



2016

GESCHÄFTSBERICHT

Inhaltsübersicht

Seite 5

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016

Seite 20

Bilanz zum 31.12.2016

Seite 22

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
vom 01.01.2016 bis 31.12.2016

Seite 23

Anhang für das Geschäftsjahr 2016

Seite 28

Mitgliedschaftsjubilare des Jahres 2016

Seite 29

Verstorbene Mitglieder im Jahr 2016

Seite 30

Bericht des Aufsichtsrates



Baugenossenschaft Bahnheim eG

Bahnheim 22

67663 Kaiserslautern

Sitz: Kaiserslautern

Amtsgericht Kaiserslautern GenR 114

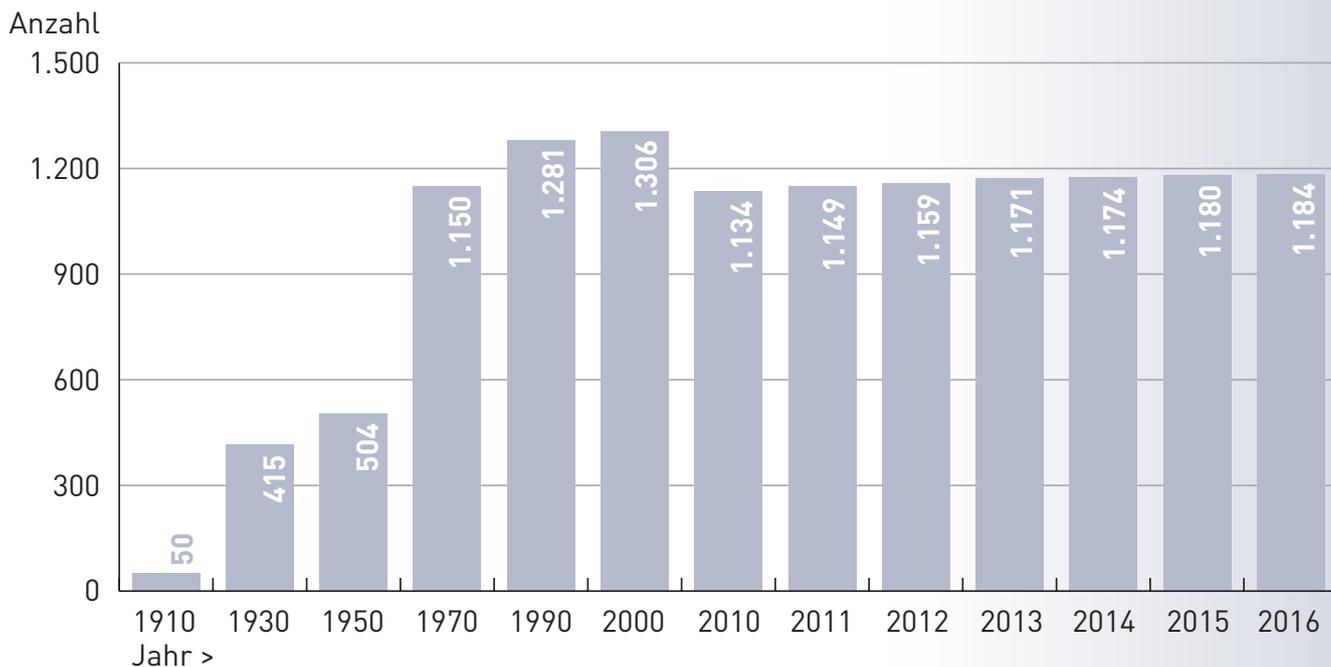
Finanzamt Kaiserslautern, Steuer-Nr. 19/673/0102/3

2016 GESCHÄFTSBERICHT



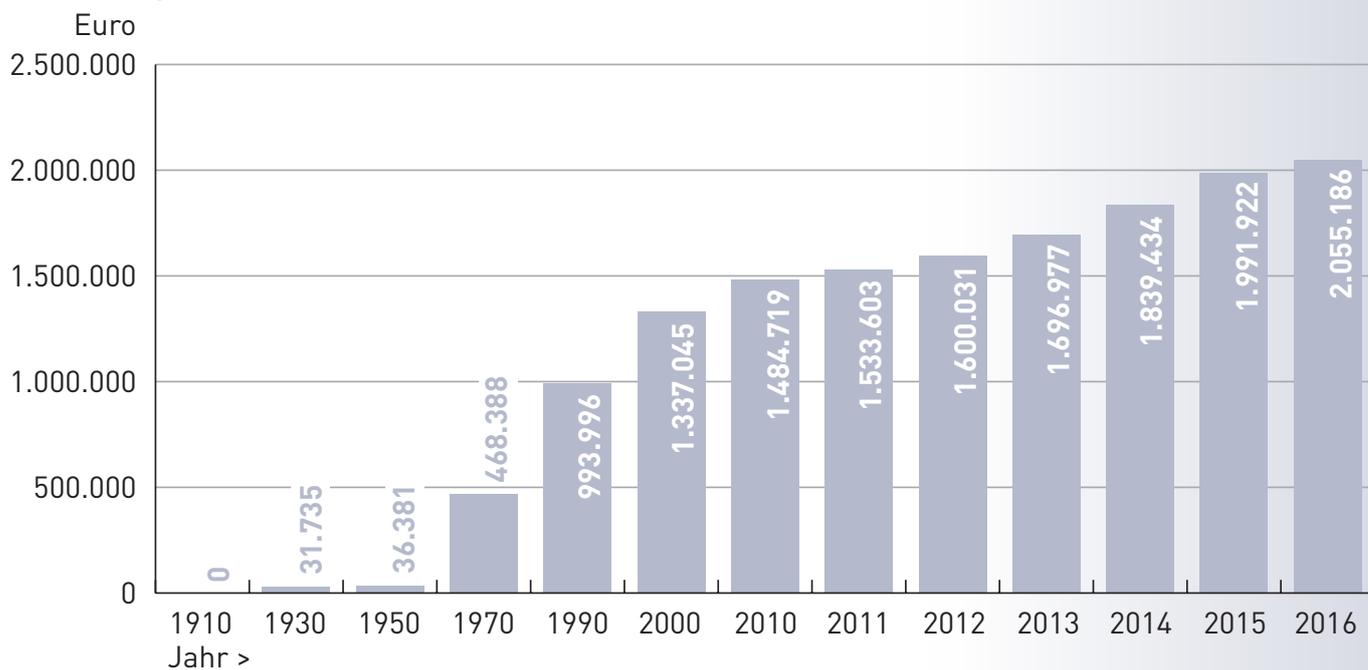
Entwicklung der Mitgliederzahlen von Gründungsbeginn im Jahre 1910 bis zum Jahr 2016

Mitglieder



Entwicklung der Geschäftsguthaben von Gründungsbeginn im Jahre 1910 bis zum Jahr 2016

Geschäftsguthaben



Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016



Grundlagen der Baugenossenschaft

Die gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsvergung unserer Mitglieder bleibt auch nach 106 Jahren die wesentliche Aufgabe der Baugenossenschaft Bahnheim eG.

Die Baugenossenschaft Bahnheim eG verfügt zum Bilanzstichtag über 905 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 Umwidmung.

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 2016 um 1,9 % (i.V. 1,7 %). Die Gründe sind die starke Binnennachfrage, ausgelöst durch den starken Konsum, die steigenden Löhne und Gehälter, große Investitionen in die Flüchtlingsunterbringung / Integration 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 1,7 % (i.V. 1,6 %).

Die deutsche Wirtschaft hat sich im Ergebnis in 2016 gut behauptet, sie ist und bleibt die mit Abstand wirtschaftlich stärkste Kraft in Europa.

Nach den vorliegenden Prognosen der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute in Deutschland wird 2017 ein Wachstum des Bruttoinlandsproduktes von 1,0 % bis 1,8 % erwartet. Für die Eurostaaten prognostiziert die EU-Kommission einen Anstieg des Bruttoinlandsproduktes um 1,8 % (i.V. 1,7 %).

Das statistische Bundesamt ermittelt für den Bau- und Ausrüstungsbereich weiterhin eine sehr positive Entwicklung. Der Anstieg beträgt für 2016 durchschnittlich 4,0 % (i.V. 3,6 %). Die privaten und öffentlichen Konsumausgaben sind gegenüber dem Vorjahr stark um 2,5 % (i.V. 1,9%) gestiegen. Der private Konsum hat in 2016 wesentlich zur positiven Entwicklung der Konjunktur und somit zur starken Erhöhung des Bruttoinlandsproduktes beigetragen.

Für 2017 erwarten die Forschungsinstitute eine stärkere Investitionstätigkeit. Im Ausrüstungsbereich werden Steigerungen von 1,8 % bis 2,2 % erwartet. Bauinvestitionen dürften um 1,9 % steigen. Der private Konsum wird sich nach der Prognose der Wirtschaftsinstitute um 1,5 % gegenüber dem Vorjahr erhöhen.

Die Zahl der registrierten Arbeitslosen verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um 226,0 Tausend auf durchschnittlich 2.568 Mio. (i.V. 2.794 Mio.).

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

Die Inflationsrate hat sich gegenüber dem Vorjahr um 0,24 % auf durchschnittlich 0,49 % erhöht.

Für das Jahr 2017 wird von den Wirtschaftsforschungsinstituten eine durchschnittliche Arbeitslosenzahl von 2,75 Mio.;

eine Erwerbstätigenzahl von durchschnittlich 43,50 Mio. und eine durchschnittliche Inflationsrate von 1,5 % prognostiziert. Risiken könnten sich weiterhin aus der Südstaatsschulden- und Bankenkrise; der expansiven Geldpolitik d.h. dem Anleiheankaufsprogramm der EZB; regionale Konflikte in Syrien, die wirtschaftliche Entwicklung durch die „America first“-Politik sowie den Brexit ergeben und dadurch die deutsche Konjunktorentwicklung negativ beeinflussen.

Das Bundesamt für Statistik meldet für das Jahr 2016 in einem vorläufigen Ergebnis einen Anstieg der Baugenehmigungen von Wohn- und Nichtwohngebäuden um 20,3 % auf rund 375.000 Einheiten. Die Anzahl der Baugenehmigungen für Neubauwohnungen stieg um 27,1 % auf rund 316.000 Einheiten. Der positive Trend des Vorjahres hat sich fortgesetzt.

Für 2017 wird mit einem weiteren Anstieg der Baugenehmigungen auf rund 400.000 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 Haushaltsslage der öffentlichen Gebietskörperschaften verharret die staatliche Wohnungsbauförderung weiterhin auf einem niedrigen Niveau. Durch die hohen Steuereinnahmen beim Bund, Ländern und Gemeinden 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 hoher Wohnungsnachfrage vor allen Dingen in den Ballungsräumen der Republik positive Investitionsanreize in der Bestands- und Neubautätigkeit.

Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Der Mietwohnungsmarkt in Kaiserslautern wird von überregionalen Anbietern wie der Vonovia, 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. Die verstärkte Zusammenarbeit zwischen der TU Kaiserslautern und dem Fraunhofer Institut sichert und schafft mittel- und langfristig Arbeitsplätze und somit auch höhere Steuereinnahmen. Weitere positive wirtschaftliche Entwicklungen ergeben sich langfristig aus der geplanten Neugestaltung und Vermarktung des innenstadtnahen früheren Pfaffindustrialgeländes; die Bereitstellung von neuen Gewerbeflächen im Stadtgebiet; die Finalteilnahme am Wettbewerb „Digitale Stadt“ sowie dem Masterplan 100% Klimaschutz, Kaiserslautern.

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 und beträgt über 12.000,- €. Die Arbeitslosenquote ist im Jahresvergleich um 0,4 % auf 9,7 % angestiegen. Im März 2017 beträgt sie aktuell 9,6 %.

Der geplante Doppelhaushalt 2017/2018 ist von steigenden Steuereinnahmen und einem Anstieg der Personal- und Sozialausgaben gekennzeichnet. Dieses führt zu geplanten Jahresfehlbeträgen von MEUR 59,7 und MEUR 68,0 im Ergebnishaushalt. Das Eigenkapital der Stadt Kaiserslautern ist aufgebraucht.

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

Weitere positive wirtschaftliche Entwicklungen ergeben sich langfristig aus der geplanten Neugestaltung und Vermarktung des innenstadtnahen früheren Pfaffindustrialgeländes; die Bereitstellung von neuen Gewerbeflächen im Stadtgebiet; die Finalteilnahme am Wettbewerb „Digitale Stadt“ sowie dem Masterplan 100% Klimaschutz, Kaiserslautern.



Bestandsverwaltung

Der Wohnungsbestand hat sich durch Umwidmung in eine Speicherfläche um eine Einheit (59,43 m² Wfl.) verringert. Aus Grundrissänderungen in acht Wohnungen ergab sich ein

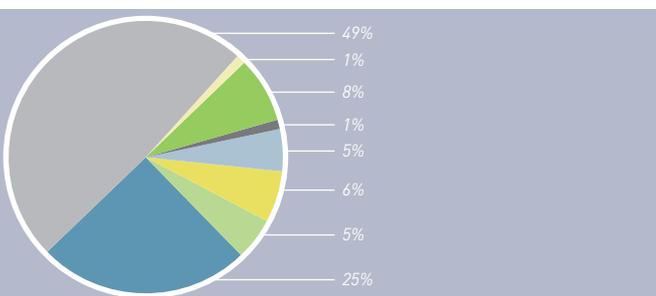
Wohnflächenzugang von 5,6 m² Wfl. Der Bestand an sonstigen Mieteinheiten hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert; er stellt sich wie folgt dar:

Baugruppe	Häuser	Wohnungen	Garagen	Läden	sonstige Mieteinh.
Altbauten, vor 1948	51	244	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
Gesamtbestand:	163	905	118	2	6

Bei Aufgliederung des Bestandes nach Gemeinden ergibt sich folgendes Bild:

Ort	Häuser	Wohnungen	Garagen	Läden	sonstige Mieteinh.
Kaiserslautern	141	763	98	2	6
Mainz	10	74	20	-	-
Ramstein	8	48	-	-	-
Rodenbach	2	8	-	-	-
Wiesbaden	2	12	-	-	-
Gesamtbestand:	163	905	118	2	6

Verteilung der Wohneinheiten:



Die Wohn- und Nutzfläche beläuft sich zum 31.12.2016 auf 59.650,18 m² (i. V. 59.704,01 m²), die Wohnfläche auf 58.470,52 m² (i. V. 58.524,35 m²).

- Wiesbaden (1%)
- Mainz (8%)
- Rodenbach (1%)
- Ramstein (5%)
- Streubesitz in KL (6%)
- KL - Einsiedlerhof (5%)
- KL - Wolfsangel / Casimirring / Am Waldschlösschen / Fauthweg (25%)
- KL - Bahnheim / Reichswaldstraße / Vogelwoogstraße (49%)



Bewirtschaftung

Im Geschäftsjahr 2016 kündigten 69 Nutzer (i.V. 80) ihre Wohnung. Die Fluktuationsquote vermindert sich entsprechend von 8,8 % auf 7,6 %. Die häufigsten Kündigungsgründe waren: Arbeitsplatzwechsel, Wohnung zu klein, Todesfall, Umzug in ein Alters- oder Pflegeheim, Scheidungen sowie der Eigentumserwerb.

Die Wohnungsleerstände betragen am Bilanzstichtag 14 Einheiten (i.V. 16). Die ermittelte Leerstandsquote verminderte sich von 1,77 % auf 1,55 %. Leerstände ergaben sich in Verbindung mit Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen nach Wohnungsauzug. Wohnungsleerstände aufgrund von Vermietungsschwierigkeiten traten im Geschäftsjahr nicht auf. Die Weitervermietung erfolgte in der Regel termingerecht.

Zum 31.03.2017 lagen 9 (i.V. 13) Wohnungskündigungen vor, 16 (i.V. 18) Wohnungen standen modernisierungs- bzw. instandhaltungsbedingt leer.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betragen im Geschäftsjahr TEUR 4.378,5 (i.V. TEUR 4.142,1). Davon entfallen auf die Erträge aus Sollmieten TEUR 3.360,5 (i.V. TEUR 3.275,9). Die Erträge aus der Betriebskostenabrechnung 2015 einschließlich Umlageausfallwagnis betragen TEUR 1.103,1 (i.V. TEUR 947,5) sowie die Erlösschmälerungen wegen temporären Wohnungsleerstandes und Mietminderungen TEUR 85,1 (i.V. TEUR 81,3). Die reinen Wohnungssollmieten betragen TEUR 3.275,4 (i.V. TEUR 3.194,6).

Die durchschnittliche Wohnungsnettokaltmiete erhöhte sich auf 4,67 €/qm/mtl. (i.V. 4,55 €/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 653,5 (i.V. TEUR 730,7) für projektgebundene Instandhaltungsmaßnahmen sowie für die laufende Instandhaltung unserer Liegenschaften TEUR 1.051,8 (i.V. TEUR 647,3) aufgewendet. In den o.g. Beträgen sind die erbrachten Eigenleistungen unseres Regiebetriebes in den Gewerken Maurer-, Schreiner-, Maler-, Sandsteinarbeiten nicht enthalten. Sie betragen für das Geschäftsjahr 2016 TEUR 255,7 €.

Die nach vertraglichen Regelungen durchgeführten Schönheitsreparaturen beliefen sich auf TEUR 19,2 (i.V. TEUR 29,8). Unter Berücksichtigung der Wohnfläche von 58.470,52 qm (i.V. 58.524,35 qm Wfl.) ergibt sich ein Jahresbetrag je qm für die Modernisierung von 11,17 € (i.V. 12,49 €), für die Instandhaltung von 17,99 € (i.V. 11,06 €) und für die Schönheitsreparaturen von 0,33 € (i.V. 0,51 €).

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr Bestandsinvestitionen von TEUR 1.724,5 (i.V. TEUR 1.407,8), dieses sind 29,49 €/qm/jährlich (i.V. 24,06 €/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 17 Wohnungen (i.V. 20 WE) im Bestand realisiert. In 17 Wohnungen (i.V. 20 WE) wurden Gasetagenheizungen neu eingebaut bzw. ein Thermentausch vorgenommen.

Im Bahnheim 60-66 wurden außerplanmäßig die Abwasserkanäle erneuert; der Sockelbereich gedämmt sowie die Hof-, und Wegepflasterung ausgetauscht und neu verlegt.

Eine Speicherboden-, und Kellerdeckendämmung wurde im Geschäftsjahr Am Waldschlösschen 3, 9, 11, 13, Zum Betzenberg 1a sowie in der Turnerstr. 39/41 vorgenommen.

In den Treppenhäusern im Bahnheim 5, 11, 31, 70, 72 wurden Maler-, und soweit erforderlich Fußbodenarbeiten durchgeführt.

Im Bahnheim 74-80 wurden die Balkonbodenbeschichtungen erneuert.

In Ramstein wurden in den Liegenschaften Seufzerweg 8, 10 und Marktstraße 50 die Kellerabgänge instandgesetzt.



Die Liegenschaft Bahnheim 4 wurde umfangreich instandgesetzt. Das Dach wurde erneuert. Sandstein-, Putz-, sowie Trockenbauarbeiten wurden durchgeführt.

Die Außentreppe im Fauthweg 9 wurde instandgesetzt.

Für das Geschäftsjahr 2017 sind Instandhaltungsmaßnahmen von insgesamt TEUR 750,0 schwerpunktmäßig in den Bereichen: Haustüren und Briefkästen, Dächer, Sandsteinsanierung, Treppenhäuser, Gasthermentausch und Kleininstandhaltung geplant.

Die geplanten Modernisierungsmaßnahmen von insgesamt TEUR 904,0 in 2017 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.

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 hat seinen Tätigkeitsschwerpunkt ab 01.05.2016 in die technische Abteilung verlegt.

Ab 01.12.2016 wurde Herr Wolfgang Reths als Mitarbeiter des Regiebetriebes unbefristet eingestellt. Herr Reths ist Steinmetzmeister. Sein Haupttätigkeitsbereich ist die Sandsteininstandsetzung bzw. Erneuerung im Wohnungsbestand.

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	31.12.2016		31.12.2015	
	TEUR	%	TEUR	%
Anlagevermögen	16.526,9	92,3	16.333,5	90,9
Umlaufvermögen	1.359,8	7,6	1.623,8	9,0
ARAP	18,7	0,1	18,7	0,1
Gesamtvermögen	17.905,4	100,0	17.976,0	100,0
Fremdmittel	9.988,2		10.526,2	
Reinvermögen	7.917,2		7.449,8	
Reinvermögen am Jahresanfang	7.449,8		6.609,7	
Vermögensveränderung	+ 467,4		+ 840,1	

Das Gesamtvermögen hat sich um TEUR -70,6 (i.V. TEUR 244,0) vermindert. Das Anlagevermögen ist im Geschäftsjahr aufgrund der Investitionen von TEUR 817,0 gegenüber den Abschreibungen von TEUR 623,5 gestiegen. Wesentlicher

Posten des Anlagevermögens sind unverändert die Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten TEUR 16.112,2 (i.V. TEUR 16.023,1).

Kapitalstruktur

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

Kapitalstruktur	31.12.2016		31.12.2015	
	TEUR	%	TEUR	%
Eigenkapital	7.917,2	44,2	7.449,8	41,4
Rückstellungen	429,7	2,4	526,8	2,9
Verbindlichkeiten	9.549,6	53,3	9.986,7	55,6
PRAP	8,9	0,1	12,7	0,1
Gesamtkapital	17.905,4	100,0	17.976,0	100,0

Das Eigenkapital zum 31.12.2016 beträgt TEUR 7.917,2 (i. V. TEUR 7.449,8). Der Anstieg des Eigenkapitals um TEUR 467,4 resultiert aus dem Jahresüberschuss 2016 von TEUR 474,4 sowie dem Nettozufluss an Geschäftsguthaben von TEUR 63,2 abzüglich der Dividendenzahlung von TEUR 70,2. Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital hat sich von 41,4 % auf 44,2 % erhöht.

Die Verbindlichkeiten haben sich im Geschäftsjahr um TEUR 437,1 verringert. Dieses resultiert im Wesentlichen aus den hohen planmäßigen Tilgungen, dem Anstieg der erhaltenen Anzahlungen im Rahmen der Betriebskostenabrechnung sowie dem Anstieg der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

Die passiven Rechnungsabgrenzungsposten sind im Voraus empfangene Mieten TEUR 8,9 (i.V. TEUR 12,7).

Finanzlage

Die Unternehmensliquidität hat sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

		2016	2015
		TEUR	TEUR
	Jahresüberschuss	474,4	752,6
+	Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	623,5	577,2
+/-	Zu-/Abnahme der Rückstellungen	-97,1	-52,2
+	Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des AV	0,0	0,0
-/+	Zu-/Abnahme der kurzfristigen Aktiva	31,4	-131,6
-/+	Ab-/Zunahme der kurzfristigen Verbindlichkeiten	134,4	63,4
=	Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	1.166,6	1.209,4
-	Tilgungen der Objektfinanzierungsmittel	-571,5	-602,6
=	Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach Tilgungen	595,1	606,8
-	Investitionen in das Anlagevermögen	-817,0	-756,1
=	Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-817,0	-756,1
+	Nettoveränderung der Geschäftsguthaben	63,2	152,6
-	Dividendenauszahlung	-70,2	-65,1
+	Darlehensvalutierungen	0,0	0,0
=	Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-7,0	87,5
	Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (9.+11.+15.)	-228,9	-61,8
+	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	387,8	449,6
=	Finanzmittelfonds am Ende der Periode	158,9	387,8
	Jahres-Cashflow (Ziffern 1 - 3)	1.000,8	1.277,6

Im Berichtsjahr ist die Genossenschaft ihren Zahlungsverpflichtungen uneingeschränkt und in vollem Umfang nachgekommen. Die Zahlungsfähigkeit ist auch für das Jahr 2017 nach vorliegendem Wirtschaftsplan sichergestellt.

Die Finanzlage in 2017 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 Kreissparkasse Kaiserslautern in Höhe von TEUR 300,0 zur Verfügung.



17



Ertragslage

Das Geschäft ist geprägt durch die Bestandsbewirtschaftung der 905 eigenen Wohneinheiten. Der Jahresüberschuss ist maßgeblich beeinflusst durch die Höhe der Instandhaltungskosten. Die sich im Geschäftsjahr von TEUR 647,3 € auf TEUR 1.051,8 € stark erhöht haben. Weitere wichtige Indikatoren zur Ergebnissteuerung sind die Zinsaufwendungen, die Abschreibungen und die Verwaltungskosten.

Die Genossenschaft schließt das Geschäftsjahr 2016 mit einem Jahresüberschuss von EUR 474.404,03 (i.V. EUR 752.636,79) ab. Dieser ergibt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt:

Jahresüberschuss / Fehlbetrag für die verschiedenen Leistungsbereiche

Leistungsbereiche	2016	2015	Veränderungen	
	TEUR	TEUR	TEUR	%
Hausbewirtschaftung	501,5	815,6	-314,1	-38,5
Mitgliederverwaltung	-101,4	-88,3	-13,1	14,8
Kapitaldisposition	72,6	0,9	71,7	7.966,7
ordentliches Ergebnis	472,7	728,2	-255,5	-35,1
sonstiges Ergebnis	1,9	24,1	-22,2	-92,1
Ergebnis vor Steuern	474,6	752,3	-277,7	-36,9
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,2	+0,3	-0,1	0,0
Jahresüberschuss	474,4	752,6	-278,2	-37,0

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

Die Bestandsminderung aus unfertigen Leistungen ist gering. Betriebs-, Personal- und Sachaufwand sind leicht gesunken. Die planmäßigen Abschreibungen für Wohngebäude haben sich aufgrund der Aktivierungen von Einzelmodernisierungsmaßnahmen im Wohnungsbestand erhöht. Die Instandhaltungskosten sind stark angestiegen. Die wesentlichen Gründe sind die erhöhte Instandhaltung bzw. Instandsetzung von gekündigten Wohnungen sowie erhöhte laufenden Instandhaltungskosten im bewohnten Bestand. 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 2016 ein Überschuss aus Zinserträgen, die kurzfristig in Tages- und Festgeldern angelegt sind sowie aus der Abzinsung der Rückstellungen für die Dämmung der obersten Geschossdecken.

Die Eigenkapitalrentabilität hat sich im Geschäftsjahr auf 5,99 % (i.V. 10,10 %) vermindert.

Die Gesamtkapitalrentabilität beträgt für das Geschäftsjahr 4,15 % (i.V. 5,84 %).

Für das Geschäftsjahr 2017 ergibt sich gemäß Wirtschaftsplan ein Jahresüberschuss von rd. TEUR 671,0. Dieser ist geprägt durch gesteigerte Mieterlöse und ein sinkendes Instandhaltungsvolumen aufgrund der geänderten Bilanzpolitik sowie des Abbaus des Instandhaltungs- und Modernisierungsstaus.

Bahnheim
2a-22



22



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 heterogenen Wohnungsmärkte in der Region Kaiserslautern sowie in Mainz, Wiesbaden und Ramstein dienen der Gewinnung von neuen Erkenntnissen durch die Veränderungen von Ausstattungskriterien, der Analyse von Mieterhöhungspotenzialen sowie dem starken Zuzug von Asylbewerbern und Immigranten in das Bundesgebiet.

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 grundpfandrechtlich gesicherte Annuitätendarlehen mit einer vereinbarten Zinsfestschreibung von maximal fünfzehn Jahren. Sie dienen der Objekt- und Unternehmensfinanzierung.

Aufgrund der weiterhin höheren Tilgungsbeiträge im Berichtsjahr TEUR 571,5 (i.V. TEUR 602,6) 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 31.12.2016 eine Restvaluta von TEUR 7.992,8 (i.V. TEUR 8.564,3).

Wir haben langfristig laufende Zinsfestschreibungen sowie Forwardvereinbarungen für 2017 – 2019 mittelfristig abgeschlossen. Über 2017 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 1.180 auf 1.184 erhöht und die Geschäftsanteile stiegen von 12.287 auf 12.632. Das Geschäftsguthaben von TEUR 1.917,0 auf TEUR 1.969,0.

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 Modernisierungstau bedingt durch das Baujahr der Gebäude soll kontinuierlich kurz-, mittel- und langfristig vermindert werden, unter strenger Beachtung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Baugenossenschaft. Deshalb wurde ein Fünfjahresplan erstellt. Dieser berücksichtigt unter anderem die Bereiche 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 mit der Aareon Deutschland GmbH Mainz zum 31.08.2017 vereinbarte Einstellung der bei uns eingesetzten GES Rechnungszentrum IT, erfordert eine Neuausrichtung unserer EDV Lösung.

Zukünftig wird eine benutzerfreundliche und leistungsstarke Inhouse IT Lösung eingesetzt, die zusätzlich eine digitale Datenspeicherung und Verarbeitung beinhaltet und mittelfristig zu einer Senkung der sächlichen Verwaltungskosten führen soll.



Dieses gewährleistet ab 01.01.2017 die von der Firma Kirchhof Software, Düsseldorf eingesetzte PROWOH Software sowie die neu installierte Inhouse Hardware.

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 starke Zuzug von Asylbewerbern und Immigranten ins Bundesgebiet 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 671,0.

Unternehmenskennzahlen

		2016	2015	2014
Eigenkapitalquote	in %	44,22	41,44	37,28
Eigenkapitalrentabilität	in %	5,99	10,10	1,64
Gesamtkapitalrentabilität	in %	4,15	5,84	2,38
Sachanlagenintensität	in %	91,87	90,84	91,09
Sachanlagendeckungsgrad	in %	93,38	94,88	94,83
Langfristiger Verschuldungsgrad	in %	94,02	107,96	131,72
Langfristiger Fremdkapitalanteil	in %	41,57	44,74	49,10
Reinvestitionsquote	in %	119,51	130,92	7,05
Stichtagsliquidität	in %	87,34	114,16	114,67
Dynamischer Verschuldungsgrad	Faktor	7,44	6,30	14,91
Tilgungskraft	Faktor	1,75	2,21	1,07
Durchschnittliche Wohnungsmiete	in €/m ² /Wfl./mtl.	4,67	4,55	4,34
%-Anteil der Erlösschmälerungen	in %	1,84	2,08	1,40
Fluktuationsrate	in %	7,62	8,83	9,55
Leerstandsquote	in %	1,55	1,77	1,21
Instandhaltungskosten je m ²	in €/m ² /pa	17,99	11,06	11,90
Investitionen im Bestand je m ²	in €/m ² /pa	29,17	23,55	20,40
Fremdkapitalzinsen je m ²	in €/m ² /Wfl./mtl.	0,38	0,42	0,44
Fremdkapitalkosten	in %	3,36	3,46	3,41
Zinsdeckung	in %	8,19	9,28	10,20
Kapitaldienstdeckung	in %	25,64	27,40	27,92



Bilanz

Aktiva

Bilanz zum 31.12.2016

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		77.726,00	4.361,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	16.112.194,30		16.023.133,02
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>154.064,58</u>	16.449.144,19	123.027,58
Andere Finanzanlagen		<u>52,00</u>	<u>52,00</u>
Anlagevermögen insgesamt		16.526.922,19	16.333.458,91
Umlaufvermögen			
Vorräte			
Unfertige Leistungen		1.083.128,11	1.093.244,75
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	31.109,16		58.634,99
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>86.642,81</u>	117.751,97	84.141,40
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		<u>158.861,12</u>	<u>387.765,01</u>
Umlaufvermögen insgesamt		1.359.741,20	1.623.786,15
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		18.699,42	18.699,42
Bilanzsumme		17.905.362,81	17.975.944,48

Passiva

Bilanz zum 31.12.2016

	Euro	Geschäftsjahr		Vorjahr
		Euro	Euro	Euro
Eigenkapital				
Geschäftsguthaben				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder der verbleibenden Mitglieder aus gekündigten Geschäftsanteilen		85.905,34 1.968.961,05 320,00	2.055.186,39	74.966,08 1.916.956,86 0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: im Vorjahr:	52.158,95 48.963,14			
Ergebnisrücklagen				
Gesetzliche Rücklage - davon aus dem Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt: im Vorjahr eingestellt:	300.000,00 520.000,00	1.600.000,00		1.300.000,00
Bauerneuerungsrücklage im Geschäftsjahr entnommen: im Vorjahr eingestellt:	0,00 0,00	1.621.000,00		1.621.000,00
Andere Ergebnisrücklagen - davon im Geschäftsjahr eingestellt: im Vorjahr eingestellt:	97.774,40 162.435,96	<u>2.564.396,41</u>	5.785.396,41	2.466.622,01
Bilanzgewinn				
Jahresüberschuss Zuführung in Ergebnisrücklagen		474.404,03 397.774,40	<u>76.629,63</u>	752.636,79 <u>682.435,96</u>
Eigenkapital insgesamt:			7.917.212,43	7.449.745,78
Rückstellungen				
Sonstige Rückstellungen			429.717,91	526.750,61
Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		6.907.770,56		7.408.158,20
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		1.085.040,98		1.156.182,64
Erhaltene Anzahlungen Verbindlichkeiten aus Vermietung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Sonstige Verbindlichkeiten - davon aus Steuern im Vorjahr: - davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: im Vorjahr:	449,28 3.197,23 0,00 0,00	1.159.089,97 5.238,54 374.487,90 <u>17.970,86</u>	9.549.598,81	1.142.205,29 1.894,87 260.687,15 17.595,23
Passive Rechnungsabgrenzungsposten				
Andere Rechnungsabgrenzungsposten			8.833,66	12.724,71
Bilanzsumme			17.905.362,81	17.975.944,48

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01.2016 bis 31.12.2016

	Euro	Geschäftsjahr		Vorjahr
		Euro	Euro	Euro
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung			4.378.507,88	4.142.151,29
Minderung / Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen			-10.116,64	165.002,48
Andere aktivierte Eigenleistungen			59.487,88	63.551,58
Sonstige betriebliche Erträge			47.534,95	166.228,73
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung			<u>2.024.274,01</u>	<u>1.664.429,08</u>
Rohergebnis			2.451.140,06	2.872.505,00
Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter		680.200,55		661.796,84
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung		<u>164.377,77</u>	844.578,32	162.038,88
- davon für Altersversorgung im Vorjahr:	14.977,95 17.730,87			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen			623.499,44	577.170,61
Sonstige betriebliche Aufwendungen			209.193,62	320.134,31
Erträge aus anderen Finanzanlagen		1,15		1,15
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		<u>72.569,25</u>	72.570,40	850,80
- davon abgezinst im Vorjahr:	72.528,25 479,47			
Zinsen und ähnliche Aufwendungen			268.157,53	<u>296.305,32</u>
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit			0,00	855.910,99
Steuern vom Einkommen und Ertrag			<u>224,64</u>	+259,22
Ergebnis nach Steuern			578.056,91	0,00
Sonstige Steuern			<u>103.652,88</u>	<u>103.533,42</u>
Jahresüberschuss			474.404,03	752.636,79
Einstellung in Ergebnismrücklagen			397.774,40	682.435,96
Bilanzgewinn			76.629,63	70.200,83

Anhang für das Geschäftsjahr 2016

A. Allgemeine Angaben / Nachtragsbericht

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung für die Gliederung der Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen beruhend auf dem Formblatt vom 25.05.2009 des GdW Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. In 2015 wurde das Gesetz zur Umsetzung der neuen EU Bilanzrichtlinie (Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz-BilRUG) verabschiedet. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren (§ 275 Absatz 2 HGB-BilRUG) aufgestellt.

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

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

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bilanzierungsmethoden / Anlagevermögen

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

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

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 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 Restnutzungsdaueremethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.
- Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode mit Sätzen zwischen 3 % und 25 % vorgenommen. Abnutzbare bewegliche Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens, die zu einer selbständigen Nutzung fähig sind, werden sofern ihre Anschaffungskosten zwischen 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	Zugänge	Abgänge	Abschreibungen kumuliert	Buchwert am	Buchwert am	Abschreibungen des Geschäftsjahres
	01.01.2016	des Geschäftsjahres			31.12.2016	31.12.2015	
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände	65.038,23	81.396,00	0,00	68.708,23	77.726,00	4.361,00	8.031,00
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	32.895.351,45	671.433,33	0,00	17.454.590,48	16.112.194,30	16.023.133,02	582.372,05
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	574.334,65	64.133,39	0,00	484.403,46	154.064,58	123.027,58	33.096,39
Summe Sachanlagen:	33.734.678,76	735.566,72	0,00	18.021.101,29	16.449.144,19	16.329.045,91	615.468,44
Finanzanlagen							
Andere Finanzanlagen	52,00	0,00	0,00	0,00	52,00	52,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	33.799.768,99	816.962,72	0,00	18.089.809,52	16.526.922,19	16.333.458,91	623.499,44

Bei den Forderungen aus Vermietung in Höhe von EUR 31.109,16 (i. V. EUR 58.634,99) 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 86.642,81 (i. V. EUR 84.141,40) 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 374,7 (i.V. TEUR 490,1), Personalkosten TEUR 15,0 (i.V. TEUR 14,6) und sonstige betriebliche Aufwendungen TEUR 33,3 (i.V. TEUR 14,7).

Verwendung des Jahresergebnisses

Jahresüberschuss	EUR	474.404,03
Einstellungen in Ergebnismrücklagen	EUR	397.774,40
Bilanzgewinn	EUR	76.629,63

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	6.907.770,56 7.408.158,20	486.968,39 485.669,23	2.046.048,05 2.009.421,09	4.374.754,12 4.913.067,88	6.907.770,56 7.405.961,80 0,00 2.196,40	GPR BÜ GPR BÜ
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.085.040,98 1.156.182,64	62.153,44 48.755,03	279.931,84 262.483,49	742.955,70 844.944,12	1.085.040,98 1.156.182,64	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.159.089,97 1.142.205,29	1.159.089,97 1.142.205,29	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.238,54 1.894,87	5.238,54 1.894,87	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	374.487,90 260.687,15	374.487,90 260.687,15	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	17.970,86 17.595,23	17.970,86 17.595,23	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	
Gesamtbetrag	9.549.598,81 9.986.723,38	2.105.909,10 1.956.806,80	2.325.979,89 2.271.904,58	5.117.709,82 5.758.012,00	7.992.811,54 8.564.340,84	

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 2016 waren bei der Genossenschaft beschäftigt:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Geschäftsführung	1	0
Kaufmännische Mitarbeiter-/innen	4	2
Technische Mitarbeiter-/innen	3	0
Mitarbeiter des Regiebetriebes	8	0
Mitarbeiter-/innen zusammen:	16	2

Mitglieder- und Anteilsbewegung

	Mitglieder	Geschäftsanteile
Stand 01.01.2016	1.180	12.287
Zugang 2016	67	910
Abgang 2016	63	565
Stand 31.12.2016	1.184	12.632

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 52.004,19 Euro erhöht.

Mitglieder des Vorstandes

Waldemar Brendel

Ralf Forster
(ab 01.03.2017)

Ursula Halfmann
(bis 28.02.2017)

Ludwig Kramer
(bis 17.08.2016)

Mitglieder des Aufsichtsrates

Heike Wagner

Vorsitzende

Maja Gehm

Schriftführerin

und stellvertretende Vorsitzende ab 01.03.2017

Roswitha Hemmerling

Günther Pfeffer

Ralf Forster

(stellvertretender Vorsitzender bis 28.02.2017)

Norbert Heil

(stellvertretender Vorsitzender bis 21.06.2016)

Willi Hess

(bis 21.06.2016)

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 21.06.2016 statt.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung am 21.06.2017 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 2016 dividendenberechtigte Geschäftsguthaben zu verwenden.

E. Weitere Angaben

Gründung, Genossenschaftsregister, Firmensitz

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

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

Der Firmensitz befindet sich in Kaiserslautern.

Steuerstatus, -Nummer

Die Genossenschaft ist „Vermietungsgenossenschaft“ mit partieller Steuerpflicht.

Die Steuer-Nr. beim Finanzamt Kaiserslautern lautet 19/673/0102/3.

Mitgliedschaften

Die Genossenschaft ist Mitglied in folgenden Organisationen:

- PDG Genossenschaftlicher Prüfungsverband e.V., Erfurt
- Arbeitsgemeinschaft der Eisenbahner-Wohnungsbaugenossenschaften, Stuttgart
- Industrie- und Handelskammer für die Pfalz, Ludwigshafen am Rhein
- VdW südwest Verband der Süddeutschen Wohnungswirtschaft e.V., Frankfurt am Main (bis 31.12.2016)
- Ring der Wohnungsbaugenossenschaften im GdW - Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V., Berlin (bis 31.12.2016)
- Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen, Mainz (bis 31.12.2016)

Kaiserslautern, 31. Mai 2017

Baugenossenschaft Bahnheim eG

Kaiserslautern

Der Vorstand



Brendel



Forster

Mitgliedschaftsjubilare des Jahres 2016



Annemarie Degen, 50 Jahre Mitgliedschaft

10 Jahre Mitgliedschaft

Paulina Baturin	Egon Merkel
Martina Bayhan	Riccardo Möller
Andreas Bölke	Marcus Pfeffer
Wolfgang Brandstädter	Luciano Pilotta
Kevin Cambeis	Isabella Pintac
Patrick Cambeis	Petra Reither
Sevtap Cencik	Johann Rohrbach
Ken Ming Cheng	Karl-Hendrik Roth
Annabelle Cullins	Vladimir Rudi
Teresa Dieck	Nadine Sander
Miriam Dieckvoß	Hannelore Schlüter
Angela Diemer	Hans-Günter Schmidt
Peter Friebis	Susanne Tomaschowski
Ralf Peter Kaschner	Dominik Wenzke
Eva-Maria Krämer	
Friedrich Frank Kraus	
Karl-Heinz Kreis	
Melanie Laufer	
Corinna Linke-Benouzeki	
Renate Mahmoud	
Walentina Maier	

25 Jahre Mitgliedschaft

Vera Bachert
Angelika Bäcker
Guido Böhm
Renate Christmann
Luitgard Dichans
Oliver Engelhardt
Hans-Jürgen Fehl
Lieselotte Forster
Klaus-Jürgen Kunz
Sabine Meditz
Heike Naßhan
Johannes Reinhart
Waldemar Schetz
Peter Schneider
Maria Stankiewicz

40 Jahre Mitgliedschaft

Günther Busche
Wolfgang-L. Gebhard
Reimund Geisbauer
Astrid Henkel
Winfried Hohm
Hans Kallmayer
Ursula Leßoing

50 Jahre Mitgliedschaft

Annemarie Degen
Hilda Pukallus
Gerd Zimmermann

60 Jahre Mitgliedschaft

Richard Neubrech

Verstorbene Mitglieder im Jahr 2016

NACHRUF



Wir trauern um unser ehemaliges
Vorstandsmitglied

Ludwig Kramer

* 03.07.1949 † 17.08.2016

der sich seit 24 Jahren im Aufsichtsrat und Vorstand
stets zum Wohl der Genossenschaft und Ihren Mitgliedern
eingesetzt hat.

Wir werden ihm stets ein ehrendes Andenken bewahren.

Vorstand, Aufsichtsrat und Belegschaft
der Baugenossenschaft Bahnheim eG
Kaiserslautern

NACHRUF



Tief betroffen nehmen wir Abschied von
unserem Kollegen, Mitarbeiter und Freund

Alexander Fauß

* 20.01.1952 † 07.02.2016

Er war während seiner 43-jährigen Betriebszugehörigkeit
ein pflichtbewusster und zuverlässiger Mitarbeiter.

Wir danken ihm für sein großes Engagement zum Wohl
der Genossenschaft und Ihren Mitgliedern.

Wir werden ihn in guter und ehrender Erinnerung behalten.

Vorstand, Aufsichtsrat und Belegschaft
der Baugenossenschaft Bahnheim eG
Kaiserslautern

Wilhelm Abele

Ortwin Dauenhauer

Barbara Dittrich

Alexander Fauß

Frieda Friedrich

Klaus Heinrich

Friedel Hoppe

Herbert Jung

Ludwig Kramer

Anton Leptich

Hedwig Lüdke

Roger Matheis

Ilse Mildenberger

Hannelore Pfeffer

Manfred Rothley

Heinrich Steil

Roswitha Volkholz

Lydia Westrich

Mathilde Zech

Bericht des Aufsichtsrates

In der ordentlichen Mitgliederversammlung am 21.06.2016 erfolgte die Wiederwahl von Frau Maja Gehm. Als neues Mitglied wurde Herr Ralf Forster in den Aufsichtsrat gewählt.

Im Anschluss an die Mitgliederversammlung fand die konstituierende Sitzung des Aufsichtsrates statt. In dieser Sitzung wurde Frau Heike Wagner als Aufsichtsratsvorsitzende und Herr Ralf Forster als stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender 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 2016 fanden sieben Sitzungen des Aufsichtsrates, vier 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, den Prüfungsbericht des PDG Erfurt 2015 und den Wirtschafts-, Modernisierungs- und Instandhaltungsplan 2016.

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 2015 gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31.12.2015 und des Lageberichtes 2015 erfolgte in der Zeit vom 18.07. bis 22.07.2016 durch den PDG, Genossenschaftlicher Prüfungsverband, Erfurt. Die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung wurde bescheinigt. Der Prüfungsbericht wurde in einer gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 25.08.2016 eingehend beraten und zustimmend zur Kenntnis genommen.

In seiner Sitzung am 15.09.2016 gedachte der Aufsichtsrat des am 17.08.2016 verstorbenen Vorstandsmitgliedes Ludwig Kramer. Er war 24 Jahre als Aufsichtsrats und nebenamtliches Vorstandsmitglied für unsere Baugenossenschaft tätig.

Für das am 28.02.2017 ausscheidende Vorstandsmitglied Frau Ursula Halfmann wählte der Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 23.11.2016 Herrn Ralf Forster per 01.03.2017 für drei Jahre nebenamtlich in den Vorstand.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss 2016, der Geschäftsbericht 2016 mit Anhang, 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 31.05.2017 beraten und beschlossen. Die Vorlagen fanden die Billigung des Aufsichtsrates.

Der Aufsichtsrat schlägt der Mitgliederversammlung vor, den Jahresabschluss 2016 in der vorliegenden Form festzustellen und den Bilanzgewinn als Dividende auszuschütten.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2016 und des Lageberichtes 2016 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 sowie allen Mitgliedern die unsere Genossenschaft in der Verfolgung ihres Auftrages und ihrer Ziele unterstützt haben.

Kaiserslautern, 31.05.2017

Die Vorsitzende des Aufsichtsrates



Heike Wagner

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



Bahnheim 22

67663 Kaiserslautern

Telefon 0631 37116-11

Telefax 0631 37116-25

www.baugenossenschaft-bahnheim.de

info@baugenossenschaft-bahnheim.de