,07
Sachanlagenintensität	in %	94,32	92,30	93,07
Sachanlagendeckungsgrad	in %	93,65	95,88	93,65
Langfristiger Verschuldungsgrad	in %	67,90	85,69	67,90
Langfristiger Fremdkapitalanteil	in %	35,25	40,84	35,25
Reinvestitionsquote	in %	120,87	606,61	106,65
Stichtagsliquidität	in %	77,62	123,56	97,11
Dynamischer Verschuldungsgrad	Faktor	22,19	5,57	5,37
Tilgungskraft	Faktor	0,52	2,05	1,83
Durchschnittliche Wohnungsmiete	in €/m <sup>2</sup> /Wfl./mtl.	5,21	5,23	5,13
Anteil der Erlösschmälerungen	in %	4,52	3,96	3,82
Fluktuationsrate	in %	6,57	6,09	6,56
Leerstandsquote	in %	4,64	2,82	3,44
Instandhaltungskosten	in €/m <sup>2</sup> /pa	27,64	14,10	15,34
Investitionen im Bestand	in €/m <sup>2</sup> /pa	37,47	26,38	27,05
Fremdkapitalzinsen	in €/m <sup>2</sup> /Wfl./mtl.	0,32	0,26	0,26
Fremdkapitalkosten	in %	2,12	1,68	2,37
Zinsdeckung	in %	6,14	4,97	5,17
Kapitaldienstdeckung	in %	30,74	26,99	27,48



# Bilanz 2023

## Aktiva

Bilanz zum 31.12.2023

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		11.225,00	4.633,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	18.038.859,94		18.185.732,94
Grundstücke mit anderen Bauten	69.156,71		71.719,71
Grundstücke ohne Bauten	205.027,55		205.027,55
Bauten auf fremden Grundstücken	0,51		0,51
Betriebs- und Geschäftsausstattung	116.712,58		115.111,80
Bauvorbereitungskosten	<u>3.883.083,34</u>	22.312.840,63	<u>3.579.727,15</u>
<b>Andere Finanzanlagen</b>		52,00	52,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>22.162.004,66</b>	<b>22.162.004,66</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen		1.285.221,95	1.161.480,82
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	11.236,61		17.566,92
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>21.933,04</u>	33.169,65	48.223,95
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		10.126,09	615.780,35
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		<b>1.328.517,69</b>	<b>1.843.052,04</b>
<b>Aktive Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		3.112,19	929,80
<b>Bilanzsumme</b>		<b>23.655.747,51</b>	<b>24.005.986,50</b>

## Passiva

Bilanz zum 31.12.2023

	Euro	Geschäftsjahr		Vorjahr
		Euro	Euro	Euro
<b>Eigenkapital</b>				
<b>Geschäftsguthaben</b>				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder der verbleibenden Mitglieder aus gekündigten Geschäftsanteilen		91.537,86 2.182.793,14 <u>2.874,30</u>	2.277.205,30	93.795,89 2.173.150,07 2.325,73
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: im Vorjahr:	53.409,93 51.169,93			
<b>Ergebnisrücklagen</b>				
Gesetzliche Rücklage - davon aus dem Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt: im Vorjahr eingestellt:	0,00 300.000,00	3.400.000,00		3.400.000,00
Bauerneuerungsrücklage im Geschäftsjahr entnommen: im Vorjahr eingestellt:	0,00 0,00	1.621.000,00		1.621.000,00
Andere Ergebnisrücklagen - davon im Geschäftsjahr entnommen: im Vorjahr eingestellt:	341.768,74 687.030,22	<u>3.722.843,71</u>	8.743.843,71	4.064.612,45
<b>Bilanzgewinn</b>				
Jahresfehlbetrag / Jahresüberschuss Entnahme aus Ergebnisrücklagen		-254.842,89 <u>341.768,74</u>	86.925,85	1.073.042,71 987.030,22
<b>Eigenkapital insgesamt:</b>			<b>11.107.974,86</b>	<b>11.440.896,63</b>
<b>Rückstellungen</b>				
Rückstellungen für Bauinstandhaltung		325.694,54		345.194,25
Sonstige Rückstellungen		<u>49.497,22</u>	375.191,76	56.835,26
<b>Verbindlichkeiten</b>				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		9.945.512,42		10.061.755,33
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		508.078,54		599.702,41
Erhaltene Anzahlungen Verbindlichkeiten aus Vermietung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Sonstige Verbindlichkeiten - davon aus Steuern im Vorjahr: - davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: im Vorjahr:	9.364,94 9.870,26 0,00 0,00	1.226.921,89 5.610,62 426.920,98 <u>52.115,57</u>	12.165.160,02	1.208.530,67 7.347,40 261.610,78 14.147,38
<b>Passive Rechnungsabgrenzungsposten</b>				
Andere Rechnungsabgrenzungsposten			7.420,87	9.966,39
<b>Bilanzsumme</b>			<b>23.655.747,51</b>	<b>24.005.986,50</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung 2023

für die Zeit vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

	Euro	Geschäftsjahr		Vorjahr
		Euro	Euro	Euro
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung			4.725.063,00	4.767.860,09
Erhöhung / Minderung des Bestandes an unfertigen Leistungen			123.741,13	-11.601,92
Andere aktivierte Eigenleistungen			33.950,11	0,00
Sonstige betriebliche Erträge			92.797,40	611.261,85
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung			2.782.946,48	1.908.944,71
<b>Rohergebnis</b>			<b>2.192.605,16</b>	<b>3.458.575,31</b>
Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter		860.207,29		894.028,59
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung		<u>216.959,12</u>	1.077.166,41	215.956,20
- davon für Altersversorgung im Vorjahr:	15.890,39 15.752,39			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen			749.264,96	709.957,20
Sonstige betriebliche Aufwendungen			274.791,47	271.509,86
Erträge aus anderen Finanzanlagen		0,66		0,57
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		<u>987,42</u>	988,08	4.123,94
- davon abgezinst im Vorjahr:	987,42 4.075,77			
Zinsen und ähnliche Aufwendungen			219.733,37	178.762,50
Steuern vom Einkommen und Ertrag			-3.493,10	+4.300,82
<b>Ergebnis nach Steuern</b>			<b>-130.856,07</b>	<b>1.196.786,29</b>
Sonstige Steuern			123.986,82	123.743,58
<b>Jahresfehlbetrag / Jahresüberschuss</b>			<b>-254.842,89</b>	<b>1.073.042,71</b>
Entnahme / Einstellung in Ergebnisrücklagen			341.768,74	-987.030,22
<b>Bilanzgewinn</b>			<b>86.925,85</b>	<b>86.012,49</b>



# Anhang für das Geschäftsjahr 2023

## A. Allgemeine Angaben / Nachtragsbericht

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 für Wohnungsunternehmen beruhend auf dem Formblatt vom 25.05.2009 des GdW Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. Im Jahr 2015 wurde das Gesetz zur Umsetzung der neuen EU-Bilanzrichtlinie (Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz-BilRUG) verabschiedet. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren (§ 275 Absatz 2 HGB-BilRUG) aufgestellt.

In der Gliederung der Bilanz, der Gewinn und Verlustrechnung sowie dem Anhang wurden die gesetzlichen Vorgaben (BilRUG) umgesetzt.

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

## B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

### Bilanzierungsmethoden / Anlagevermögen

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

Zusammenhängende Baumaßnahmen können zu einer Verbesserung des Gebäudes führen, wenn die Gebäudequalität erhöht wird. Dies gilt auch für zusammenhängende Baumaßnahmen, die zueinander in einem engen räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen. Deshalb wurde erstmalig für das Geschäftsjahr 2015 nach Rücksprache mit unserem Genossenschaftlichen Prüfungsverband e.V. Erfurt eine Aktivierung der einzelnen Wohnungsobjektkosten vorgenommen, um damit die verbesserte Gebäudequalität bilanziell und werttechnisch zu berücksichtigen.

### 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. Dieses sind zu 100 % Fremdkosten. Eine Aktivierung der Eigenleistungen wurde im Geschäftsjahr 2023 vorgenommen.

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. Abnutzbare bewegliche Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens, die zu einer selbständigen Nutzung fähig sind, werden sofern ihre Anschaffungskosten zwischen 250,01 EUR bis 1.000,00 EUR netto liegen gemäß § 6 Abs. 2a EStG in einem jährlichen Sammelposten zusammengefasst und über einen Zeitraum von fünf Jahren abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter deren Anschaffungskosten 250,00 EUR nicht übersteigen, werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben.

### **Bewertungsmethoden Umlaufvermögen**

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

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

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

### **Bewertungsmethoden Rückstellungen**

Passivierungspflichtige Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung mit dem notwendigen Erfüllungsbetrag bemessen. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden gemäß § 253 Abs. 1 Satz 2 HGB mit der ihrer jeweiligen Restlaufzeit gemäß Abzinsungssatz der deutschen Bundesbank abgezinst. Die Vermögens- und Ertragslage wurde dadurch entsprechend belastet, Auswirkungen auf die Finanzlage ergeben sich nicht.

### **Bewertungsmethoden Verbindlichkeiten**

Sämtliche Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.



## 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	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)
	01.01.2023	des Geschäftsjahres		31.12.2023
	Euro	Euro	Euro	Euro
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>174.007,53</b>	<b>10.564,76</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Sachanlagen</b>				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	39.478.399,78	560.830,64	0,00	0,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	122.543,06	0,00	0,00	0,00
Grundstücke ohne Bauten	205.027,55	0,00	0,00	0,00
Bauten auf fremden Grundstücken	34.443,33	0,00	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	717.370,87	36.626,34	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	3.579.727,15	303.356,19	0,00	0,00
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>44.137.511,74</b>	<b>900.813,17</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Finanzanlagen</b>				
Andere Finanzanlagen	52,00	0,00	0,00	0,00
<b>Anlagevermögen Insgesamt</b>	<b>44.311.571,27</b>	<b>911.377,93</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Bei den Forderungen aus Vermietung in Höhe von 11.236,61 EUR (i. V. 17.566,92 EUR) bestehen Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von 1.626,65 EUR (i. V. 2.675,82 EUR). Bei den sonstigen Vermögensgegenständen in Höhe von 21.933,04 EUR (i. V. 48.223,95 EUR) mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von 0,00 EUR (i. V. 0,00 EUR).

Unter „Sonstige Rückstellungen“ sind passiviert: Rückstellungen für Aufwendungen für die Dämmung der obersten Geschossdecken gemäß EnEV TEUR 325,7 (i.V. TEUR 345,2), Personalkosten TEUR 34,6 (i.V. TEUR 43,1) und sonstige betriebliche Aufwendungen TEUR 14,9 (i.V. TEUR 13,7).

### Verwendung des Jahresergebnisses

Jahresfehlbetrag	EUR	- 254.842,89
Entnahme aus Ergebnissrücklagen	EUR	341.768,74
Bilanzgewinn	EUR	86.925,85

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

## Anhang für das Geschäftsjahr 2023

Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Kumulierte Abschreibung	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Auf Abgänge entfallende Abschreibungen	Kumulierte Abschreibung	Buchwert am	Buchwert am
31.12.2023	01.01.2023	2023	2023	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2022
Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
<b>184.572,29</b>	<b>169.374,53</b>	<b>3.972,76</b>	<b>0,00</b>	<b>173.347,29</b>	<b>11.225,00</b>	<b>4.633,00</b>
40.039.230,42	21.292.666,84	707.703,64	0,00	22.000.370,48	18.038.859,94	18.185.732,94
122.543,06	50.823,35	2.563,00	0,00	53.386,35	69.156,71	71.719,71
205.027,55	0,00	0,00	0,00	0,00	205.027,55	205.027,55
34.443,33	34.442,82	0,00	0,00	34.442,82	0,51	0,51
753.997,21	602.259,07	35.025,56	0,00	637.284,63	116.712,58	115.111,80
3.883.083,34	0,00	0,00	0,00	0,00	3.883.083,34	3.579.727,15
<b>45.038.324,91</b>	<b>21.980.192,08</b>	<b>745.292,20</b>	<b>0,00</b>	<b>22.725.484,28</b>	<b>22.312.840,63</b>	<b>22.157.319,66</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>45.222.949,20</b>	<b>22.149.566,61</b>	<b>749.264,96</b>	<b>0,00</b>	<b>22.898.831,57</b>	<b>22.324.117,63</b>	<b>22.162.004,66</b>

### Fälligkeitsangaben zu Verbindlichkeiten

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

Vorjahreszahlen kursiv GPR = Grundpfandrechte	Beträge laut Bilanz  Euro	Davon					Art der Sicherung
		Restlaufzeit			Gesichert		
		unter 1 Jahr Euro	über 1 Jahr Euro	über 5 Jahre Euro	Euro		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.872.528,80 10.061.755,33	796.721,43 765.624,02	9.075.807,37 9.296.131,31	6.068.444,30 6.307.232,38	9.872.528,80 10.061.755,33	GPR GPR	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	508.078,54 599.702,41	94.996,25 91.623,87	413.082,29 508.078,54	14.521,86 106.594,97	508.078,54 599.702,41	GPR GPR	
Erhaltene Anzahlungen	1.226.921,89 1.208.530,67	1.226.921,89 1.208.530,67	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.610,62 7.347,40	5.610,62 7.347,40	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00		
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	426.920,98 261.610,78	426.920,98 261.610,78	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00		
Sonstige Verbindlichkeiten	52.115,57 14.147,38	52.115,57 14.147,38	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00		
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>12.092.176,40 9.230.219,79</b>	<b>2.603.286,74 2.348.884,12</b>	<b>9.488.889,66 9.804.209,85</b>	<b>6.082.966,16 6.413.827,35</b>	<b>10.380.607,34 10.661.457,74</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 EUR.

### Durchschnittliche Arbeitnehmerzahl

Im Geschäftsjahr wurden 19 Arbeitnehmer beschäftigt.

Zum 31. Dezember 2023 waren bei der Genossenschaft beschäftigt:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter/innen	4	3
Technische Mitarbeiter	1	0
Auszubildende	1	0
Mitarbeiter des Regiebetriebes	8	1
Geschäftsführender Vorstand	1	0
<b>Mitarbeiter/innen zusammen:</b>	<b>15</b>	<b>4</b>

### Mitglieder- und Anteilsbewegung

	Mitglieder	Geschäftsanteile
Stand 01.01.2023	1.144	13.902
Zugang 2023	32	638
Abgang 2023	59	624
Stand 31.12.2023	1.117	13.916

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 9.643,07 EUR erhöht.

### Mitglieder des Vorstandes

Norbert Heil

Christoph Marosczyk

Klaus Rutz

### Mitglieder des Aufsichtsrates

Robert Brell

bis 2024

Elke Hepp

bis 2025

Jürgen Laufer

bis 2024

Sieglinde Forster

bis 2026

Kurt Sajek

bis 2025

Sebastian Hellriegel

bis 2026

### Forderungen an Organmitglieder

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

### Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

PDG, Genossenschaftlicher Prüfungsverband e.V., Straße des Friedens 4, 99094 Erfurt.

### Mitgliederversammlung

Die letzte ordentliche Mitgliederversammlung fand am 23.07.2023 statt.

### 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 2023 dividendenberechtigte Geschäftsguthaben zu verwenden.

## E. Weitere Angaben

### Gründung, Genossenschaftsregister, Firmensitz

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

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

Der Firmensitz befindet sich in Kaiserslautern.

### Steuerstatus, -Nummer

Die Genossenschaft ist „Vermietungsgenossenschaft“ mit partieller Steuerpflicht.

Die Steuer-Nr. beim Finanzamt Kaiserslautern lautet 19/651/14015

### Mitgliedschaften

Die Genossenschaft ist Mitglied in folgenden Organisationen:

- PDG Genossenschaftlicher Prüfungsverband e.V., Erfurt
- Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e. V., Düsseldorf
- Arbeitsgemeinschaft der Eisenbahner-Wohnungsbaugenossenschaften, Stuttgart
- Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e. V., Berlin
- Industrie- und Handelskammer für die Pfalz, Ludwigshafen am Rhein

Kaiserslautern, 06.02.2025

Baugenossenschaft Bahnheim eG  
Kaiserslautern

Der Vorstand



Norbert Heil



Kurt Sajek

# Mitgliedschaftsjubilare des Jahres 2023

## 10 Jahre Mitgliedschaft

Talat Abdullah  
Lise-Mirabelle Boni  
Manuela Bosneac  
Elisabeth Bühler  
Tim Cambeis  
Eleonore Durek  
Jessica Erdal  
Stefan Ernzerhoff  
Frank Evers  
Leonie Flachs  
Olga Fuhr  
Torsten Haas  
Stephan Halfmann  
Anna Hein  
Karl Hessinger  
Andreas Janowitz  
Sascha Kiefer  
Stefan Kling  
Lucyna Melzer  
Peter Menzel  
Sigrid Menzel  
Christopher Merklein  
Wolfgang Michel  
Antonio Monteiro-Ferreira  
Hans-Jürgen Pust  
Christa-Else Sander-Wenzel  
Martina Scherer  
Eberhard Schneider  
Peter Schramm  
Michael Schuck

Arndt Schwerdt  
Heinz Steding  
Ute Stöckel  
Franz Suss  
Markus Volz  
Armin Weiß  
Corina Wenzel  
Jost-Rudolf Wolfstetter  
Christian Wollny  
Eva Yanzon-Hirschfeld

## 25 Jahre Mitgliedschaft

Manuela Allen  
Andreas Busch  
Birgit Christians  
Sascha Elsenbast  
Matthias Klosset  
Barbara Klosset  
Heidemarie Köhn  
Christel Lenhard  
Erika Paul  
Stephanie Schmidt  
Hannelore Trebesch  
Gabriele Wiehn  
Miroslaw Zych

## 40 Jahre Mitgliedschaft

Albert Baumann  
Ruth Klein  
Petra Lickteig  
Christine Müller  
Hannelore Münder  
Ursula Schmidt  
Helmut Weiner

## 50 Jahre Mitgliedschaft

Heinz Kremb  
Artur Merz  
Waldemar Brendel  
Karl Heinz Lehnhardt  
Hannelore Dallner  
Ingeborg Scheer  
Sigrun Korn  
Armin Scheppat  
Birute Halfmann  
Irmgard Alt  
Karl Steiner

## 60 Jahre Mitgliedschaft

Karl-Heinz Jost

## Verstorbene Mitglieder im Jahr 2023

Grazia Cinquerughe

---

Lieselotte Engel

---

Gernod Feick

---

Leonhard Fuhr

---

Ellen Greiner

---

Manfred Henn

---

Brigitte Hesse

---

Franz-Wilhelm Honig

---

Ingrid Kramer

---

Friedrich Kraus

---

Johannes Langolf

---

Volker Klaus Laufer

---

Ursula Leßoing

---

Gerhard Lion

---

Elisabeth Molzberger

---

Hannelore Schwartz

---

Erna Spies

---

Mohamed Toutouh

---

Werner Weinland

---

Hans Zapf

---

# Bericht des Aufsichtsrates

In der ordentlichen Mitgliederversammlung am 23.07.2023 wurden die Mitglieder Frau Sieglinde Forster und Herr Kurt Sajek wieder in den Aufsichtsrat gewählt. Des Weiteren wurde Herr Sebastian Hellriegel neu in den Aufsichtsrat gewählt.

Die konstituierende Sitzung des Aufsichtsrates fand am 26.07.2023 statt. In dieser Sitzung wurde Herr Robert Brell als Aufsichtsratsvorsitzender und Frau Elke Hepp als stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende gewählt. Außerdem erfolgte die Wahl von Herrn Jürgen Laufer als Schriftführer, sowie die Besetzung der Ausschüsse.

Im Geschäftsjahr 2023 fanden acht Sitzungen des Aufsichtsrates, vier gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat, sowie fünf Prüfungsausschuss-Sitzungen statt.

In den Sitzungen wurde über alle wesentliche Angelegenheiten beraten und die notwendigen Beschlüsse gefasst.

Der Prüfungsausschuss hat sich im Geschäftsjahr 2023 hauptsächlich mit der formellen Ordnungsmäßigkeit des Rechnungswesens, Beleg- und Kassenprüfungen befasst. Es ergaben sich keine Beanstandungen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss 2023 in der vorliegenden Form festzustellen und den Bilanzgewinn als Dividende auszuschütten.

Der Aufsichtsrat dankt Vorstand und Belegschaft für die geleistete Arbeit und allen Mitgliedern, die unserer Genossenschaft die Treue gehalten haben.

Kaiserslautern, 06.02.2025

Die Vorsitzende des Aufsichtsrates



Elke Hepp



**Genossenschaftliches Wohnen –  
eine Jahrhundertidee ist moderner denn je...**



Bahnheim 22

67663 Kaiserslautern

Telefon 0631 37116-11

Telefax 0631 37116-25

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

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