



Genossenschaftliches Wohnen – eine Jahrhundertidee ist moderner denn je

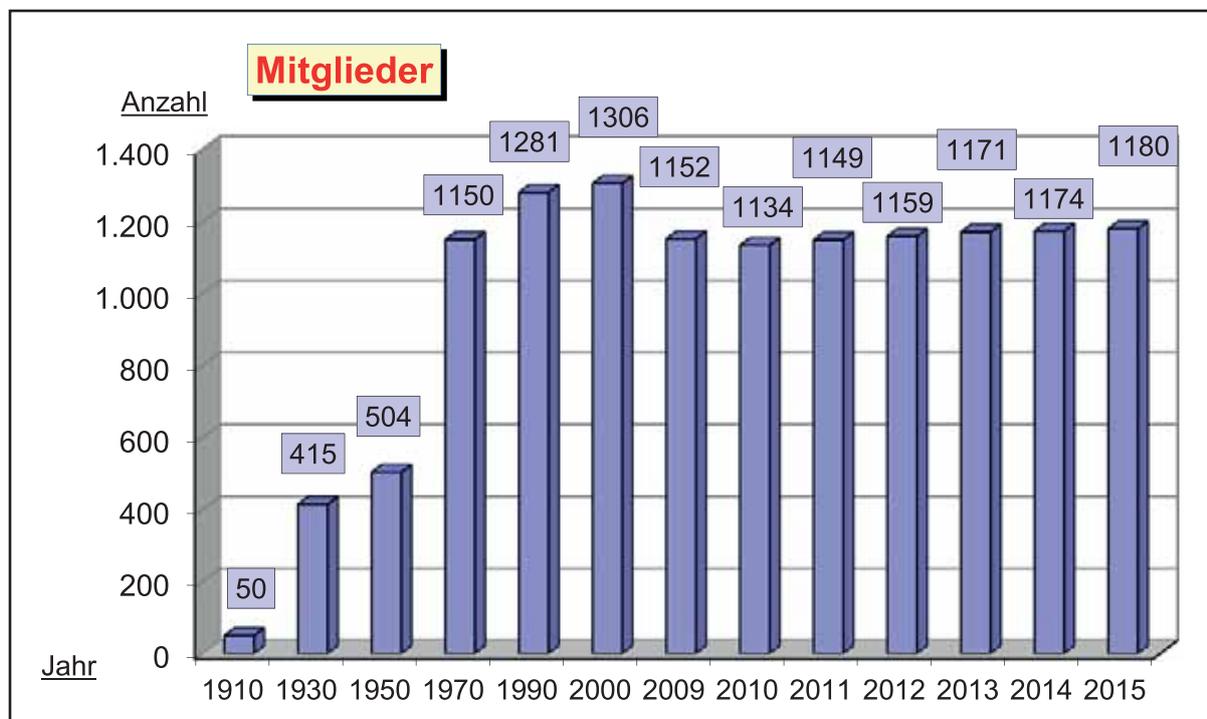
# Geschäftsbericht 2015



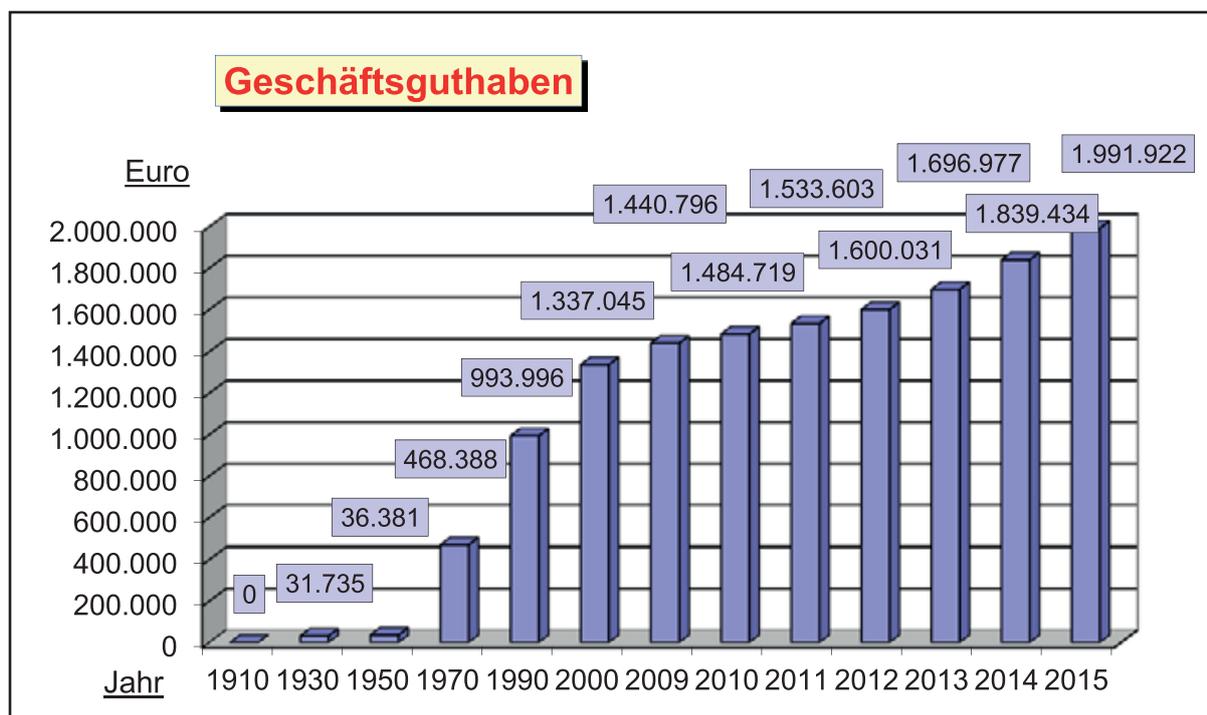
## *Inhaltsübersicht*

1. Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2015 (Lagebericht)
  2. Bilanz zum 31.12.2015
  3. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2015 bis 31.12.2015
  4. Anhang für das Geschäftsjahr 2015
  5. Mitgliedschaftsjubilare des Jahres 2015
  6. Verstorbene Mitglieder im Jahr 2015
  7. Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2015
-

Entwicklung der Mitgliederzahlen von Gründungsbeginn im Jahre 1910 bis zum Jahr 2015



Entwicklung der Geschäftsguthaben von Gründungsbeginn im Jahre 1910 bis zum Jahr 2015



## Grundlagen der Baugenossenschaft

Die gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung unserer Mitglieder bleibt auch nach 105 Jahren die wesentliche Aufgabe der Baugenossenschaft Bahnheim eG.

Die Baugenossenschaft Bahnheim eG mit Sitz in Kaiserslautern verfügt zum Bilanzstichtag über 906 eigene Wohnungen, 2 Läden, 6 sonstige Mieteinheiten sowie 118 Garagen. Der Hauptbestand befindet sich in Kaiserslautern. Weitere kleinere Liegenschaften sind in Mainz, Wiesbaden, Ramstein und Rodenbach. Gegenüber dem Vorjahr ergaben sich quantitative Veränderungen durch eine Zusammenlegung sowie eine Umwidmung. Außerdem wurden drei Wohnungen aufgrund eines geplanten Gebäudeabrisses aus den bewirtschafteten Beständen herausgenommen.

Wir sind eine Vermietungsgenossenschaft mit partieller Steuerpflicht. Die Nutzung einer Wohnung setzt immer eine Mitgliedschaft voraus. Unser Geschäftsmodell basiert auf einer dauerhaften Nutzung unserer Bestände durch solvente und zufriedene Nutzer, die durch Ihr Verhalten größere Instandsetzungsarbeiten in unseren Wohnungsbeständen minimieren und das Gemeinschaftsgefühl in den Nachbarschaften stärken. Unsere moderaten Nutzungsgebühren sind auf dauerhafte und langfristige Erlöse ausgerichtet. Außerdem versuchen wir den Anstieg der Kapital- und Bewirtschaftungskosten durch neue vertragliche Regelungen zu senken bzw. zu verlangsamen.

Diese Strategie versetzt uns auch weiterhin in die Lage, den über Jahrzehnte entstandenen Instandhaltungs- und Modernisierungstau, nachhaltig langfristig abzubauen und somit unseren Nutzern gut ausgestattete Wohnungen anzubieten.

## Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

Das Bruttoinlandsprodukt in Deutschland erhöhte sich in 2015 um 1,7% (i.V. 1,6%). Die Gründe sind die starke Binnennachfrage, ausgelöst durch den stark sinkenden Ölpreis, die geringe Inflation, der große Flüchtlingsstrom sowie der stabile Arbeitsmarkt. Dieses Ergebnis ist umso erstaunlicher, da das europäische und weltwirtschaftliche Umfeld weiterhin als schwierig zu bezeichnen ist.

In den Eurostaaten erhöhte sich das Bruttoinlandsprodukt um 1,6% (i.V. 0,8%). Die deutsche Wirtschaft hat sich im Ergebnis in 2015 gut behauptet, sie ist und bleibt die mit Abstand wirtschaftlich stärkste Kraft in Europa.

Nach den vorliegenden Prognosen der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute in Deutschland wird 2016 ein Wachstum des Bruttoinlandsproduktes von 1,6% bis 2,2% erwartet. Für die Eurostaaten prognostiziert die EU-Kommission einen Anstieg des Bruttoinlandsproduktes um 1,7%.

Der Bau- und Ausrüstungsinvestitionsbereich hat sich sehr positiv entwickelt und beträgt für 2015 durchschnittlich 3,6% (i.V. 3,5%). Die privaten und öffentlichen Konsumausgaben sind gegenüber dem Vorjahr stark um 1,9% (i.V. 0,9%) gestiegen. Der private Konsum hat in 2015 wesentlich zur positiven Entwicklung der Konjunktur und somit zur starken Erhöhung des Bruttoinlandsproduktes beigetragen.

Für 2016 erwarten die Forschungsinstitute eine stärkere Investitionstätigkeit. Im Ausrüstungsbereich werden Steigerungen von 2,5% bis 3,0% erwartet. Bauinvestitionen dürften um 2,5% steigen. Der private Konsum wird sich nach der Prognose der Wirtschaftsinstitute um 1,9% gegenüber dem Vorjahr erhöhen.

Die Zahl der registrierten Arbeitslosen verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um 104,0 Tausend auf durchschnittlich 2.794 Mio. (i.V. 2.898 Mio.).

Die saisonbereinigte Anzahl der Erwerbstätigen erhöhte sich wie in den Vorjahren auf 43,03 Mio. (i.V. 42,70 Mio.) und erreichte erneut einen neuen Höchststand.

Die Inflationsrate hat sich gegenüber dem Vorjahr um 0,65% auf durchschnittlich 0,25% vermindert.

Für das Jahr 2016 wird von den Wirtschaftsforschungsinstituten eine durchschnittliche Arbeitslosenzahl von 2,87 Mio.; eine Erwerbstätigenzahl von durchschnittlich 43,29 Mio. und eine durchschnittliche Inflationsrate von 0,5 % prognostiziert.

Risiken könnten sich weiterhin aus der Südstaatsschulden- und Bankenkrise; der expansiven Geldpolitik d.h. dem Anleiheankaufsprogramm der EZB; regionale Konflikte in der Ukraine und in Syrien sowie die wirtschaftliche Entwicklung in China ergeben und dadurch die deutsche Konjunkturentwicklung negativ beeinflussen.

Das Bundesamt für Statistik meldet für das Jahr 2015 in einem vorläufigen Ergebnis einen Anstieg der Baugenehmigungen von Wohn- und Nichtwohngebäuden um 8,4 % auf rund 309.000 Einheiten. Die Anzahl der Baugenehmigungen für Neubauwohnungen stieg um 5,5 % auf rund 248.500 Einheiten. Der positive Trend des Vorjahres hat sich fortgesetzt.

Für 2016 wird mit einem weiteren Anstieg der Baugenehmigungen auf rund 330.000 Wohneinheiten gerechnet. Die strukturellen Unterschiede zwischen den Großstadtreionen München, Frankfurt/Main, Köln, Berlin, Hamburg, Leipzig und Dresden und den ländlich und strukturschwach geprägten Regionen haben und werden sich weiter vergrößern. Dieses drückt sich insbesondere in der Höhe der Nettokaltmiete; dem starken Preisanstieg bei Neuvermietung; den Grundstücks- und Baupreisen und der Veräußerung von Wohn- und Eigentumsmaßnahmen aus.

Aufgrund der weiterhin angespannten Haushaltssituation der öffentlichen Gebietskörperschaften verharrt die staatliche Wohnungsbauförderung weiterhin auf einem niedrigen Niveau. Durch die hohen Steuereinnahmen beim Bund sowie die stark gestiegene Flüchtlings- und Immigrantenzahl in 2015 ist zukünftig mit einer großen Erhöhung der Förderung im öffentlichen Wohnungsbau in stark frequentierten Gebieten zu rechnen. Die Grund- und Grunderwerbssteuer zu erhöhen; Bauland nicht neu auszuweisen; die energetischen Anforderungen bei der Sanierung von Bestandswohnungen sowie insbesondere bei Neubauerstbezug massiv zu verschärfen; eine Mietpreisbremse einzuführen als auch die Höhe des Modernisierungszuschlages und deren Dauer zu begrenzen, trägt nicht zu einem positiven Investitionsklima in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft bei.

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

## **Geschäfts- und Rahmenbedingungen**

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

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Stadt Kaiserslautern haben sich gegenüber dem Vorjahr nicht verbessert. Die pro Kopf Verschuldung gehört immer noch zu den höchsten in Deutschland. Die Arbeitslosenquote ist im Jahresvergleich um 0,5 % auf 9,3 % gesunken. Im März 2016 beträgt sie aktuell 10,0 %.

Der geplante Doppelhaushalt 2016/2017 ist von steigenden Steuereinnahmen und einem Anstieg der Personal- und Sozialausgaben gekennzeichnet. Dieses führt zu geplanten Jahresfehlbeträgen von MEUR 49,2 und MEUR 53,8 für 2016/2017 im Ergebnishaushalt.

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

Positive wirtschaftliche Entwicklungen ergeben sich langfristig aus der geplanten Neugestaltung und Vermarktung des innenstadtnahen früheren Pfaffindustriegeländes sowie die Bereitstellung von neuen Gewerbeflächen im Stadtgebiet.

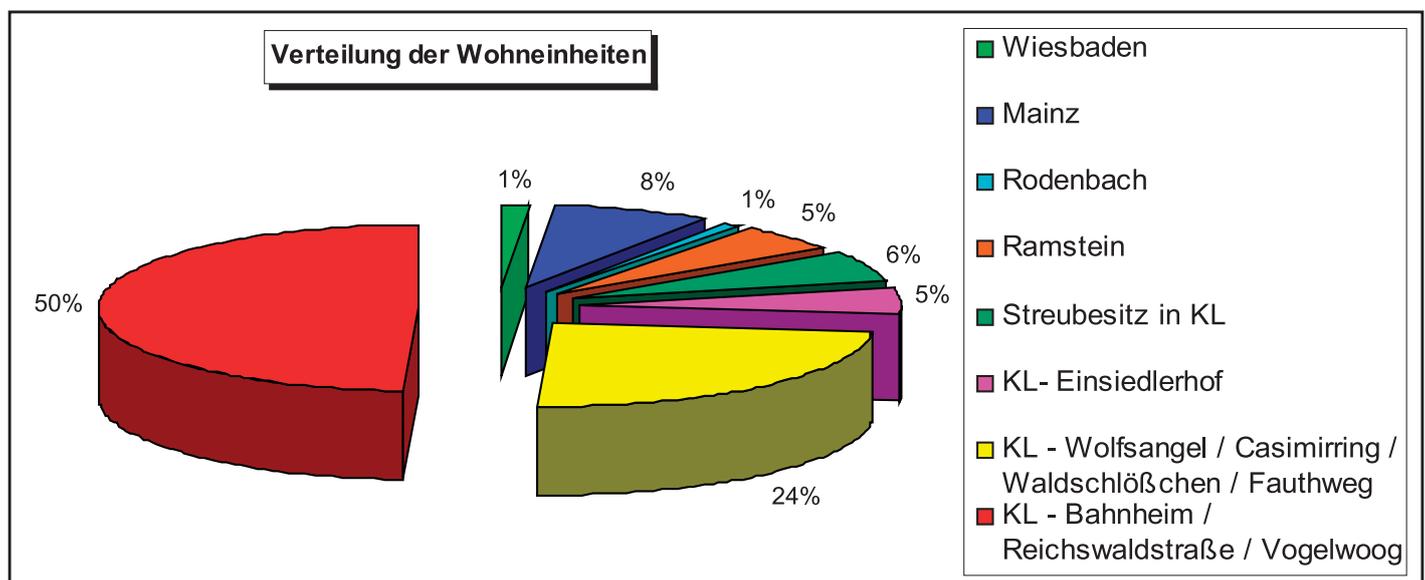
## Bestandsverwaltung

Der Wohnungsbestand hat sich durch eine Zusammenlegung und eine Umwidmung um zwei Einheiten verringert. Außerdem wurden drei Wohnungseinheiten aufgrund eines geplanten Gebäudeabrisses aus der Vermietung herausgenommen. Der Bestand an sonstigen Mieteinheiten hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert; er stellt sich wie folgt dar:

Baugruppe	Häuser	Wohnungen	Garagen	Läden	sonstige Mieteinheiten
Altbauten, vor 1948	51	245	1	-	1
Wiederaufbau	17	80	-	-	1
Neubau 1950 - 1959	63	344	8	2	1
Neubau 1960 - 1969	14	110	-	-	-
Neubau 1970 - 1979	14	106	17	-	-
Neubau 1980 - 1989	1	3	-	-	-
Neubau nach 1989	3	18	-	-	-
Sonstige Gebäude	-	-	92	-	3
<b>Gesamtbestand:</b>	<b>163</b>	<b>906</b>	<b>118</b>	<b>2</b>	<b>6</b>

Bei Aufgliederung des Bestandes nach Gemeinden ergibt sich folgendes Bild:

Ort	Häuser	Wohnungen	Garagen	Läden	sonstige Mieteinheiten
Kaiserslautern	141	764	98	2	6
Mainz	10	74	20	-	-
Ramstein	8	48	-	-	-
Rodenbach	2	8	-	-	-
Wiesbaden	2	12	-	-	-
<b>Gesamtbestand</b>	<b>163</b>	<b>906</b>	<b>118</b>	<b>2</b>	<b>6</b>



Die Wohn- und Nutzfläche beläuft sich zum 31.12.2015 auf 59.704,01 m<sup>2</sup> (i. V. 60.073,88 m<sup>2</sup>), die Wohnfläche auf 58.524,35 m<sup>2</sup> (i. V. 58.944,62 m<sup>2</sup>).

## Bewirtschaftung

Im Geschäftsjahr 2015 kündigten 80 Nutzer (i.V. 87) ihre Wohnung. Die Fluktuationsquote vermindert sich entsprechend von 9,6 % auf 8,8 %. Die häufigsten Kündigungsgründe waren: Arbeitsplatzwechsel, Wohnung zu klein, Todesfall, Umzug in ein Alters- oder Pflegeheim sowie der Eigentumserwerb.

Die Wohnungsleerstände betragen am Bilanzstichtag 16 Einheiten (i.V. 11). Die ermittelte Leerstandsquote erhöhte sich von 1,21 % auf 1,77 %. Leerstände ergaben sich in Verbindung mit Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen nach Wohnungsauszug. Wohnungsleerstände aufgrund von Vermietungsschwierigkeiten traten im Geschäftsjahr nicht auf. Die Weitervermietung erfolgte in der Regel termingerecht.

Zum 31.03.2016 lagen 13 (i.V. 32) Wohnungskündigungen vor, 18 (i.V. 21) Wohnungen standen modernisierungs- bzw. instandhaltungsbedingt leer.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betragen im Geschäftsjahr TEUR 4.142,1 (i.V. TEUR 3.977,6). Davon entfallen auf die Erträge aus Sollmieten TEUR 3.275,9 (i.V. TEUR 3.123,2). Die Erträge aus der Betriebskostenabrechnung 2014 einschließlich Umlageausfallwagnis betragen TEUR 947,5 (i.V. TEUR 908,6) sowie die Erlösschmälerungen wegen temporären Wohnungsleerstandes und Mietminderungen TEUR 81,3 (i.V. TEUR 54,2). Die reinen Wohnungssollmieten betragen TEUR 3.194,6 (i.V. TEUR 3.069,0).

Die durchschnittliche Wohnungsnettokaltmiete erhöhte sich auf 4,55 € qm/mtl. (i.V. 4,34 € qm/mtl.)

Die Gründe waren im Wesentlichen Anpassungen bei Neuvermietung, Modernisierungszuschläge sowie allgemeine Erhöhungen zur Steigerung der Ertragskraft der Genossenschaft.

## Modernisierung und Instandhaltung

Um unseren Wohnungsbestand wettbewerbs- bzw. zukunftsfähig zu erhalten und Wertsteigerungen für unser Immobilienportfolio zu erzielen wurden im Berichtsjahr für Modernisierungsmaßnahmen TEUR 730,7 (i.V. TEUR 500,9) für Instandhaltungsmaßnahmen sowie für die laufende Instandhaltung unserer Liegenschaften TEUR 647,3 (i.V. TEUR 701,8) aufgewendet.

Die nach vertraglichen Regelungen durchgeführten Schönheitsreparaturen beliefen sich auf TEUR 29,8 (i.V. TEUR 38,3). Unter Berücksichtigung der Wohnfläche von 58.524,35 qm (i.V. 58.944,62 qm Wfl.) ergibt sich ein Jahresbetrag je qm für die Modernisierung von 12,49 € (i.V. 8,50 €), für die Instandhaltung von 11,06 € (i.V. 11,90 €) und für die Schönheitsreparaturen von 0,51 € (i.V. 0,65 €).

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr Bestandsinvestitionen von TEUR 1.407,8 (i.V. TEUR 1.240,9), dieses sind 24,06 €/qm/jährlich (i.V. 21,05 €/qm/jährlich), durchgeführt. Die Finanzierung aller Maßnahmen erfolgte ausschließlich wie im Vorjahr aus Eigenmitteln.

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

In Mainz in der Hegel- und Lorenz-Diehl-Straße wurden 14 Garagen gestrichen, lackiert und instandgesetzt.

Eine Geschossboden- und Kellerdeckendämmung wurde im Geschäftsjahr in der Wolfsangel 34 – 48, Fuchsstr. 36, Schmiedstr. 10 sowie Am Waldschlösschen 15 vorgenommen.

In den Treppenhäusern in Ramstein, Seufzerweg 8, 10 und Marktstr. 50 wurden Malerarbeiten durchgeführt.

In der Vogelwoogstr. 39/41 wurden 6 Einzelstellplätze neu errichtet und 10 zurückgebaut und begrünt.

Für das Geschäftsjahr 2016 sind Instandhaltungsmaßnahmen von insgesamt TEUR 749,0 schwerpunktmäßig in den Bereichen: Haustüren und Briefkästen, Dächer, Balkone, Treppenhäuser, Gasthermentausch und Kleininstandhaltung geplant.

Die geplanten Modernisierungsmaßnahmen von insgesamt TEUR 885,0 in 2016 beziehen sich in erster Linie auf die Dämmung der Geschossböden und Kellerdecken, der Bad- und Küchensanierungen sowie besonders die umfangreichen Arbeiten nach Auszug von älteren Mietern nach jahrzehntelanger Nutzungsdauer.

## Personelle Verhältnisse

Im Geschäftsjahr waren 18 Mitarbeiter für unsere Baugenossenschaft tätig, davon 16 Vollzeit- und 2 Teilzeitbeschäftigte.

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

Im April 2015 hat Frau Joanna Baranski beim Europäischen Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ) in Bochum die Weiterqualifizierung zur Immobilienfachwirtin erfolgreich abgeschlossen.

Frau Erika Waiz wurde nach erfolgreichem Abschluss Ihrer Ausbildung zur Immobilienkauffrau ab 01.06.2015 unbefristet eingestellt. Sie hat Ihre neue Tätigkeit in unserer Vermietungsabteilung aufgenommen.

Zum 01.11.2015 wurde Herr Sascha Hoff unbefristet als Gärtnergehilfe eingestellt.

Plötzlich und unerwartet ist Herr Alexander Fauß am 07.02.2016 verstorben. Er war 43 Jahre in verschiedenen Funktionen, zuletzt als Leiter unserer technischen Abteilung tätig. In tiefer Trauer nehmen wir Abschied. Wir werden ihn in guter und ehrender Erinnerung behalten.

Herr Ralph Müller wird seinen Tätigkeitsschwerpunkt ab 01.05.2016 in die technische Abteilung verlegen.

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	31.12.2015		31.12.2014	
	TEUR	%	TEUR	%
Anlagevermögen	16.333,5	90,9	16.154,6	91,1
Umlaufvermögen	1.623,8	9,0	1.558,3	8,8
ARAP	18,7	0,1	19,1	0,1
Gesamtvermögen	17.976,0	100,0	17.732,0	100,0
Fremdmittel	10.526,2		11.122,3	
Reinvermögen	7.449,8		6.609,7	
Reinvermögen am Jahresanfang	6.609,7		6419,0	
Vermögensveränderung	+840,1		+190,7	

Das Gesamtvermögen hat sich um TEUR 244,0 (i.V. TEUR -283,4) erhöht. Das Anlagevermögen ist im Geschäftsjahr aufgrund der Investitionen von TEUR 756,1 gegenüber den Abschreibungen von TEUR 577,2 gestiegen. Wesentlicher Posten des Anlagevermögens sind unverändert die Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten TEUR 16.023,1 (i.V. TEUR 15.870,4).

### Kapitalstruktur

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

Kapitalstruktur	31.12.2015		31.12.2014	
	TEUR	%	TEUR	%
Eigenkapital	7.449,8	41,4	6.609,7	37,3
Rückstellungen	526,8	2,9	579,0	3,3
Verbindlichkeiten	9.986,7	55,6	10.525,9	59,3
PRAP	12,7	0,1	17,4	0,1
Gesamtkapital	17.976,0	100,0	17.732,0	100,0

Das Eigenkapital zum 31.12.2015 beträgt TEUR 7.449,8 (i. V. TEUR 6.609,7). Der Anstieg des Eigenkapitals um TEUR 840,1 resultiert aus dem Jahresüberschuss 2015 von TEUR 752,6 sowie dem Nettozufluss an Geschäftsguthaben von TEUR 152,6 abzüglich der Dividendenzahlung von TEUR 65,1. Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital hat sich von 37,3% auf 41,4% erhöht.

Die Verbindlichkeiten haben sich im Geschäftsjahr um TEUR 539,2 verringert. Dieses resultiert im Wesentlichen aus den hohen planmäßigen Tilgungen, dem Anstieg der Betriebskosten sowie der erhaltenen Anzahlungen im Rahmen der Betriebskostenabrechnung.

Die passiven Rechnungsabgrenzungsposten sind im Voraus empfangene Mieten TEUR 12,7 (i.V. TEUR 17,4).

## Finanzlage

Die Unternehmensliquidität hat sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

			2015 TEUR	2014 TEUR
1.		Jahresüberschuss	752,6	108,2
2.	+	Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	577,2	541,7
3.	+/-	Zu-/Abnahme der Rückstellungen	-52,2	-66,0
4.	+	Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des AV	0,0	0,0
5.	-	Zunahme der kurzfristigen Aktiva	-131,6	-141,2
6.	-/+	Ab-/Zunahme der kurzfristigen Verbindlichkeiten	63,4	135,4
7.	=	<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>1.209,4</b>	<b>578,1</b>
8.	-	Tilgungen der Objektfinanzierungsmittel	-602,6	-543,7
9.	=	<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach Tilgungen</b>	<b>606,8</b>	<b>34,4</b>
10.	-	Investitionen in das Anlagevermögen	-756,1	-38,9
11.	=	<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-756,1</b>	<b>-38,9</b>
12.	+	Nettoveränderung der Geschäftsguthaben	152,6	142,5
13.	-	Dividendenauszahlung	-65,1	-60,0
14.	+	Darlehensvaluierungen	0,0	0,0
15.	=	<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>87,5</b>	<b>82,5</b>
16.		Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (9.+11.+15.)	-61,8	78,0
17.	+	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	449,6	371,6
18.	=	Finanzmittelfonds am Ende der Periode	387,8	449,6
		<b>Jahres-Cashflow (Ziffern 1 - 3)</b>	<b>1.277,6</b>	<b>583,9</b>

Im Berichtsjahr ist die Genossenschaft ihren Zahlungsverpflichtungen uneingeschränkt und in vollem Umfang nachgekommen. Die Zahlungsfähigkeit ist auch für das Jahr 2016 nach vorliegendem Wirtschaftspland sichergestellt.

Die Finanzlage in 2016 sieht in der Planung einen Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit vor, er wird voraussichtlich die planmäßige Tilgung überdecken. Die Finanzierung der Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit und aus der Finanzierungstätigkeit soll aus dem Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach Tilgung sowie mit dem Finanzmittelbestand erfolgen.

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

## Ertragslage

Das Geschäft ist geprägt durch die Bestandsbewirtschaftung der 906 eigenen Wohneinheiten. Der Jahresüberschuss ist maßgeblich beeinflusst durch die Höhe der Instandhaltungskosten. Weitere wichtige Indikatoren zur Ergebnissteuerung sind die Zinsaufwendungen, die Abschreibungen und die Verwaltungskosten.

Die Genossenschaft schließt das Geschäftsjahr 2015 mit einem Jahresüberschuss von EUR 752.636,79 ab. Dieser ergibt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt:

Leistungsbereiche	2015	2014	Veränderungen	
	TEUR	TEUR	TEUR	%
Hausbewirtschaftung	815,6	169,0	646,6	382,6
Mitgliederverwaltung	-88,3	-82,7	-5,6	6,8
Kapitaldisposition	0,9	0,7	0,2	28,6
ordentliches Ergebnis	728,2	87,0	641,2	737,0
sonstiges Ergebnis	24,1	21,2	2,9	13,7
Ergebnis vor Steuern	752,3	108,2	644,1	595,3
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,3	0,0	0,3	0,0
Jahresüberschuss	752,6	108,2	644,4	595,6

Im Bereich der Hausbewirtschaftung sind aufgrund der Mietanpassungen nach umfangreicher Modernisierung, Neuvermietung sowie allgemeinen Mietanpassungen, die Umsatzerlöse stark angestiegen.

Die Bestandserhöhung aus unfertigen Leistungen ist stark angestiegen. Wesentliche Ursache ist die erstmalige Betriebskostenumlage für Wohngebäude mit kleinen Müllbehältern.

Betriebs-, Personal- und Sachaufwand sind stark angestiegen. Die wesentlichen Gründe sind die erstmalig entstandenen Kosten für Müllgebühren durch eine Satzungsänderung der ASK Kaiserslautern; durch Personalneueinstellungen sowie die Kosten für die Erstellung des „Quartierskonzeptes Bahnheim“ durch die TU Kaiserslautern. Die planmäßigen Abschreibungen für Wohngebäude haben sich aufgrund der Aktivierungen von Einzelmodernisierungsmaßnahmen im Wohnungsbestand erhöht. Die Instandhaltungskosten sind stark gesunken. Der Zinsaufwand hat sich aufgrund der weiteren hohen Tilgungsbeträge vermindert.

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

Im Leistungsbereich Kapitaldisposition ergibt sich 2015 ein geringer Überschuss aus Zinserträgen, die kurzfristig in Tages- und Festgeldern angelegt sind.

Die Rentabilität im Geschäftsjahr ist stark angestiegen.

Für das Geschäftsjahr 2016 ergibt sich gemäß Wirtschaftsplan ein Jahresüberschuss von rd. TEUR 705,0. Dieser ist geprägt durch gesteigerte Mieterlöse und ein sinkendes Instandhaltungsvolumen aufgrund der geänderten Bilanzpolitik sowie des Abbaus des Instandhaltungs- und Modernisierungsstaus.

## Nachtragsbericht

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

## Risikomanagement

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

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

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

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

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

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

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

## Finanzinstrumente

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

Aufgrund der weiterhin höheren Tilgungsbeiträge im Berichtsjahr TEUR 602,6 (i.V. TEUR 543,7) sowie gleichmäßig über die Jahre verteilter Zinsfestschreibungstermine und einer großen Anzahl von Gläubigern aus dem Banken- und Versicherungsbereich sind ein mittelfristiger Anstieg der Kapitalmarktzinsen kalkulierbar.

Die Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern haben zum 31.12.2015 eine Restvaluta von TEUR 8.564,3 (i.V. TEUR 9.166,9).

Wir haben langfristig laufende Zinsfestschreibungen sowie Forwardvereinbarungen für 2016 – 2018 mittelfristig abgeschlossen. Über 2016 hinaus sind keine Fälligkeitskonzentrationen aus auslaufenden Zinsfestschreibungen zu erwarten.

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

Die Mitgliederzahl hat sich im Geschäftsjahr von 1.174 auf 1.180 erhöht und die Geschäftsanteile stiegen von 11.376 auf 12.287.

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

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

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

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

Die von der Aareon Deutschland GmbH Mainz zum 31.12.2018 angekündigte Einstellung der bei uns eingesetzten GES Rechnungszentrum IT, erfordert eine Neuausrichtung unserer EDV Lösung. Zukünftig wird eine benutzerfreundliche und leistungsstarke Inhouse IT Lösung bevorzugt, die zusätzlich eine digitale Datenspeicherung und Verarbeitung beinhaltet und mittelfristig zu einer Senkung der sächlichen Verwaltungskosten führen soll.

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

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

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

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

Für das laufende Geschäftsjahr erwarten wir auf der Grundlage der geplanten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen einen Jahresüberschuss von rd. TEUR 705,0.



Unternehmenskennzahlen		2015	2014	2013
Eigenkapitalquote	in %	41,44	37,28	35,63
Eigenkapitalrentabilität	in %	10,10	1,64	-3,45
Gesamtkapitalrentabilität	in %	5,84	2,38	0,72
Sachanlagenintensität	in %	90,84	91,09	92,44
Sachanlagendeckungsgrad	in %	94,88	94,83	94,24
Langfristiger Verschuldungsgrad	in %	107,96	131,72	144,47
Langfristiger Fremdkapitalanteil	in %	44,74	49,10	51,48
Reinvestitionsquote	in %	130,92	7,05	9,49
Stichtagsliquidität	in %	114,16	114,67	108,91
Dynamischer Verschuldungsgrad	Faktor	6,30	14,91	36,1
Tilgungskraft	Faktor	2,21	1,07	0,44
Durchschnittliche Wohnungsmiete	in EUR/m <sup>2</sup> /Wfl./mtl.	4,55	4,34	4,26
%-Anteil der Erlösschmälerungen	in %	2,08	1,40	1,10
Fluktuationsrate	in %	8,83	9,55	9,77
Leerstandsquote	in %	1,77	1,21	0,77
Instandhaltungskosten je m <sup>2</sup>	in EUR/m <sup>2</sup> /pa	11,06	11,90	13,94
Investitionen im Bestand je m <sup>2</sup>	in EUR/m <sup>2</sup> /pa	23,55	20,40	24,88
Fremdkapitalzinsen je m <sup>2</sup>	in EUR/m <sup>2</sup> /Wfl./mtl.	0,42	0,44	0,50
Fremdkapitalkosten	in %	3,46	3,41	3,62
Zinsdeckung	in %	9,28	10,20	11,68
Kapitaldienstdeckung	in %	27,40	27,92	31,19

## Bilanz zum

## Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		4.361,00	3.118,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	16.023.133,02		15.870.441,16
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>123.027,58</u>	16.329.045,91	98.061,58
<b>Andere Finanzanlagen</b>		<u>52,00</u>	<u>52,00</u>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>16.333.458,91</b>	<b>16.154.558,05</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen		1.093.244,75	928.242,27
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	58.634,99		80.002,57
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>84.141,40</u>	142.776,39	100.489,66
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		<u>387.765,01</u>	<u>449.600,31</u>
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		<b>1.623.786,15</b>	<b>1.558.334,81</b>
<b>Aktive Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		18.699,42	19.155,72
<b>Bilanzsumme</b>		<b>17.975.944,48</b>	<b>17.732.048,58</b>

31.12.2015

Passiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	74.966,08		82.136,08
der verbleibenden Mitglieder	1.916.956,86	1.991.922,94	1.757.298,23
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:	48.963,14 Euro		
im Vorjahr:	62.861,77 Euro		
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
<b>Gesetzliche Rücklage</b>	1.300.000,00		780.000,00
- davon aus dem Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt:	520.000 Euro		
im Vorjahr eingestellt:	30.000 Euro		
<b>Bauerneuerungsrücklage</b>	1.621.000,00		1.621.000,00
im Geschäftsjahr entnommen:	0,00 Euro		
im Vorjahr eingestellt:	0,00 Euro		
<b>Andere Ergebnisrücklagen</b>	<u>2.466.622,01</u>	5.387.622,01	2.304.186,05
- davon im Geschäftsjahr eingestellt:	162.435,96 Euro		
im Vorjahr eingestellt:	13.148,53 Euro		
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	752.636,79		108.230,17
Zuführung in Ergebnisrücklagen	682.435,96	<u>70.200,83</u>	<u>43.148,53</u>
<b>Eigenkapital insgesamt:</b>		<b>7.449.745,78</b>	<b>6.609.702,00</b>
<b>Rückstellungen</b>			
Sonstige Rückstellungen		526.750,61	578.980,42
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.408.158,20		7.942.142,79
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.156.182,64		1.224.798,79
Erhaltene Anzahlungen	1.142.205,29		1.111.667,95
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.894,87		1.903,73
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	260.687,15		227.385,53
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>17.595,23</u>	9.986.723,38	18.017,12
- davon aus Steuern im Vorjahr:	3.197,23 Euro 7.621,69 Euro		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: im Vorjahr:	0,00 Euro 0,00 Euro		
<b>Passive Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungs- posten		12.724,71	17.450,25
<b>Bilanzsumme</b>		<b>17.975.944,48</b>	<b>17.732.048,58</b>

<b>GuV</b>			
<b>zum 31.12.2015</b>			
	<b>Geschäftsjahr</b>		<b>Vorjahr</b>
	<b>Euro</b>	<b>Euro</b>	<b>Euro</b>
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		4.142.151,29	3.977.565,76
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		165.002,48	32.274,99
Andere aktivierte Eigenleistungen		63.551,58	0,00
Sonstige betriebliche Erträge		166.228,73	99.163,92
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>1.664.429,08</u>	<u>2.081.791,40</u>
<b>Rohergebnis</b>		<b>2.872.505,00</b>	<b>2.027.213,27</b>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	661.796,84		581.873,00
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>162.038,88</u>	823.835,72	145.198,34
- davon für Altersversorgung im Vorjahr:	17.730,87 Euro 18.757,60 Euro		
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen- stände des Anlagevermögens und Sachanlagen		577.170,61	541.674,23
Sonstige betriebliche Aufwendungen		320.134,31	247.030,65
Erträge aus anderen Finanzanlagen	1,15		1,15
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>850,80</u>	851,95	711,34
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>296.305,32</u>	<u>313.050,75</u>
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>855.910,99</b>	<b>199.098,79</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag		+ 259,22	+ 4,72
Sonstige Steuern		<u>103.533,42</u>	<u>90.873,34</u>
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>752.636,79</b>	<b>108.230,17</b>
Einstellung in Ergebnismrücklagen		682.435,96	43.148,53
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>70.200,83</b>	<b>65.081,64</b>

## A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen beruhend auf dem Formblatt vom 25.05.2009 des GdW Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde unverändert zum Vorjahr nach dem Gesamtkostenverfahren (§ 275 Absatz 2 HGB) aufgestellt.

In der Gliederung der Bilanz ergeben sich gegenüber dem Vorjahr keine Änderungen. In der Gewinn- und Verlustrechnung wurde die Position „Andere aktivierte Eigenleistungen“ neu eingefügt.

## 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 für das Geschäftsjahr 2015 nach Rücksprache mit unserem Genossenschaftlichen Prüfungsverband e.V. Erfurt als ersten Schritt eine Aktivierung der einzelnen Wohnungsobjektkosten vorgenommen um damit die verbesserte Gebäudequalität bilanz- und werttechnisch zu berücksichtigen. Eine sich über mehrere Geschäftsjahre erstreckende Gesamtplanung wird zukünftig ausgearbeitet.

### Bewertungsmethoden Anlagevermögen

Die Bewertung der immateriellen Vermögensgegenstände erfolgte zu fortgeführten Anschaffungskosten.

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

Die anderen Finanzanlagen wurden zu den Anschaffungskosten bewertet.

## Abschreibungen Anlagevermögen

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

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

## Bewertungsmethoden Umlaufvermögen

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

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

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

## Bewertungsmethoden Rückstellungen

Passivierungspflichtige Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung mit dem notwendigen Erfüllungsbetrag bemessen. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden gemäß § 253 Abs. 1 Satz 2 HGB mit dem ihrer jeweiligen Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes 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.

## Wahlrecht für Annuitätshilfedarlehen

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

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

### Entwicklung des Anlagevermögens

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

Positionsbezeichnung	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2015 Euro	Zugänge des Geschäftsjahres		Abgänge  Euro	Abschreibungen kumuliert  Euro	Buchwert	Buchwert	Abschreibungen des Geschäfts- jahres  Euro
		Euro	Euro			am 31.12.2015 Euro	am 31.12.2014 Euro	
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>61.118,37</b>	<b>3.919,86</b>	<b>0,00</b>	<b>60.677,23</b>	<b>4.361,00</b>	<b>3.118,00</b>	<b>2.676,86</b>	
<b>Sachanlagen</b>								
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	32.199.036,52	696.314,93	0,00	16.872.218,43	16.023.133,02	15.870.441,16	543.623,07	
Grundstücke mit anderen Bauten	99.315,24	0,00	0,00	47.664,53	51.650,71	51.650,71	0,00	
Grundstücke ohne Bauten	131.234,09	0,00	0,00	0,00	131.234,09	131.234,09	0,00	
Bauten auf fremden Grundstücken	34.443,33	0,00	0,00	34.442,82	0,51	0,51	0,00	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	518.497,97	55.836,68	0,00	451.307,07	123.027,58	98.061,58	30.870,68	
<b>Summe Sachanlagen:</b>	<b>32.982.527,15</b>	<b>752.151,61</b>	<b>0,00</b>	<b>17.405.632,85</b>	<b>16.329.045,91</b>	<b>16.151.388,05</b>	<b>574.493,75</b>	
<b>Finanzanlagen</b>								
Andere Finanzanlagen	52,00	0,00	0,00	0,00	52,00	52,00	0,00	
<b>Anlagevermögen Insgesamt</b>	<b>33.043.697,52</b>	<b>756.071,47</b>	<b>0,00</b>	<b>17.466.310,08</b>	<b>16.333.458,91</b>	<b>16.154.558,05</b>	<b>577.170,61</b>	

Bei den Forderungen aus Vermietung in Höhe von EUR 58.634,99 (i. V. EUR 80.002,57) bestehen Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von EUR 0,0 (i. V. EUR 0,0). Bei den sonstigen Vermögensgegenständen in Höhe von EUR 84.141,40 (i. V. EUR 100.489,66) mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von EUR 0,00 (i. V. EUR 0,00)

Unter "Sonstige Rückstellungen" sind passiviert: Rückstellungen für Aufwendungen für die Dämmung der obersten Geschossdecken gemäß EnEV TEUR 490,1 (i.V. TEUR 526,7), Personalkosten TEUR 14,6 (i.V. TEUR 28,3) und sonstige betriebliche Aufwendungen TEUR 14,7 (i.V. TEUR 15,6).

### Verwendung des Jahresergebnisses

Jahresüberschuss:	EUR 752.636,79
Einstellungen in Ergebnismrücklagen:	EUR 682.435,96
Bilanzgewinn:	EUR 70.200,83

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

## Fälligkeitsangaben zu Verbindlichkeiten

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

Vorjahreszahlen kursiv GPR = Grundpfandrechte BÜ = Bürgschaft	Beträge laut Bilanz  Euro	Davon				
		Restlaufzeit			Gesichert	
		unter 1 Jahr Euro	1 - 5 Jahre Euro	über 5 Jahre Euro	Euro	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.408.158,20	485.669,23	2.009.421,09	4.913.067,88	7.405.961,80	GPR
	7.942.142,79	419.093,31	2.080.910,07	5.442.139,41	7.931.080,75	BÜ
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.156.182,64	48.755,03	262.483,49	844.944,12	1.156.182,64	GPR
	1.224.798,79	41.336,35	246.790,79	936.671,65	1.224.798,79	GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.142.205,29	1.142.205,29	0,00	0,00	0,00	
	1.111.667,95	1.111.667,95	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.894,87	1.894,87	0,00	0,00	0,00	
	1.903,73	1.903,73	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	260.687,15	260.687,15	0,00	0,00	0,00	
	227.385,53	227.385,53	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	17.595,23	17.595,23	0,00	0,00	0,00	
	18.017,12	18.017,12	0,00	0,00	0,00	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>9.986.723,38</b> <b>10.525.915,91</b>	<b>1.956.806,80</b> <b>1.819.403,99</b>	<b>2.271.904,58</b> <b>2.327.700,86</b>	<b>5.758.012,00</b> <b>6.378.811,06</b>	<b>8.564.340,84</b> <b>9.166.941,58</b>	

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

## D. Sonstige Angaben

### Beteiligungsverhältnisse

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

### Durchschnittliche Arbeitnehmerzahl

Im Geschäftsjahr wurden 18 Arbeitnehmer beschäftigt.  
Zum 31. Dezember 2015 waren bei der Genossenschaft beschäftigt:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
<b>Geschäftsführung</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
<b>Kaufmännische Mitarbeiter/-innen</b>	<b>4</b>	<b>2</b>
<b>Technische Mitarbeiterin</b>	<b>3</b>	<b>0</b>
<b>Mitarbeiter des Regiebetriebs</b>	<b>8</b>	<b>0</b>
<b>Mitarbeiter/-innen zusammen:</b>	<b>16</b>	<b>2</b>

## Mitglieder- und Anteilsbewegung

	Mitglieder	Geschäftsanteile
Stand 01.01.2015:	<b>1.174</b>	<b>11.376</b>
Zugang 2015:	<b>73</b>	<b>1.444</b>
Abgang 2015:	<b>67</b>	<b>533</b>
Stand 31.12.2015:	<b>1.180</b>	<b>12.287</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 159.658,63 Euro erhöht.

## Mitglieder des Vorstandes

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

## Mitglieder des Aufsichtsrates

**Heike Wagner** (Vorsitzende ab 01.01.2016)  
(stellvertretende Vorsitzende bis 31.12.2015)  
**Norbert Heil** (stellvertretender Vorsitzender ab 01.01.2016)  
**Maja Gehm** (Schriftführerin)  
**Roswitha Hemmerling** (Vorsitzende bis 31.12.2015)  
**Günther Pfeffer**  
**Willi Hess**

## 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 18.06.2015 statt.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung am 21.06.2016 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 2015 dividendenberechtigte Geschäftsguthaben zu verwenden.

## E. Weitere Angaben

### Gründung, Genossenschaftsregister

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

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

### Steuerstatus

Die Genossenschaft ist "Vermietungsgenossenschaft" mit partieller Steuerpflicht.

### Mitgliedschaften

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

PDG Genossenschaftlicher Prüfungsverband e.V., Erfurt

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

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

Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen, Mainz

Arbeitsgemeinschaft der Eisenbahner- Wohnungsbaugenossenschaften, Stuttgart

Industrie- und Handelskammer für die Pfalz, Ludwigshafen am Rhein

Kaiserslautern, 24. Mai 2016

**Baugenossenschaft Bahnheim eG  
Kaiserslautern**

Der Vorstand

  
Halfmann

  
Brendel

  
Kramer

**Mitgliedschaftsjubilare des Jahres 2015****10 Jahre Mitgliedschaft**

Brigitte Hesse	Michael Noah	Peter Bußer
Elvira Ioffe	Christel Barnett	Thomas Ganter
Katharina Berg	Mathias Christmann	Eugen Keck
Christa Roski	Jadwiga Gensheimer	Lilli Wiehn
Susanne Berg	Jessica Porcu	Anita Himmer
Renee Zimmer	Bettina Fruscio	Sebastian Divivier
Marvin Jones	Jens Gaudlitz	Ursula Ebersold
Kiril Golovchenko	Fjodor Migrow	Uwe Oertel
Tobias Lenhart	Marion Remde	Hans Martin Redenbach
Sonja Emily Lösch	Luis Miguel Brandao	Björn Biermann
Jermain Byrd	Petra Liebrich	Josef Bubel
Stefan Ohnesorg	Concetta Ferro	Udo Leister
Uwe Dieter Müller	Michael Röder	Bernd Maaß
Ursula Habig	Luise Ebert	Christel Wildberger
Matthias Heil	Udo Gundacker	Regina Elfes
Heide Werle	Angelo Sberna	

**25 Jahre Mitgliedschaft**

Josef Ogasa  
 Alfred Schmitt  
 Ruppert Cherdron  
 Roy Sander  
 Franz Wilhelm Honig  
 Gianni Bazzato  
 Thomas Döbler  
 Ralf Oettler  
 Hans-Peter Bußer  
 Markus Naßhan  
 Renate-Margot Lorenz  
 Hermann Schanne  
 Irmgard Reis

**40 Jahre Mitgliedschaft**

Hans Lumppp  
 Gerhard Nothof  
 Harald Grünewald  
 Wilhelm Abele  
 Friedrich Kraus  
 Anne Marie Weyland  
 Roland Halter  
 Harold Halter  
 Werner Weinland

**50 Jahre Mitgliedschaft**

Erich Haeb  
 Günter Burgey

## Bericht des Aufsichtsrates

In der ordentlichen Mitgliederversammlung am 18.06.2015 erfolgte die Wiederwahl von Frau Roswitha Hemmerling und Herrn Günther Pfeffer.

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

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

Im Geschäftsjahr 2015 fanden fünf Sitzungen des Aufsichtsrates, sieben gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat sowie fünf Prüfungsausschuss-Sitzungen statt.

In den Sitzungen wurde über alle wesentlichen Angelegenheiten beraten und die notwendigen Beschlüsse gefasst. Insbesondere erfolgten Beschlüsse über den Jahresabschluss 2014, den Prüfungsbericht, den Verbandswechsel zum PDG Erfurt, den Wirtschafts-, Modernisierungs- und Instandhaltungsplan, das Quartierskonzept Wohnsiedlung Bahnheim, die Wiederbestellung der nebenamtlichen Vorstandsmitglieder Herr Waldemar Brendel und Herr Ludwig Kramer sowie den Abriss des Wohngebäudes Reichswaldstraße 85 in Kaiserslautern.

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 2014 gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31.12.2014 und des Lageberichtes 2014 erfolgte in der Zeit vom 27.07. bis 06.08.2015 durch den PDG, Genossenschaftlicher Prüfungsverband, Erfurt. Die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung wurde bescheinigt. Der Prüfungsbericht wurde in einer gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 22.10.2015 eingehend beraten und zustimmend zur Kenntnis genommen.

In der Aufsichtsratssitzung am 19.11.2015 legte Frau Roswitha Hemmerling ihr Amt als Aufsichtsratsvorsitzende zum 31.12.2015 nieder. Der Aufsichtsrat wählte Frau Heike Wagner als neue Aufsichtsratsvorsitzende sowie Herrn Norbert Heil als ihren Stellvertreter.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss 2015, der Geschäftsbericht 2015, die Einstellung des Jahresüberschusses in die Ergebnismittel sowie der Vorschlag den Bilanzgewinn als Dividende auszuschütten wurden in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 19.05.2016 beraten und beschlossen. Die Vorlagen fanden die Billigung des Aufsichtsrates.

Der Aufsichtsrat schlägt der Mitgliederversammlung vor, den Jahresabschluss 2015 in der vorliegenden Form festzustellen und den Bilanzgewinn als Dividende auszuschütten.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2015 und des Lageberichtes 2015 durch den Aufsichtsrat hat keine Beanstandung ergeben. Der Aufsichtsrat hat festgestellt, dass der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt und der Lagebericht die erforderlichen Angaben enthält.

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

Kaiserslautern, 24. Mai 2016

Die Vorsitzende des Aufsichtsrates



Wagner



## *Im Gedenken an unsere im Jahr 2015 verstorbenen Mitglieder*

*Rosemarie Scherer ( † 2014 )*

*Margarete Bader ( † 2014 )*

*Maria Brendel*

*Gertrude Lesmeister*

*Werner Krauth*

*Helmut Wenzel*

*Heinz Schunk*

*Alice-Jolande Sachs*

*Maria Schug*

*Rosemarie Faust*

*Inge Zahlmann*

*Heidrun Przybilla*

*Helmut König*

*Karl-Heinz Haffner*

*Alfred Ensinger*

*Karl Welsch*

*Helga Müller*

*Elke Schmitz*

*Monika Kircher*

*Marisa Schweig*

*Roswitha Hesper*

*Walter Liebrich*



**Baugenossenschaft  
Bahnheim eG**

Bahnheim 22  
67663 Kaiserslautern

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

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