



Genossenschaftliches Wohnen – eine Jahrhundertidee ist moderner denn je

Bericht über das Geschäftsjahr 2010

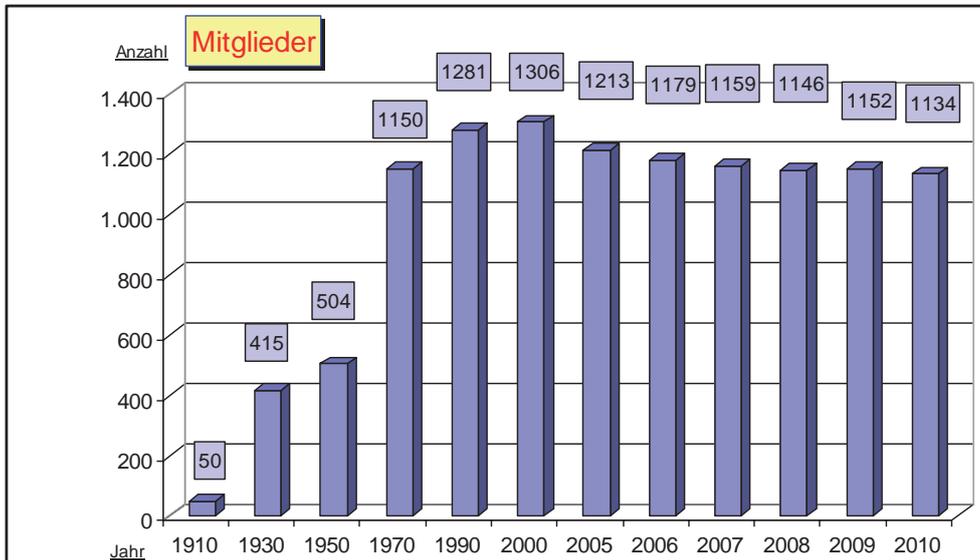
**Baugenossenschaft
Bahnheim eG**



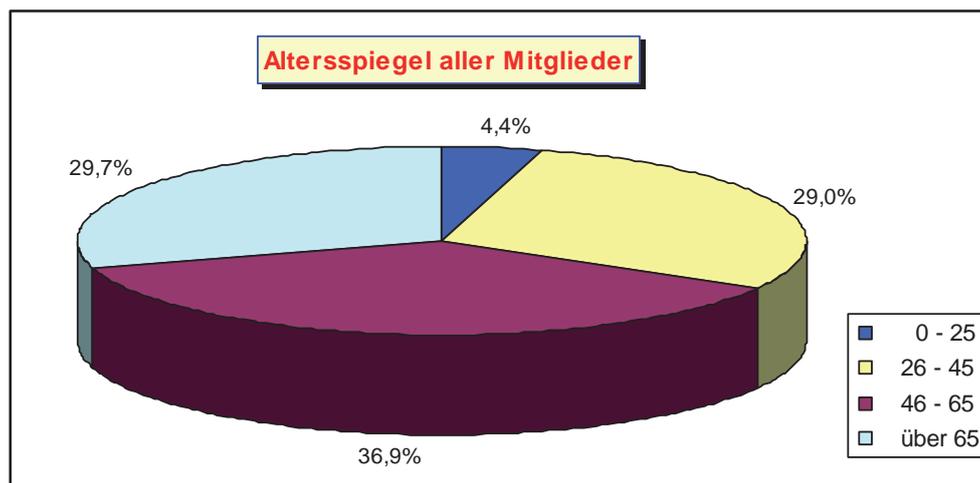
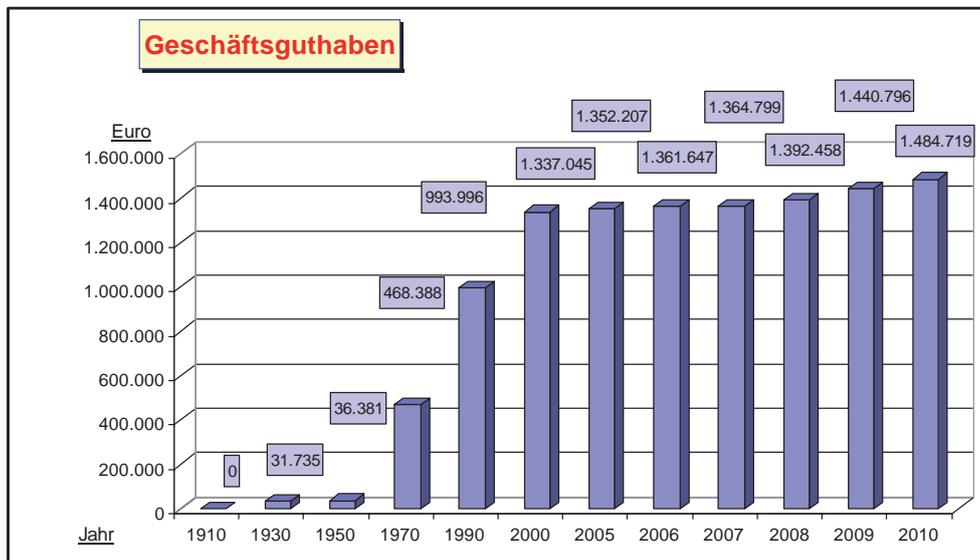
Inhaltsübersicht

1. Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2010 (Lagebericht)
 2. Bilanz zum 31.12.2010
 3. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2010 bis 31.12.2010
 4. Anhang für das Geschäftsjahr 2010
 5. Verstorbene Mitglieder im Jahr 2010
 6. Mitgliedschaftsjubilare des Jahres 2010
 7. Bericht des Aufsichtsrates
-

Entwicklung der Mitgliederzahlen von Gründungsbeginn im Jahre 1910 bis zum Jahr 2010



Entwicklung der Geschäftsguthaben von Gründungsbeginn im Jahre 1910 bis zum Jahr 2010



Gesamtwirtschaftliche Lage

Weltwirtschaft

Die Weltwirtschaft hat 2010 nach dem globalen Konjunkturerinbruch im Zuge der internationalen Krise auf den Finanzmärkten wieder deutlich an Fahrt gewonnen und einen Gutteil des Produktionsrückganges bereits wieder wettgemacht. Dennoch ist nach Abklingen kräftiger Aufholeffekte eine Abschwächung der konjunkturellen Dynamik erkennbar. Während sich die Expansion in den Entwicklungs- und Schwellenländern bereits seit dem Frühjahr 2010 abgeflacht hat, haben die Industrieländer erst in der zweiten Jahreshälfte zunehmend an Dynamik eingebüßt. Die Weltwirtschaft ist nach Prognosen des Internationalen Währungsfonds (IWF) im Jahr 2010 mit einer Rate von 4,7 % recht kräftig gewachsen. 2011 dürften es allerdings nur noch 3,6 % sein.

Zur Stabilisierung der Finanzmärkte haben die Regierungen in allen Industrieländern den Geschäftsbanken öffentliche Gelder zur Verfügung gestellt, um ihre Eigenkapitalbasis zu stärken oder sie von risikoreichen Wertpapieren zu entlasten. Zugleich wurden umfangreiche finanzpolitische Maßnahmen zur Konjunkturstabilisierung beschlossen. Beides hat die Staatshaushalte in den betroffenen Ländern stark belastet.

In einigen Ländern des Euroraumes hat die öffentliche Verschuldung ein derart hohes Ausmaß angenommen, dass von den Finanzmärkten zunehmend erhebliche Insolvenzkrisen unterstellt werden, die die Kreditwürdigkeit dieser Länder schmälern. Die Anpassungsreaktion besteht in drastischen Sparprogrammen in den betroffenen Mitgliedsstaaten. Diese werden die wirtschaftliche Entwicklung des Euroraumes zunehmend belasten. Dies betrifft vor allem auch die Exporte aus Deutschland.

Deutsche Konjunktur

2010 hatte sich die deutsche Wirtschaft mit einem Wachstum von 3,6 % deutlich von dem beispiellosen Rückgang im Krisenjahr 2009 (-4,7 %) erholt. Die nächsten Jahre wird die Konjunktur dem Urteil der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute zufolge eher verhaltener expandieren. Zum einen muss beachtet werden, dass der starke Anstieg der Produktion im Jahr 2010 zum Teil Spiegelbild des außergewöhnlich schweren Einbruchs ist.

Angesichts dieser ambivalenten Lage rechnen die Institute 2011 mit einem Wachstum von 2,3 %,

das sich dann im Folgejahr 2012 auf eine Zuwachsrate von 1,3 % abschwächen dürfte.

Die Wohnungswirtschaft in Deutschland war bislang nur indirekt von den Auswirkungen der Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise betroffen.

Der gut ausbalancierte deutsche Wohnungsmarkt mit seiner Mischung von Eigentum, Miete und genossenschaftlichem Wohnen war darüber hinaus eine zentrale Voraussetzung dafür, dass Deutschland gut durch die Wirtschafts- und Finanzkrise gekommen ist. In anderen Ländern war der Wohnungsmarkt Auslöser der Krise, in Deutschland wirkte er stabilisierend.

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2010 wieder kräftig gewachsen. Mit +3,6 % stieg das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes so stark wie lange nicht mehr.

Trotz des rasanten Wachstums darf nicht übersehen werden, dass auch der Produktionseinbruch 2009 mit -4,7 % beispielsweise in der jüngeren Geschichte war. In den Jahren 2008 und 2007 war das BIP um 1,0 % beziehungsweise um 2,7 % gestiegen.

Positive Impulse zur Wirtschaftsleistung kamen 2010 aus allen Verwendungsbereichen des Bruttoinlandsproduktes. Der Außenhandel erwies sich – wie in den vielen Jahren vor der Krise – als Stütze der Konjunktur. Sowohl die Exporte als auch die Importe stiegen deutlich an, und zwar um 14,2 % bzw. 13 %. Der Außenbeitrag als Differenz zwischen Exporten und Importen trug im Jahr 2010 einen positiven Wachstumsbeitrag von 1,1 Prozentpunkten zum Bruttoinlandsprodukt bei. Noch 2009 hatte der starke Exportrückgang einen negativen Beitrag von -2,9 Prozentpunkten zur deutschen Wirtschaft geliefert.

Der stärkste Impuls kam 2010 allerdings von den Investitionen. Die Bruttoanlageinvestitionen trugen 1,8 Prozentpunkte zum Wirtschaftswachstum bei. Die Investitionen in Maschinen und Anlagen stiegen um 9,4 %.

Auch die Bauinvestitionen legten deutlich zu und erhöhten sich insgesamt um 2,8 %. Dies ist insbesondere den Wohnungsbauinvestitionen zu verdanken, die 2010 um 4,4 % zugenommen hatten.

Die Konsumausgaben der privaten Haushalte erholten sich 2010 deutlich und lagen am Jahresende etwas über dem Vorkrisenniveau. Preisbereinigt betrug der Zuwachs des gewichtigsten Verwendungsaggregates des Bruttoinlandsproduktes 0,5 %.

Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte stieg 2010 nominal um 2,6 %.

Die Konsumausgaben des Staates haben sich im Zuge der expansiven Finanzpolitik im Jahr 2010

sehr deutlich erhöht. Preisbereinigt wiesen sie einen Zuwachs um 2,2 % gegenüber dem Vorjahr aus. Staatlicher und privater Konsum zusammengerechnet, belief sich der Wachstumsbeitrag der Konsumausgaben zum BIP 2010 auf 0,7 Prozentpunkte.

Für 2011 rechnen die Wirtschaftsforschungsinstitute angesichts der zunehmend angespannten Haushaltssituation nur noch mit einem geringen Wachstum des öffentlichen Konsums von etwa 1,1 %. Der private Konsum dürfte dagegen deutlich stärker um 1,5 % steigen.

Bereits in der Wirtschaftskrise hat sich der deutsche Arbeitsmarkt sehr robust gezeigt. Im Jahresdurchschnitt 2009 wurde der im Vorjahr erreichte Stand der Erwerbstätigen nur leicht unterschritten (-0,1 %).

Seit dem Frühjahr 2010 deutet sich zunehmend ein Aufschwung am Arbeitsmarkt an. Im Jahresdurchschnitt 2010 erreichte die Zahl der Beschäftigten erneut einen Höchststand. Die Wirtschaftsleistung wurde von rund 40,5 Millionen Erwerbstätigen erbracht, dies waren 212.000 Personen oder 0,5 % mehr als im Vorjahr.

Die Zahl der Arbeitslosen ist seit Jahresbeginn 2010 kräftig gesunken. Im November 2010 lag die Zahl der registrierten Arbeitslosen bei 3,14 Millionen Personen und damit 50.000 Personen unter dem Höchststand der Krise.

Die Experten rechnen damit, dass sich die positive Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt 2011 mit abflachender Dynamik fortsetzt. Im Jahresdurchschnitt dürfte bei der Zahl der registrierten Arbeitslosen erstmals wieder die Dreimillionengrenze unterschritten werden.

Branchenentwicklung

Die Bauinvestitionen tragen deutlich zur Erholung der Gesamtwirtschaft und Überwindung der Rezession in Deutschland bei. Wie das Statistische Bundesamt nach ersten Berechnungen mitteilt, erhöhte sich ihr Volumen 2010 im Vorjahresvergleich preisbereinigt um 2,8 %. Im Krisenjahr 2009 hatte es noch einen Rückgang um 1,5 % gegenüber 2008 gegeben. In 2010 haben sie 0,4 Prozentpunkte zum Anstieg des Bruttoinlandsproduktes beigesteuert.

Die Entwicklung verlief in den einzelnen Bauparten durchaus wechselhaft. Sehr positiv war die Entwicklung im Wohnungsbau, der mit einem Anteil von 57,3 % an den gesamten Bauinvestitionen der mit Abstand größte Teilbereich unter den Bauarten ist.

Erstmals seit vier Jahren stiegen die Investitionen hier wieder an.

Die seit geraumer Zeit wieder steigende Zahl an Baugenehmigungen hat als Frühindikator den Anstieg der Bauinvestitionen sowohl bei Ein- und Zweifamilienhäusern als auch im Mietwohnungsbau bereits angekündigt. Mit einem preisbereinigten Zuwachs von 4,4 % fiel die Erholung bei den Wohnungsbauinvestitionen im Jahr 2010 stärker aus als die der Bauinvestitionen insgesamt. Im kommenden Jahr ist ein weiterer Zuwachs um 3,0 % zu erwarten.

Den positiven Trend beim Wohnungsbau beflügelt u. a. das derzeit äußerst niedrige Niveau der Hypothekenzinsen. Weiterhin blicken die Haushalte in Hinsicht auf ihre Beschäftigungs- und Einkommensperspektiven deutlich optimistischer in die Zukunft. Steigende Mieten in etlichen Ballungsräumen dürften ebenfalls die Investitionen sowohl in den Neubau als auch in die Modernisierung und Sanierung von Wohnungen angeregt haben.

Beim Wohnungsneubau kann 2010 ein Zuwachs an Baugenehmigungen von 6,6 % verzeichnet werden, sodass im vergangenen Jahr ersten Berechnungen zufolge knapp 190.000 Wohnungen genehmigt wurden.

Geschäfts- und Rahmenbedingungen

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

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

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

Bestandsverwaltung

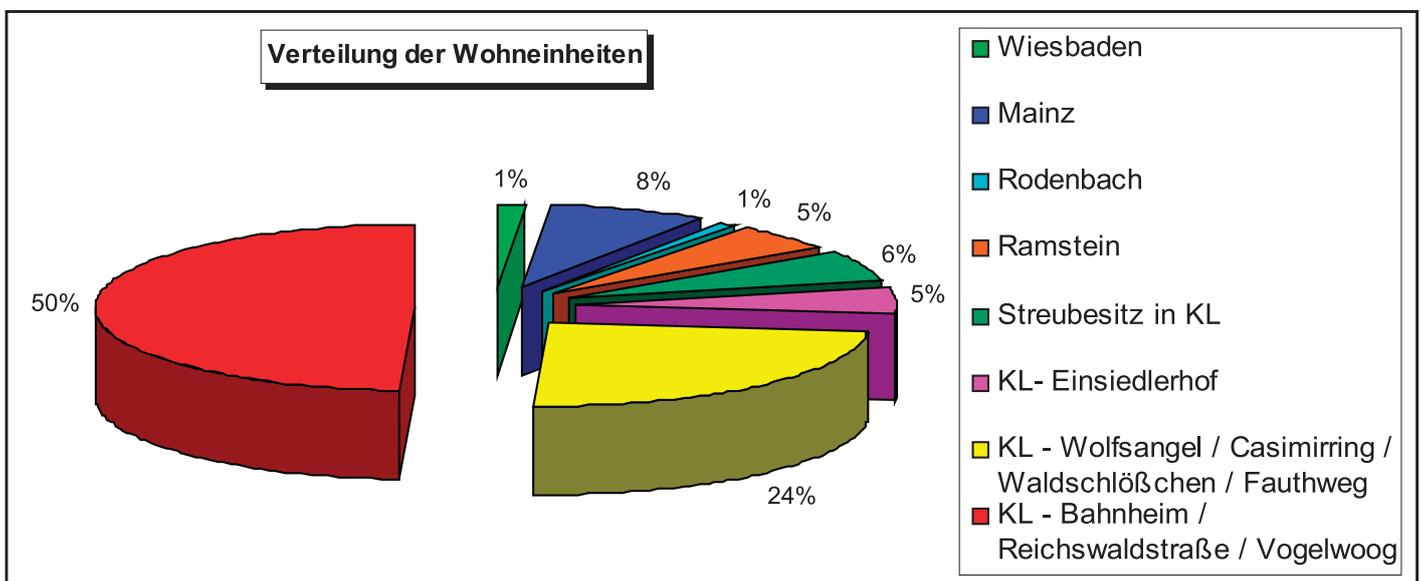
Der Wohnungsbestand sowie der Bestand an sonstigen Mieteinheiten hat sich im Geschäftsjahr gegenüber dem Vorjahr nicht verändert; er stellt sich wie folgt dar:



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 31.12.2010 auf 60.047,21 m² (i. V. 59.997,36 m²), die Wohnfläche auf 58.917,95 m² (i. V. 58.868,10 m²).

Bewirtschaftung

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

Leerstände waren auch in 2010 - bedingt durch Mieterwechsel und Modernisierungsmaßnahmen - überwiegend kurzfristig. Zum 31.12.2010 standen 27 Wohnungen leer, was zu einer stichtagsbezogenen Leerstandsquote von 2,96 % führte. Zum 30.04.2011 stehen 25 Wohnungen überwiegend modernisierungsbedingt aber auch aufgrund von Mieterwechseln leer. Die Modernisierungen sind oft mit Heizungseinbau und Grundrissveränderungen verbunden. Dies erfordert intensive Planungsleistungen, aber auch hohe Kosten. Nicht immer können alle Wohnungen nach Auszug sofort in Angriff genommen werden.

Mit insgesamt 89 Kündigungen im Geschäftsjahr 2010 (i. V. 76) liegt die Fluktuation der Genossenschaft auf höherem Niveau als im Vorjahr. Im Periodenvergleich stieg die Fluktuationsquote von 8,3 % auf nunmehr 9,8 %. Per 30.04.2011 liegen der Genossenschaft 23 Wohnungskündigungen vor, was auf das Jahr hochgerechnet einen Rückgang der Fluktuation erwarten lässt.

Die Genossenschaft erzielte in 2010 Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung von TEUR 3.722,2 (i. V. TEUR 3.678,5).

Davon entfallen auf die Gesamtsollmieten TEUR 3.268,4 (i. V. TEUR 3.223,0). Hierin sind reine Wohnungssollmieten von TEUR 2.958,0 (i. V. TEUR 2.919,4) enthalten. Da bei dreizehn Wirtschaftseinheiten keine Betriebskosten abgerechnet werden, sind diese in der Bruttomiete enthalten. Kürzt man die Sollmiete um die nicht umgelegten Betriebskosten einschließlich Grundsteuer von TEUR 282,0 (i. V. TEUR 248,1), ergibt sich eine reine Nettowohnungssollmiete

von nur TEUR 2.676,0 (TEUR 2.671,3). Seit dem 01.10.2007 werden bei diesen Wirtschaftseinheiten bei Neuvermietung Betriebskostenpauschalen mit 0,60 EUR/m² festgesetzt. Im Geschäftsjahr 2010 wurden Betriebskostenpauschalen von TEUR 25,6 vereinbart. Nach der Bereinigung der Sollmiete ergibt sich für unseren Genossenschaftsbestand eine durchschnittliche Wohnungsmiete von 3,82 EUR/m² (i. V. 3,81 EUR/m²) und liegt damit unter dem Marktniveau.

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

Modernisierung und Instandhaltung

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

Zur Sicherung der Vermietbarkeit wurden im Geschäftsjahr 2010 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 2.374,3 investiert. Dies entspricht bei 58.917,95 m² Wohnfläche einem Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwand von 40,30 EUR p.a./m² (3,36 EUR/m²/Monat).



Im Geschäftsjahr 2010 wurden in 77 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 31 Wohnungen Gasetagenheizungen neu eingebaut bzw. einen Thermen austausch vorgenommen. Weiterhin wurden 19 Projekte in und an Gebäuden und Außenanlagen wie beispielsweise Keller- und Speicherbodendämmungen, Putz-, Sockel- und Malerarbeiten, Arbeiten in Treppenhäusern und an Fenstern sowie Baumpflegearbeiten realisiert. Weitere Projekte waren die Neuerrichtung einer Feuerwehruhfahrt am Objekt am Stollhenn 26-30 in Mainz sowie die Erkersanierung des Hauses Bahnheim 28a/b.

Besonders arbeitsintensiv war im Geschäftsjahr die Großmaßnahme mit dem Schwerpunkt der energetischen Sanierung der Wohngebäude Fauthweg 9-13 in Kaiserslautern mit insgesamt 30 Wohnungen und einer Wohnfläche von 2.466,94 m².

Diese Maßnahme umfasst das Anbringen eines Vollwärmeschutzes inkl. des Flachdaches, den Einbau neuer Fenster und Balkontüren mit Rolllädendämmung, Balkon-sanierungen sowie Arbeiten in der Außenanlage.

Die Kosten der Maßnahme betragen mit TEUR 519,1 Modernisierungs- und mit TEUR 189,3 Instandhaltungskosten. Hinzu kommen Kosten im Jahr 2011 für die Außenanlage.

Die Finanzierung erfolgte mit Hilfe eines KfW-Darlehens in Höhe von TEUR 600,0 sowie aus Eigenmitteln.

Gemäß Modernisierungsplan sind für das Geschäftsjahr 2011 Kosten in Höhe von TEUR 386,9 für Wohnungsmodernisierungen mit Heizungseinbauten und Grundrissveränderungen sowie Speicherbodendämmungen veranschlagt.

Für die Instandhaltung incl. Schönheitsreparaturen und Eigenleistungen wurden in 2010 insgesamt TEUR 1.318,3 aufgewendet. Außerdem wurden Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung in Höhe von TEUR 98,9 in Anspruch genommen und mit TEUR 123,0 neu gebildet. Somit betragen die Instandhaltungskosten 22,38 EUR je m² (i. V. 20,49 EUR/m²). Addiert man die Modernisierungskosten hinzu, wurden im Geschäftsjahr 2010 40,30 EUR/m² in den Bestand investiert.

Für das Geschäftsjahr 2011 plant die Genossenschaft Instandhaltungskosten von TEUR 1.180,0 incl. TEUR 221,0 Eigenleistungen. Dies entspricht einem Wert von 20,23 EUR/m² und liegt weiterhin auf hohem Niveau.

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

Personelle Verhältnisse

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

Die auch im abgelaufenen Geschäftsjahr hohe Wohnungsfluktuation mit der Folge einer hohen Arbeitsbelastung im Bereich der Instandhaltung, Wiedervermietung, Mitgliederwesen, sowie steigende Arbeitsbelastung durch Mieterstreitigkeiten, Mietrückstände, Miet- und Räumungsklagen und nicht zuletzt eine Arbeitsbelastung aufgrund der Modernisierungstätigkeit, stellte unseren Personalbestand wieder vor große Herausforderungen. Unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern gilt deshalb unser besonderer Dank für die im abgelaufenen Geschäftsjahr geleistete Arbeit. In diesen Dank schließen wir selbstverständlich auch unsere nebenamtlichen Helfer mit ein.



Im April 2010 fand die feierliche Verabschiedung unseres Vorstandsmitglieds Gerd Zimmermann statt.

Gerd Zimmermann war von 2003-2010 Vorstandsmitglied und von 1982-2002 Aufsichtsratsmitglied.

Wirtschaftliche Lage

Vermögenslage

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

Vermögen	31.12.2010		31.12.2009	
	TEUR	%	TEUR	%
Anlagevermögen	17.722,7	95,1	17.165,5	93,6
Umlaufvermögen	896,6	4,8	1.166,1	6,4
ARAP	18,5	0,1	2,7	0,0
Gesamtvermögen	18.637,8	100,0	18.334,3	100,0
Fremdmittel	12.464,7		12.405,6	
Reinvermögen	6.173,1		5.928,7	
Reinvermögen am Jahresanfang	5.928,7		5.673,2	
Vermögensveränderung	+ 244,4		+ 255,5	

Das Gesamtvermögen hat sich um TEUR 303,5 erhöht. Das Anlagevermögen ist im Geschäftsjahr aufgrund der hohen Investitionen von TEUR 1.072,0 gegenüber den Abschreibungen von TEUR 514,8

gestiegen. Wesentlicher Posten des Anlagevermögens sind unverändert die Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Wohnbauten mit TEUR 17.453,0 (i. V. TEUR 16.887,0).

Kapitalstruktur

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

Kapitalstruktur	31.12.2010		31.12.2009	
	TEUR	%	TEUR	%
Eigenkapital	6.173,0	33,1	5.928,7	32,3
Rückstellungen	266,2	1,4	257,8	1,4
Verbindlichkeiten	12.198,5	65,5	12.147,8	66,3
Gesamtkapital	18.637,7	100,0	18.334,3	100,0

Das Eigenkapital zum 31.12.2010 beträgt TEUR 6.173,0 (i. V. TEUR 5.928,7). Die Zunahme des Eigenkapitals um TEUR 244,3 resultiert aus dem Jahresüberschuss 2010 von TEUR 252,8 sowie dem Nettozufluss an Geschäftsguthaben von TEUR 43,9 abzüglich der Dividendenzahlung von TEUR 52,3. Der Anteil des Eigenkapitals am gestiegenen Gesamtkapital hat sich von 32,3 % auf 33,1 % erhöht.

Die Zunahme der Rückstellungen ergibt sich aus dem um TEUR 8,4 geringeren Verbrauch/Auflösung gegenüber der Neubildung.

Die Verbindlichkeiten haben sich im Geschäftsjahr um TEUR 50,7 erhöht. Hier übersteigt die Neuvaluierung mit TEUR 600,0 die planmäßigen Tilgungen.

Finanzlage

Die Unternehmensliquidität hat sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

			2010 TEUR	2009 TEUR
1.		Jahresüberschuss	252,8	257,9
2.	+	Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	514,8	660,9
3.	+/-	Zu-/Abnahme der Rückstellungen	8,4	-133,5
4.	+	Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des AV	0,0	0,1
5.	-	Zunahme der kurzfristigen Aktiva	-34,7	-9,5
6.	-/+	Ab-/Zunahme der kurzfristigen Verbindlichkeiten	-0,3	2,6
7.	=	Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	741,0	778,5
8.	-	planmäßige Tilgungen der Objektfinanzierungsmittel	-549,0	-531,2
9.	=	Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach Tilgungen	192,0	247,3
10.	-	Investitionen in das Anlagevermögen	-1.072,0	-400,8
11.	=	Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-1.072,0	-400,8
12.	+	Nettoveränderung der Geschäftsguthaben	43,9	48,3
13.	-	Dividendenauszahlung	-52,3	-50,8
14.	+	Darlehensvaluierungen	600,0	0,0
15.	=	Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	591,6	-2,5
16.		Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (9.+11.+15.)	-288,4	-156,0
17.	+	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	540,9	696,9
18.	=	Finanzmittelfonds am Ende der Periode	252,5	540,9
		Jahres-Cashflow (Ziffern 1 - 3)	776,0	785,3

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

In der Weiterrechnung zur Finanzlage nach dem 31.12.2010 und unter Berücksichtigung des Planungsstandes zum Zeitpunkt der Jahresabschlusserstellung wird sich der Finanzmittelbestand um TEUR 224,6 reduzieren. Der Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit (TEUR 736,5) wird voraussichtlich die planmäßige Tilgung (TEUR 543,1) um TEUR 193,4 überdecken. Die Finanzierung der Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit (TEUR 370,0) und aus der Finanzierungstätigkeit

(TEUR 48,0) sollen aus dem Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach Tilgung (TEUR 193,4) sowie mit dem Finanzmittelbestand erfolgen.

Weiterhin stehen der Genossenschaft noch nicht abgerufene Kredite in Höhe von TEUR 1.179,1 zur Verfügung. Die Finanzierungstätigkeit sieht im Geschäftsjahr 2011 keine Darlehensaufnahme vor. Zur Überbrückung eventuell auftretender vorübergehender Engpässe stehen der Genossenschaft Kontokorrentkredite zur Verfügung.

Die Genossenschaft kann demnach ihren finanziellen Verpflichtungen jederzeit nachkommen.

Ertragslage

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

wendungen, die Abschreibungen und die Verwaltungskosten.

Die Genossenschaft schließt das Geschäftsjahr 2010 mit einem Jahresüberschuss von EUR 252.768,12 ab. Dieser ergibt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt:

Leistungsbereiche	2010	2009	Veränderungen	
	TEUR	TEUR	TEUR	%
Hausbewirtschaftung	328,8	198,3	130,5	65,8
Mitgliederverwaltung	-63,5	-66,3	2,8	-4,2
Kapitaldisposition	2,0	6,5	-4,5	-69,2
ordentliches Ergebnis	267,3	138,5	128,8	93,0
sonstiges Ergebnis	-11,3	119,3	-130,6	-109,5
Ergebnis vor Steuern	256,0	257,8	-1,8	-0,7
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-3,2	0,1	-3,3	0,0
Jahresüberschuss	252,8	257,9	-5,1	-2,0

Im Bereich der Hausbewirtschaftung konnten die Mieteinnahmen gesteigert werden. Ebenso schlugen die gestiegenen Erträge aus den Betriebskostenabrechnungen sowie die Kostenerstattung durch Versicherungen sowie Erträge aus Subventionen positiv zu Buche. Für die Instandhaltung wurde 2010 TEUR

112,0 mehr als im Vorjahr aufgewendet. Gegenüber den gestiegenen Betriebskosten reduzierten sich hauptsächlich die Abschreibungen sowie die Verwaltungskosten.

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

Im Leistungsbereich Kapitaldisposition ergibt sich 2010 ein Überschuss aus Zinserträgen aus kurzfristig angelegten Festgeldern.

Das negative sonstige Ergebnis ist überwiegend geprägt durch die Kosten für das 100-jährige Jubiläum unserer Genossenschaft, denen nur geringere Erträge gegenüberstehen.

Die Rentabilität ist im Geschäftsjahr 2010 gegeben. Für das Geschäftsjahr 2011 ergibt sich gemäß Wirtschaftsplan ein Jahresüberschuss von TEUR 181,9. 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 miteinbezogen.

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

Finanzinstrumente

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

Die Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern haben zum 31.12.2010 eine Restvaluta von TEUR 11.440,6 (i. V. TEUR 11.396,5).

Die Genossenschaft schließt seit 2007 für auslaufende Zinsfestschreibungen Forwarddarlehen ab. Unser aktueller Höchstzins für bestehende Darlehen beträgt 5,28 %. Es sind bereits Zinssätze bis 2023 festgeschrieben.

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

Weiterhin wird eine aktive Selbstfinanzierungspolitik durch Zeichnung weiterer Genossenschaftsanteile betrieben.

Risiko- und Chancenbericht, Ausblick

Für das Geschäftsjahr 2011 sind keine Risiken erkennbar, welche die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage maßgeblich negativ beeinflussen könnten.

Auch für die mittelfristige Zukunft sind keine Risiken zu erwarten. Jedoch darf der Anteil von 29,7 % der über 65-jährigen Mitglieder der Genossenschaft nicht unbeachtet bleiben. Altersbedingte Wohnungswechsel müssen eine Komponente strategisch ausgerichteter Geschäftspolitik bleiben.

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

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



längerfristigerer Pläne im Bereich Modernisierung, Instandhaltung, bei der Ergebnisplanung sowie im Bereich der Liquidität.

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

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

Ebenfalls unterliegt die Genossenschaft bei einem langfristigen Fremdkapitalanteil von 58,4 % dem Zinsänderungsrisiko. Dieses wird im Rahmen des Risikomanagementes laufend überwacht und durch Streuung der auslaufenden Zinsfestschreibungen sowie durch frühzeitige Annahme von Forwardkonditionen entgegengewirkt.

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

Die Wirtschaftsregion Kaiserslautern kann uns Risiken und Chancen bringen.

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

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

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





Unternehmenskennzahlen		2010	2009	2008
Eigenkapitalquote	in %	33,12	32,34	30,27
Eigenkapitalrentabilität	in %	4,15	4,35	2,78
Gesamtkapitalrentabilität	in %	3,71	3,83	3,31
Sachanlagenintensität	in %	95,01	93,56	92,96
Sachanlagendeckungsgrad	in %	96,28	97,80	98,13
langfristiger Verschuldungsgrad	in %	176,19	182,95	201,34
langfristiger Fremdkapitalanteil	in %	58,36	59,16	60,95
dynamischer Verschuldungsgrad		14,02	13,81	15,05
Tilgungskraft		1,41	1,48	1,26
durchschnittliche Wohnungsmiete	in EUR/m ²	3,82	3,81	3,75
%-Anteil der Erlösschmälerungen	in %	2,97	2,41	1,61
Fluktuationsrate	in %	9,77	8,34	9,89
Leerstandsquote	in %	2,96	2,20	1,87
Instandhaltungskosten je m ²	in EUR/m ²	22,38	20,49	23,14
Investitionen im Bestand je m ²	in EUR/m ²	40,30	26,30	25,75
Fremdkapitalzinsen je m ²	in EUR/m ²	0,61	0,62	0,65
Fremdkapitalkosten	in %	3,81	3,90	3,88
Zinsdeckung	in %	16,62	16,87	17,59
Kapitaldienstdeckung	in %	37,77	37,25	40,84

Bilanz zum

Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		14.813,00	12.743,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	17.453.031,30		16.886.998,63
Grundstücke mit anderen Bauten	51.650,71		51.650,71
Grundstücke ohne Bauten	131.234,09		131.234,09
Bauten auf fremden Grundstücken	0,51		0,51
Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>71.871,58</u>	17.707.788,19	82.834,58
Andere Finanzanlagen		<u>52,00</u>	<u>52,00</u>
Anlagevermögen insgesamt		17.722.653,19	17.165.513,52
Umlaufvermögen			
Vorräte			
Unfertige Leistungen	591.906,84		532.278,92
Geleistete Anzahlungen	<u>0,00</u>	591.906,84	2.264,33
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	28.738,90		25.625,42
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.401,16		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>20.110,21</u>	52.250,27	65.052,26
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		<u>252.480,88</u>	<u>540.895,26</u>
Umlaufvermögen insgesamt		896.637,99	1.166.116,19
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		18.469,96	2.659,81
Bilanzsumme		18.637.761,14	18.334.289,52

31.12.2010

Passiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	72.969,83		83.113,88
der verbleibenden Mitglieder	1.410.788,94		1.357.682,26
aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>960,00</u>	1.484.718,77	<u>0,00</u>
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:	2.669,33 Euro		
im Vorjahr:	3.723,34 Euro		
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	690.000,00		660.000,00
- davon aus dem Jahresüberschuss			
im Geschäftsjahr eingestellt:	30.000,00 Euro		
im Vorjahr:	27.000,00 Euro		
Bauerneuerungsrücklage	1.621.000,00		1.621.000,00
im Geschäftsjahr entnommen:	0,00 Euro		
im Vorjahr entnommen:	0,00 Euro		
Andere Ergebnisrücklagen	<u>2.323.008,75</u>	4.634.008,75	<u>2.154.547,98</u>
- davon aus dem Jahresüberschuss			
im Geschäftsjahr eingestellt:	168.460,77 Euro		
im Vorjahr:	178.637,51 Euro		
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	252.768,12		257.949,52
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-198.460,77	<u>54.307,35</u>	<u>-205.637,51</u>
Eigenkapital insgesamt:		6.173.034,87	5.928.656,13
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		266.180,05	257.786,50
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.008.801,88		9.911.906,65
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.431.830,63		1.484.563,08
Erhaltene Anzahlungen	575.427,80		570.316,80
Verbindlichkeiten aus Vermietung	14.115,78		10.293,95
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	160.481,55		152.484,80
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>7.888,58</u>	12.198.546,22	18.281,61
- davon aus Steuern	5.025,48 Euro		
im Vorjahr:	4.899,16 Euro		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	0,00 Euro		
im Vorjahr:	0,06 Euro		
Bilanzsumme		18.637.761,14	18.334.289,52

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01.2010 bis 31.12.2010

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		3.722.202,52	3.678.477,63
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		59.627,92	6.378,18
Andere aktivierte Eigenleistungen		95.590,24	31.125,81
Sonstige betriebliche Erträge		180.637,95	215.688,88
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>1.988.522,04</u>	<u>1.749.000,06</u>
Rohergebnis		2.069.536,59	2.182.670,44
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	461.626,76		443.963,38
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>116.732,10</u>	578.358,86	<u>111.500,94</u>
- davon für Altersversorgung im Vorjahr:	17.547,21 Euro 19.091,23 Euro		
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen- stände des Anlagevermögens und Sachanlagen		514.828,83	660.856,29
Sonstige betriebliche Aufwendungen		203.587,73	187.784,53
Erträge aus anderen Finanzanlagen	2,45		2,45
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>2.042,59</u>	2.045,04	<u>7.277,28</u>
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>435.672,96</u>	<u>444.202,53</u>
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		339.133,25	341.642,50
Steuern vom Einkommen und Ertrag		3.224,00	-124,21
Sonstige Steuern		<u>83.141,13</u>	<u>83.817,19</u>
Jahresüberschuss		252.768,12	257.949,52
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		198.460,77	205.637,51
Bilanzgewinn		54.307,35	52.312,01



Impressionen der Jubiläumsfeier



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 Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde unverändert zum Vorjahr nach dem Gesamtkostenverfahren (§ 275 Absatz 2 HGB) aufgestellt.

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergeben sich gegenüber dem Vorjahr keine Änderungen.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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 Restnutzungsdaueruntermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.
- Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode mit Sätzen zwischen 3 % und 25 % vorgenommen. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben.

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

Bewertungsmethoden Umlaufvermögen

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

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

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



Bewertungsmethoden Rückstellungen

Passivierungspflichtige Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung mit dem notwendigen Erfüllungsbetrag bemessen. Für unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung, die im folgenden Geschäftsjahr innerhalb von drei Monaten nachgeholt werden, wurden Rückstellungen von TEUR 123,0 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-/ Herstellungskosten 01.01.2010 Euro	Zugänge des Geschäftsjahres		Abgänge Euro	Abschreibungen kumuliert Euro	Buchwert	Buchwert	Abschreibungen des Geschäfts- jahres Euro
		Euro	Euro			am 31.12.2010 Euro	am 31.12.2009 Euro	
Immaterielle Vermögensgegenstände	42.500,99	10.472,00	0,00	0,00	38.159,99	14.813,00	12.743,00	8.402,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	30.679.536,81	1.056.045,39	0,00	0,00	14.282.550,90	17.453.031,30	16.886.998,63	490.012,72
Grundstücke mit anderen Bauten	99.315,24	0,00	0,00	0,00	47.664,53	51.650,71	51.650,71	0,00
Grundstücke ohne Bauten	131.234,09	0,00	0,00	0,00	0,00	131.234,09	131.234,09	0,00
Bauten auf fremden Grundstücken	34.443,33	0,00	0,00	0,00	34.442,82	0,51	0,51	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	401.381,18	5.451,11	0,00	0,00	334.960,71	71.871,58	82.834,58	16.414,11
Summe Sachanlagen:	31.345.910,65	1.061.496,50	0,00	0,00	14.699.618,96	17.707.788,19	17.152.718,52	506.426,83
Finanzanlagen Andere Finanzanlagen	52,00	0,00	0,00	0,00	0,00	52,00	52,00	0,00
Anlagevermögen Insgesamt	31.388.463,64	1.071.968,50	0,00	0,00	14.737.778,95	17.722.653,19	17.165.513,52	514.828,83

Bei den Forderungen aus Vermietung in Höhe von EUR 28.738,90 (i. V. EUR 25.625,42) bestehen Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von EUR 6.031,44 (i. V. EUR 466,56).

Unter "Sonstige Rückstellungen" sind passiviert: Rückstellungen für Aufwendungen für Instandhaltungskosten (TEUR 21,6), Personalkosten (TEUR 23,4) und sonstige betriebliche Aufwendungen (TEUR 23,0). Die Rückstellung für unterlassene Instandhaltung beläuft sich auf TEUR 198,2.

Verwendung des Jahresergebnisses

Jahresüberschuss:	EUR 252.768,12
Einstellung in die gesetzliche Rücklage:	- EUR 30.000,00
Einstellung in die andere Ergebnismrücklagen:	- EUR 168.460,77
Bilanzgewinn:	+ EUR 54.307,35

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

Fälligkeitsangaben zu Verbindlichkeiten

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

Vorjahreszahlen kursiv GPR = Grundpfandrechte BÜ = Bürgschaft	Beträge laut Bilanz Euro	Davon				
		Restlaufzeit			Gesichert	
		unter 1 Jahr Euro	1 - 5 Jahre Euro	über 5 Jahre Euro	Euro	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.008.801,88	526.218,26	2.011.703,49	7.470.880,13	9.957.329,98	GPR
	9.911.906,65	500.807,65	1.911.407,58	7.499.691,42	51.471,90 9.847.895,05	BÜ GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.431.830,63	37.900,09	204.122,05	1.189.808,49	1.431.830,63	GPR
	1.484.563,08	49.036,35	194.768,15	1.240.758,58	1.484.563,08	GPR
Erhaltene Anzahlungen	575.427,80	575.427,80	0,00	0,00	0,00	
	570.316,80	570.316,80	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	14.115,78	14.115,78	0,00	0,00	0,00	
	10.293,95	10.293,95	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	160.481,55	160.481,55	0,00	0,00	0,00	
	152.484,80	152.484,80	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	7.888,58	7.888,58	0,00	0,00	0,00	
	18.281,61	18.281,61	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	12.198.546,22	1.322.032,06	2.215.825,54	8.660.688,62	11.440.632,51	
	12.147.846,89	1.301.221,16	2.106.175,73	8.740.450,00	11.396.469,73	

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 2010 waren bei der Genossenschaft beschäftigt:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter/-innen	3	4
Technische Mitarbeiterin	0	1
Mitarbeiter des Regiebetriebs	3	0
Mitarbeiter/-innen zusammen:	6	5

Auszubildende wurden im Geschäftsjahr nicht beschäftigt.

Mitglieder- und Anteilsbewegung

	Mitglieder	Geschäftsanteile
Stand 01.01.2010:	1.152	9.359
Zugang 2010:	53	676
Abgang 2010:	71	534
Stand 31.12.2010:	1.134	9.501

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 53.106,68 Euro erhöht. Die Mitglieder haften der Genossenschaft mit ihrem Geschäftsanteil.

Mitglieder des Vorstandes

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

Mitglieder des Aufsichtsrates

Ursula Halfmann (Vorsitzende)
Roswitha Hemmerling (stellvertretende Vorsitzende)
Günther Hach bis 01.06.2010
(Schriftführer bis 01.06.2010)
Waldemar Brendel bis 31.03.2010
Ralf Forster
Willi Heß
Christian Endres vom 30.06.2010 bis 23.02.2011
(Schriftführer vom 30.06.2010 bis 23.02.2011)
Reinhard Schäfer ab 30.06.2010
(Schriftführer ab 17.03.2011)

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 30.06.2010 statt.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung am 29.06.2011 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 2010 dividendenberechtigte Geschäftsguthaben zu verwenden.

E. Weitere Angaben

Gründung, Genossenschaftsregister

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

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

Steuerstatus

Die Genossenschaft ist "Vermietungsgenossenschaft" mit partieller Steuerpflicht im Sinne steuerrechtlicher Vorschriften.

Mitgliedschaften

Die Genossenschaft ist Mitglied bei folgenden Organisationen:

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

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

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

Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen, Mainz

Arbeitsgemeinschaft der Eisenbahner- Wohnungsbaugenossenschaften, Frankfurt am Main

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

Industrie- und Handelskammer für die Pfalz, Ludwigshafen am Rhein

Kaiserslautern, 12. Mai 2011

**Baugenossenschaft Bahnheim eG
Kaiserslautern**

Der Vorstand



Pintac



Kramer



Brendel



Mitgliedschaftsjubilare des Jahres 2010

10 Jahre Mitgliedschaft

Claudia Centonze
 Elisabeth Kowalski
 Katja Saliger
 Joachim Schuler
 Alexandra Gärtner
 Kurt Menzner
 Gerhard Meyer
 Britta Martens
 Nina Fauß
 Marko Gorickic
 Thomas Zell
 Julian Hoser
 Nadine Marker
 Andreas Hoffmann
 Frieda Hoffmann
 Heidrun Przybilla
 Patric Stay
 Astrid Triebisch
 Christian Endres
 Tatjana Ott
 Maria Figo
 Gabriele Heinz
 Thorsten Neu
 Hans-Jürgen Stratmann
 Harald Lenhart
 Rosalia Bosneac
 Erika Hofmann
 Viktor Kolganov
 Erna Spies
 Iryna Pokotylo
 Karl-Heinz Stay
 Andreas Oliver Krauß
 Anneliese Westrich
 Christoph Bauer
 Gertrud Wuttke
 Maria Nashan
 Heike Wagner
 Michael Scheu
 Regina Reimann
 Friedrich Ditscher
 Sonja Nauerz

25 Jahre Mitgliedschaft

Ursula Schönfließ
 Elwine Maue
 Ottmar Zinn
 Ilse Siber
 Franziska Hamberger
 Franz Zeitler
 Michael Haffner
 Thomas Gehm
 Günter Gies
 Norbert Hörhammer
 Harald Rech
 Waltraud Fehl
 Helga Meditz
 Erich Issner

40 Jahre Mitgliedschaft

Horst Gebhard
 Ellen Greiner
 Ludwig Mai
 Erich Strasser
 Walter Hemmer

50 Jahre Mitgliedschaft

Walter Heger
 Hugo Cappel
 Herbert Krause
 Hermann Gruber

60 Jahre Mitgliedschaft

Heinrich Oberreißer
 Rudolf Kern



Wir bedauern den plötzlichen
 Tod unseres Aufsichtsratsmit-
 glieds, Günther Hach

Verstorbene Mitglieder im Jahr 2010

Eberhard Raucamp
 Valentin Welker
 Heinz Edenharder
 Christiane Lumpf
 Heinrich Vogelsanger
 Anna Sonja Menzel
 Gerd Kirsch
 Waltraud Schippa
 Günther Hach
 Silvia Scheppat
 Anneliese Loritz
 Karoline Tremel
 Thekla Nauerz
 Richard Kulla
 Klaus Dahl
 Manfred Glöckner
 Irma Bitter
 Thomas Schäfer
 Luise Jost
 Hugo Cappel
 Joachim Schuler
 Christel Wagner

Bericht des Aufsichtsrates

In der ordentlichen Mitgliederversammlung am 30.06.2010 erfolgte die Wiederwahl von Herrn Ralf Forster und Herrn Willi Heß. Für das verstorbene Aufsichtsratsmitglied, Herrn Günther Hach sowie für den in den Vorstand gewechselten Herrn Waldemar Brendel wurden für die verbleibende Amtszeit Herr Christian Endres und Herr Reinhard Schäfer 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 Vorsitzende gewählt. Außerdem erfolgte die Wahl von Herrn Christian Endres als Schriftführer sowie die Besetzung der Ausschüsse.

Der Aufsichtsrat hat den Vorstand regelmäßig überwacht und während des Berichtsjahres die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat über alle wichtigen Vorgänge, über die Lage und Entwicklung der Genossenschaft regelmäßig berichtet und erschöpfende Auskünfte erteilt. An den Sitzungen des Vorstandes haben Mitglieder des Aufsichtsrates teilgenommen.

Im Geschäftsjahr 2010 fanden acht Sitzungen des Aufsichtsrates, vier Aufsichtsrats-Sitzungen gemeinsam mit dem Vorstand, sowie vier Prüfungsausschuss-Sitzungen statt.

In den Sitzungen wurde über alle wesentlichen Angelegenheiten beraten und die notwendigen Beschlüsse gefasst. Insbesondere erfolgten Beschlüsse über den Jahresabschluss 2009, 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 2009 gemäß § 53 GenG unter Einbeziehung des Jahres-

abschlusses zum 31.12.2009 und des Lageberichtes 2009 erfolgte in der Zeit vom 25.05.2010 bis 04.06.2010 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 09.09.2010 eingehend beraten und zustimmend zur Kenntnis genommen.

Das Aufsichtsratsmitglied Herr Christian Endres schied zum 23.02.2011 aus dem Aufsichtsrat aus.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss 2010, der Geschäftsbericht, die Einstellung des Jahresüberschusses in die Ergebnissrücklagen sowie der Vorschlag zur Verteilung des Bilanzgewinnes wurden in der Sitzung am 12.05.2011 beraten und beschlossen. Die Vorlagen fanden die Billigung des Aufsichtsrates.

Der Aufsichtsrat schlägt der Mitgliederversammlung vor, den Jahresabschluss 2010 in der vorliegenden Form festzustellen und den Bilanzgewinn als Dividende auszuschütten.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2010 und des Lageberichtes 2010 durch den Aufsichtsrat hat keine Beanstandungen ergeben. Der Aufsichtsrat hat festgestellt, dass der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt und der Lagebericht die erforderlichen Angaben enthält.

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

Kaiserslautern, den 12. Mai 2011

Die Vorsitzende des Aufsichtsrates



Halfmann



**Bahnheim 22
67663 Kaiserslautern**

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

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

