



# 2017 GESCHÄFTSBERICHT

## Inhaltsübersicht

### Seite 5

Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2017  
(Lagebericht)

### Seite 18

Bilanz zum 31.12.2017

### Seite 20

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit  
vom 01.01.2017 bis 31.12.2017

### Seite 22

Anhang für das Geschäftsjahr

### Seite 28

Mitgliedschaftsjubilare des Jahres

### Seite 29

Verstorbene Mitglieder im Jahr

### Seite 30

Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr



Baugenossenschaft Bahnheim eG

Bahnheim 22

67663 Kaiserslautern

Sitz: Kaiserslautern

Amtsgericht Kaiserslautern GenR 114

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

Genossenschaftlicher Prüfungsverband e.V. (PDG)

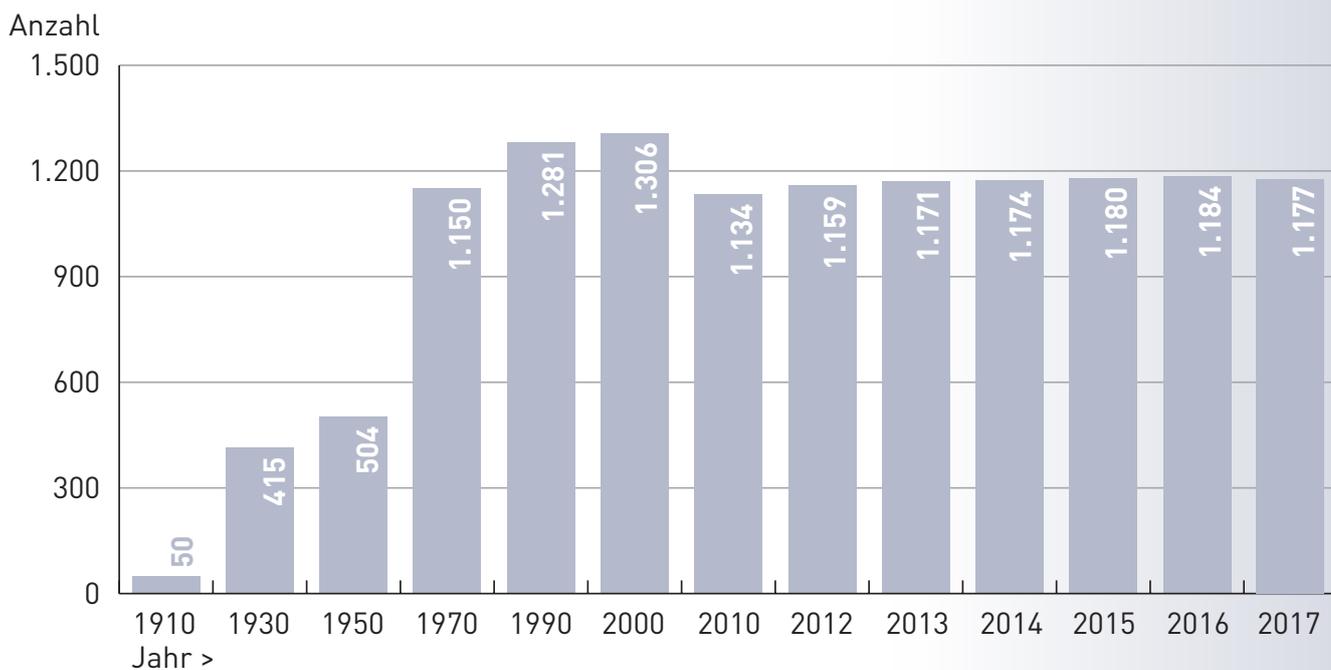
Straße des Friedens 4, 99094 Erfurt

# 2017 GESCHÄFTSBERICHT



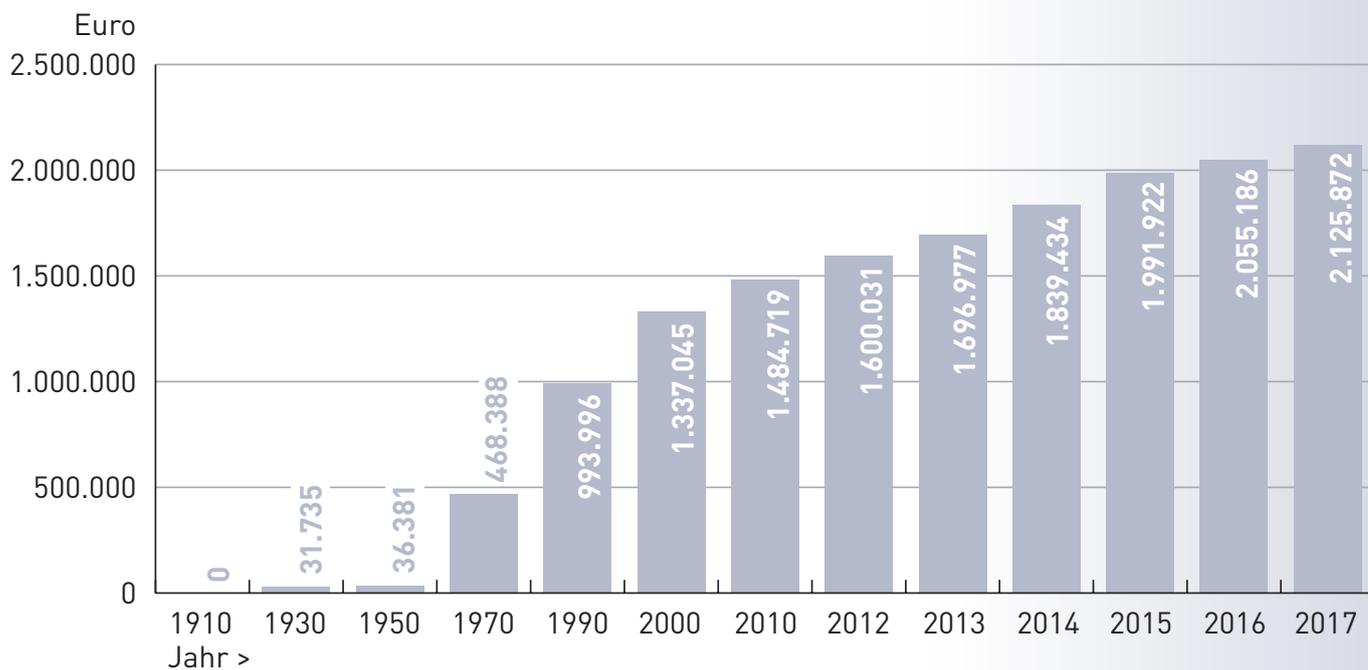
## Entwicklung der Mitgliederzahlen von Gründungsbeginn im Jahre 1910 bis zum Jahr 2017

### Mitglieder



## Entwicklung der Geschäftsguthaben von Gründungsbeginn im Jahre 1910 bis zum Jahr 2017

### Geschäftsguthaben



# Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017

## Grundlagen der Baugenossenschaft

Die gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsver-sorgung unserer Mitglieder bleibt auch nach 107 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.

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, dem Selbsthilfegedanken positiv gegenüberstehen 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 sowie Synergieeffekte 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 2017 um 2,2 % (i.V. 1,9 %). Die Gründe sind die Geldpolitik der EZB, die starke Binnennachfrage, ausgelöst durch den starken Konsum, die steigenden Löhne und Gehälter sowie der stabile Arbeitsmarkt. Das europäische und weltwirtschaftliche Umfeld hat sich 2017 positiv entwickelt, es hat zum Teil einen stärkeren Anstieg des Bruttoinlandsproduktes als Deutschland.

In den Eurostaaten erhöhte sich das Bruttoinlandsprodukt um 2,3 % (i.V. 1,7 %).

Die deutsche Wirtschaft hat sich im Ergebnis in 2017 gut behauptet, sie ist und bleibt die mit Abstand wirtschaftlich stärkste Kraft in Europa.

Nach den vorliegenden Prognosen der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute in Deutschland wird 2018 ein Wachstum des Bruttoinlandsproduktes von 2,0 % bis 2,7 % erwartet. Für die Eurostaaten prognostiziert die EU-Kommission einen Anstieg des Bruttoinlandsproduktes um 2,3 % (i.V. 1,8 %).

Das statistische Bundesamt ermittelt für den Bau- und Ausrüstungsinvestitionsbereich weiterhin eine sehr positive Entwicklung. Der Anstieg beträgt für 2017 durchschnittlich 3,5 % (i.V. 4,0 %). Die privaten und öffentlichen Konsumausgaben sind gegenüber dem Vorjahr nur um 1,4 % (i.V. 2,5 %) gestiegen. Der private Konsum hat in 2017 wesentlich zur positiven Entwicklung der Konjunktur und somit zur starken Erhöhung des Bruttoinlandsproduktes beigetragen.

Für 2018 erwarten die Forschungsinstitute eine Investitionstätigkeit auf einem gleichbleibend hohen Niveau, wie im Vorjahr. Im Ausrüstungsbereich werden Steigerungen von 3,4 % erwartet. Bauinvestitionen dürften ebenfalls um 3,4 % steigen. Der private Konsum wird sich nach der Prognose der Wirtschaftsinstitute um 1,2 % gegenüber dem Vorjahr erhöhen.

Die Zahl der registrierten Arbeitslosen verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um 183,0 Tausend auf durchschnittlich 2.385 Mio. (i.V. 2.568 Mio.).

Die saisonbereinigte Anzahl der Erwerbstätigen erhöhte sich wie in den Vorjahren auf 44,30 Mio. (i.V. 43,70 Mio.) und erreichte erneut einen neuen Höchststand.

Die Inflationsrate hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1,30 % auf durchschnittlich 1,80 % erhöht. Das geplante Inflationsziel von 2,0 % der EZB ist somit fast erreicht.

Für das Jahr 2018 wird von den Wirtschaftsforschungsinstituten eine durchschnittliche Arbeitslosenzahl von 2.325 Mio., eine Erwerbstätigenzahl von durchschnittlich 44,80 Mio. und eine durchschnittliche Inflationsrate von 1,7 % prognostiziert.

Risiken könnten sich weiterhin aus der Südstaatsschulden- und Bankenkrise, der expansiven Geldpolitik, d. h. dem Anleiheankaufsprogramm der EZB, regionalen Konflikten in Syrien, die wirtschaftliche Entwicklung durch die „America first“-Politik, d. h. dem Zollstreit zwischen den USA und China, sowie dem Brexit ergeben und dadurch die deutsche Konjunktur-entwicklung negativ beeinflussen.

Das Bundesamt für Statistik meldet für das Jahr 2017 in einem vorläufigen Ergebnis einen Rückgang der Baugenehmigungen von Wohn- und Nichtwohngebäuden um 7,3 % auf rund 348.000 Einheiten. Die Anzahl der Baugenehmigungen



für Neubauwohnungen verminderte sich um 4,75 % auf rund 301.000 Einheiten. Der positive Trend der Vorjahre hat sich nicht fortgesetzt.

Für 2018 wird mit einem leichten Anstieg der Baugenehmigungen auf rund 353.000 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 Eigentumsprojekten aus.

Durch die hohen Steuereinnahmen beim Bund, Ländern und Gemeinden ist zukünftig mit einer starken Erhöhung der Förderung im öffentlichen Wohnungsbau in Ballungsräumen zu rechnen. Ein entsprechendes Förderprogramm des Bundes, ist in Vorbereitung. 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; die Mietpreisbremse restriktiv auszulegen 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 zurzeit noch positive Investitionsanreize in der Bestands- und Neubautätigkeit. Ein Ende der Niedrigzinsphase in der europäischen Union ist absehbar ausgelöst durch die Politik der US-Notenbank (Fed).

## 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 bei den Bestandswohnungen. Der Zugang von Asylbewerbern und Flüchtlingen hat die dargestellte Situation bisher nicht wesentlich verändert. Eine Überarbeitung des seit 2008 gültigen Mietspiegels für die Stadt Kaiserslautern wurde immer noch nicht vorgenommen. Die Beurteilung der Rechtmäßigkeit einer Mieterhöhung im freifinanzierten Mietwohnungsbau wird bei einem Bezug auf dem veralteten Mietspiegel im Streitfall weiterhin vor dem hiesigen Amtsgericht entschieden.

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 rund 11.400,- €. Die Arbeitslosenquote ist im Jahresvergleich um 1,0 % auf 8,7 % gesunken. Im März 2018 beträgt sie aktuell 9,1 %.

Der geplante Doppelhaushalt 2019/2020 ist von steigenden Steuereinnahmen und einem Anstieg der Personal- und Sozialausgaben gekennzeichnet. Dieses führt zu geplanten Jahresfehlbeträgen von MEUR 65,5 und MEUR 69,7 im Ergebnishaushalt. Das negative Eigenkapital der Stadt Kaiserslautern wird sich nach hiesiger Planung von MEUR 154,6 in 2019 auf MEUR 224,3 erhöhen.

Nach dem feststehenden Abstieg des 1. FC Kaiserslautern in die 3. Bundesliga übernimmt die Stadt Kaiserslautern gemäß eines Stadtratsbeschlusses rund 87 % (MEUR 2,8) der Pachtzahlungen an die stadteigene Stadiongesellschaft zur Bedienung der Darlehensverpflichtungen aus dem in der Vergangenheit durchgeführten Stadionankauf.

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 Pfaff Industriegeländes die Bereitstellung von neuen Gewerbeflächen im Stadtgebiet sowie dem Masterplan 100% Klimaschutz, Kaiserslautern.



### Bestandsverwaltung

Der Wohnungsbestand ist unverändert. Aus Grundrissänderungen in drei Wohnungen ergab sich ein Wohnflächenabgang von 27,8 m² Wfl. Der Bestand an sonstigen Mieteinheiten

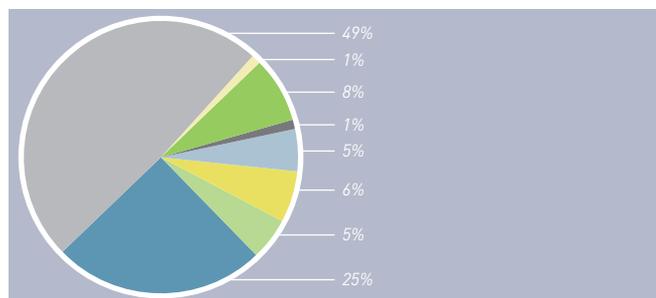
hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert; er stellt sich wie folgt dar:

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
<b>Gesamtbestand:</b>	<b>163</b>	<b>905</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 Mieteinh.
Kaiserslautern	141	763	98	2	6
Mainz	10	74	20	-	-
Ramstein	8	48	-	-	-
Rodenbach	2	8	-	-	-
Wiesbaden	2	12	-	-	-
<b>Gesamtbestand:</b>	<b>163</b>	<b>905</b>	<b>118</b>	<b>2</b>	<b>6</b>

### Verteilung der Wohneinheiten:



Die Wohn- und Nutzfläche beläuft sich zum 31.12.2017 auf 59.622,42 m² (i. V. 59.650,18 m²), die Wohnfläche auf 58.442,76 m² (i. V. 58.470,52 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 2017 kündigten 60 Nutzer (i.V. 69) ihre Wohnung. Die Fluktuationsquote vermindert sich entsprechend von 7,6 % auf 6,6 %. Die häufigsten Kündigungsgründe waren: Arbeitsplatzwechsel, Todesfall, Umzug in ein Alters- oder Pflegeheim, Scheidungen sowie der Eigentumserwerb.

Die Wohnungsleerstände betragen am Bilanzstichtag 14 Einheiten (i.V. 14). Die ermittelte Leerstandsquote bleibt konstant bei 1,55 % (i.V. 1,55 %). 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 31.03.2018 lagen 18 (i.V. 9) Wohnungskündigungen vor, 22 (i.V. 16) Wohnungen standen modernisierungs- bzw. instandhaltungsbedingt leer.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betragen im Geschäftsjahr TEUR 4.422,8 (i.V. TEUR 4.378,5). Davon entfallen auf die Erträge aus Sollmieten TEUR 3.400,4 (i.V. TEUR 3.360,5). Die Erträge aus der Betriebskostenabrechnung 2016 einschließlich Umlageausfallwagnis betragen TEUR 1.075,5 (i.V. TEUR 1.103,1) sowie die Erlösschmälerungen wegen temporären Wohnungsleerstandes TEUR 53,1 (i.V. TEUR 85,1). Die reinen Wohnungsollmieten betragen TEUR 3.347,3 (i.V. TEUR 3.275,4).

Die durchschnittliche Wohnungsnettokaltmiete erhöhte sich auf 4,77 €/qm/mtl. (i.V. 4,67 €/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 282,8 (i.V. TEUR 653,5), für projektgebundene Instandhaltungsmaßnahmen sowie für die laufende Instandhaltung unserer Liegenschaften TEUR 993,0 (i.V. TEUR 1.051,8) 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 2017 TEUR 202,4 (i.V. TEUR 255,7).

Die nach vertraglichen Regelungen durchgeführten Schönheitsreparaturen beliefen sich auf TEUR 28,3 (i.V. TEUR 19,2). Unter Berücksichtigung der Wohnfläche von 58.442,76 qm (i.V. 58.470,52 qm Wfl.) ergibt sich ein Jahresbetrag je qm für die Modernisierung von 4,84 € (i.V. 11,17 €), für die Instandhaltung von 16,99 € (i.V. 17,99 €) und für die Schönheitsreparaturen von 0,48 € (i.V. 0,33 €).

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr Bestandsinvestitionen von TEUR 1.304,1 (i.V. TEUR 1.724,5), dieses sind 22,31 €/qm/jährlich (i.V. 29,49 €/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 insgesamt in 40 Wohnungen (i.V. 17 WE) im Bestand als Teilinstandhaltung 33 WE bzw. Vollmodernisierung 7 WE realisiert. In 11 Wohnungen (i.V. 17 WE) wurden im Rahmen der Projektrealisierung Gasetagenheizungen neu eingebaut bzw. ein Thermentausch vorgenommen.

Eine Speicherboden-, und/oder Kellerdeckendämmung wurde im Geschäftsjahr im Bahnheim 4, 82, 84, 90, 92, Reichswaldstraße 73, 75, 77 sowie Betzenberg 1a vorgenommen.

In den Treppenhäusern im Bahnheim 3, 4, 13, 30, 32, 34, 36, 38 wurden Maler-, und soweit erforderlich, Fußbodenarbeiten durchgeführt.

In diesem Zusammenhang wurden umfangreiche Sandstein-sanierungen im Hauseingangsbereich durchgeführt und neue Haustüren sowie Briefkastenanlagen an den Liegenschaften Bahnheim 11, 13, 15, 30, 32, 34, 36, 38 installiert.

In der Wolfsangel 21-39 und 30-48 wurden 18 Haustüren instandgesetzt und lackiert.



In Bahnheim 21-27 waren Instandsetzungsarbeiten an den Kaminen vorzunehmen und die Firstziegel neu zu verankern. Der Kellerabgang in Bahnheim 22 wurde von unserem Steinmetz instandgesetzt.

Eine Kanalsanierung im Bereich der Hausanschlüsse war in der Kaiserstraße 13 erforderlich.

Die Müllplätze Vogelwoogstraße 31/33 sowie an der Ecke Reichswaldstraße / Vogelwoogstraße wurden vergrößert und mit Türen ausgestattet.

Für das Geschäftsjahr 2018 sind Instandhaltungsmaßnahmen von insgesamt TEUR 1.246,0 schwerpunktmäßig in den Bereichen: Haustüren und Briefkästen, Dächer, Fenster, Sandsteinsanierung, Treppenhäuser, Gasthermentausch Teilinstandsetzung bei Wohnungswechsel und Kleininstandhaltung geplant.

Die geplanten Modernisierungsmaßnahmen von insgesamt TEUR 393,0 in 2018 beziehen sich in erster Linie auf die umfangreichen Arbeiten nach Auszug von älteren Mietern nach jahrzehntelanger Nutzungsdauer mit TEUR 343,0 und die Spielplatzneugestaltung im Außenbereich unserer Liegenschaften mit TEUR 50,0.

## Personelle Verhältnisse

Im Geschäftsjahr waren 19 Mitarbeiter für unsere Baugenossenschaft tätig, davon 17 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.

Am 15. August 2017 wurde Frau Antoinette Mc Grath als Mitarbeiterin für den „Frontoffice Bereich“ der Geschäftsstelle unbefristet eingestellt. Sie ist gelernte Rechtsanwaltsfachangestellte. Durch die Neueinstellung hat sich die Kommunikation gegenüber unseren Nutzern und Geschäftspartnern nachhaltig verbessert.

Frau Sophie Pastille wurde am 01. Oktober 2017 als kaufmännische Angestellte unbefristet eingestellt. Sie übernimmt als Sachbearbeiterin alle ihrem Arbeitsbereich zugeordneten buchhalterischen Tätigkeiten.

Frau Erika Gütler wurde für die Betreuung und Erziehung ihres Kindes gemäß den gesetzlichen Vorgaben eine Elternzeit vom 07. März 2018 bis zum 01. November 2019 gewährt.

Der Personalbestand des Regiebetriebes hat sich durch die befristete Neueinstellung von Herrn Berno Neumayer per 01. März 2018 erhöht. Herr Neumayer hat den Meisterbrief im Bereich Gas und Wasser sowie im Zentralheizungs- und Lüftungsbau, sodass er durch seine Qualifikationen einen Beitrag zur Senkung der laufenden Instandhaltungskosten in unseren Liegenschaften leisten kann.

Am 01. April 2018 wurde Herr Maik Hansen als Mitarbeiter unseres Regiebetriebes zur Verstärkung unseres Gärtner-teams befristet eingestellt. Dadurch konnte Herr Neuberger ab 01. April 2018 seinen Tätigkeitsschwerpunkt in den Schreinerbereich verlegen und Herrn Forsch in seinem Aufgabenfeld unterstützen.

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	31.12.2017		31.12.2016	
	TEUR	%	TEUR	%
Anlagevermögen	18.998,4	91,3	16.526,9	92,3
Umlaufvermögen	1.783,6	8,6	1.359,8	7,6
ARAP	18,7	0,1	18,7	0,1
Gesamtvermögen	20.800,7	100,0	17.905,4	100,0
Fremdmittel	12.444,7		9.988,2	
Reinvermögen	8.356,0		7.917,2	
Reinvermögen am Jahresanfang	7.917,2		7.449,8	
Vermögensveränderung	+ 438,8		+ 467,4	

Das Gesamtvermögen hat sich um TEUR 2.895,3 erhöht (i.V. TEUR -70,6). Das Anlagevermögen ist im Geschäftsjahr aufgrund der Investitionen und dem Ankauf der Erbbaugrundstücke des Bundeseisenbahnvermögens von TEUR 3.140,8

gegenüber den Abschreibungen von TEUR 669,4 gestiegen. Wesentliche Posten des Anlagevermögens sind unverändert die Grundstücke und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten TEUR 18.630,2 (i.V. TEUR 16.112,2).

### Kapitalstruktur

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

Kapitalstruktur	31.12.2017		31.12.2016	
	TEUR	%	TEUR	%
Eigenkapital	8.356,0	40,2	7.917,2	44,2
Rückstellungen	411,1	1,9	429,7	2,4
Verbindlichkeiten	12.024,6	57,8	9.549,6	53,3
PRAP	9,0	0,1	8,9	0,1
Gesamtkapital	20.800,7	100,0	17.905,4	100,0

Das Eigenkapital zum 31.12.2017 beträgt TEUR 8.356,0 (i. V. TEUR 7.917,2). Der Anstieg des Eigenkapitals um TEUR 438,8 resultiert aus dem Jahresüberschuss 2017 von TEUR 444,7 sowie dem Nettozufluss an Geschäftsguthaben von TEUR 70,7 abzüglich der Dividendenzahlung von TEUR 76,6. Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital hat sich von 44,2 % auf 40,2 % vermindert.

Die Verbindlichkeiten haben sich im Geschäftsjahr um TEUR 2.475,0 erhöht. Dieses resultiert im Wesentlichen aus der Fremdmittelfinanzierung des Ankaufs der Erbbaugrundstücke des (BEV), dem Anstieg der erhaltenen Anzahlungen im Rahmen der Betriebskostenabrechnung sowie der Senkung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

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

**Finanzlage**

Die Unternehmensliquidität hat sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

		2017	2016
		TEUR	TEUR
	Jahresüberschuss	444,7	474,4
+	Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	669,4	623,5
+/-	Zu-/Abnahme der Rückstellungen	-18,6	-97,1
+	Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des AV	0,0	0,0
-/+	Zu-/Abnahme der kurzfristigen Aktiva	55,6	31,4
-/+	Ab-/Zunahme der kurzfristigen Verbindlichkeiten	-149,0	134,4
<b>=</b>	<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>1.002,1</b>	<b>1.166,6</b>
-	Planmäßige Tilgungen sowie außerplanmäßige Tilgungen der Objektfinanzierungsmittel	-776,0	-571,5
<b>=</b>	<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach Tilgungen</b>	<b>226,1</b>	<b>595,1</b>
-	Investitionen in das Anlagevermögen	-3.140,8	-817,0
<b>=</b>	<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-3.140,8</b>	<b>-817,0</b>
+	Nettoveränderung der Geschäftsguthaben	70,7	63,2
-	Dividendenauszahlung	-76,6	-70,2
+	Darlehensvalutierungen	3.400,0	0,0
<b>=</b>	<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>3.394,1</b>	<b>-7,0</b>
	Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (9.+11.+15.)	479,4	-228,9
+	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	158,9	387,8
<b>=</b>	<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>638,3</b>	<b>158,9</b>
	<b>Jahres-Cashflow (Ziffern 1 - 3)</b>	<b>1.095,5</b>	<b>1.000,8</b>

Im Berichtsjahr ist die Genossenschaft ihren Zahlungsverpflichtungen uneingeschränkt und in vollem Umfang nachgekommen. Die Zahlungsfähigkeit ist auch für das Jahr 2018 nach vorliegendem Wirtschaftsplan sichergestellt.

Die Finanzlage in 2018 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.

**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 1.051,8 € auf TEUR 993,0 € leicht vermindert haben. Weitere wichtige Indikatoren zur Ergebnissteuerung sind die Zinsaufwendungen, die Abschreibungen und die Verwaltungskosten.

Die Genossenschaft schließt das Geschäftsjahr 2017 mit einem Jahresüberschuss von EUR 444.693,27 (i.V. EUR 474.404,03) ab. Dieser ergibt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt:

**Jahresüberschuss / Fehlbetrag für die verschiedenen Leistungsbereiche**

Leistungsbereiche	2017	2016	Veränderungen
	TEUR	TEUR	TEUR
Hausbewirtschaftung	494,3	501,5	-7,2
Mitgliederverwaltung	-85,6	-101,4	15,8
Kapitaldisposition	38,8	72,6	-33,8
ordentliches Ergebnis	447,5	472,7	-25,2
sonstiges Ergebnis	-2,8	1,9	-4,7
Ergebnis vor Steuern	444,7	474,6	-29,9
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,0	+0,2	0,2
Jahresüberschuss	444,7	474,4	-29,7

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. Die planmäßigen Abschreibungen für immaterielle Vermögensgegenstände haben sich aufgrund der Investitionen in die IT-Inhouse-Lösung stark erhöht. Die Instandhaltungskosten sind leicht gesunken. Der Zinsaufwand hat sich aufgrund der weiteren hohen Tilgungsbeiträge vermindert.

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

Im Leistungsbereich Kapitaldisposition ergibt sich 2017 ein Überschuss aus der Abzinsung der Rückstellungen für die Dämmung der obersten Geschossdecken.

Die Eigenkapitalrentabilität hat sich im Geschäftsjahr auf 5,32 % (i.V. 5,99 %) vermindert.

Die Gesamtkapitalrentabilität beträgt für das Geschäftsjahr 3,33 % (i.V. 4,15 %).

Für das Geschäftsjahr 2018 ergibt sich gemäß Wirtschaftsplan ein Jahresüberschuss von rd. TEUR 260,0. Dieser ist geprägt durch gesteigerte Mieterlöse und ein sinkendes Instandhaltungsvolumen aufgrund der geänderten Bilanzpolitik sowie des Abbaus des Instandhaltungs- und Modernisierungsstaues.

### 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.

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

Die Fluktuation und der daraus gegebenenfalls entstehende Wohnungsleerstand unterliegen einer ständigen Beobachtung. 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, Mainz, Wiesbaden und Ramstein dienen der Gewinnung von neuen Erkenntnissen, das heißt, der Analyse von Mieterhöhungspotenzialen sowie den technischen und wirtschaftlichen Präferenzen auf der Nachfrageseite.

Die Zinsentwicklung am Kapitalmarkt, die maßgeblich von den geldpolitischen Entscheidungen der EZB abhängig ist, 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 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 zwanzig Jahren. Sie dienen der Objekt- und Unternehmensfinanzierung.

Aufgrund der weiterhin hohen planmäßigen und außerordentlichen Tilgungsbeiträge im Berichtsjahr TEUR 776,0 (i.V. TEUR 571,5) sowie gleichmäßig über die Jahre verteilten langfristigen 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 31.12.2017 eine Restvaluta von TEUR 10.616,8 (i.V. TEUR 7.992,8).

Wir haben langfristig laufende Zinsfestschreibungen sowie Forwardvereinbarungen für 2018 – 2020 mittelfristig abgeschlossen. Über 2018 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 1.184 auf 1.177 vermindert und die Geschäftsanteile stiegen von 12.632 auf 12.991. Das Geschäftsguthaben von TEUR 1.969,0 auf TEUR 2.029,5.

### Die voraussichtliche Entwicklung der Genossenschaft und andere Risiken

Das Hauptbetätigungsfeld der Genossenschaft wird zukünftig unter Beachtung der heterogenen bautechnischen Gegebenheiten, der Vorgaben des Denkmalschutzes, der Entwicklung des Eigenkapitals und der Finanzierungsmodalitäten am Kapitalmarkt, der Abbau des Instandhaltungs- und Modernisierungstaus in den Liegenschaften sein. Deshalb wurde ein Fünfjahresplan erstellt. Dieser bildet die Grundlage für alle technischen und betriebswirtschaftlichen Entscheidungen in diesem Bereich.

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

Auf der Grundlage des am 29. August 2017 geschlossenen notariellen Kaufvertrages zwischen dem Bundeseisenbahnermögen (BEV) und der Baugenossenschaft Bahnheim, wurden die Erbbau- und Vorkaufsrechte gelöscht und danach eine Grundstücksfläche von 33.755 m<sup>2</sup> in das Eigentum der Baugenossenschaft überführt. Die entsprechenden Grundstücksflächen im Stadtgebiet von Kaiserslautern beziehen sich auf die Liegenschaftsbereiche Wolfsangel 21-39 und 30-48, Casimirring 93-111, Am Waldschlösschen 9-15 sowie Bremerstraße 15/17.

Dieser historische Grundstücksankauf verbessert die Investitions- und Finanzierungsoptionen und schafft dauerhaft Entscheidungsspielräume für eine positive Entwicklung unserer Genossenschaft.

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 IT-Inhouse-Lösung eingesetzt, die zusätzlich eine digitale Datenspeicherung und Verarbeitung beinhaltet und mittelfristig zu einer Senkung der sächlichen Verwaltungskosten führt.

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



Ab dem 01. März 2018 bieten wir als Serviceleistung für unsere Mitglieder eine Gästewohnung im Bahnheim 17a an. Einem kurz- oder mittelfristigen Übernachtungsbesuch von Kindern, Freunden und Verwandten, steht jetzt nichts mehr im Wege. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte unserer Homepage im Internet oder dem in unserer Geschäftsstelle ausliegendem Flyer.

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 Zugang von Asylbewerbern und Immigranten ins Bundesgebiet eine zu beachtende 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 260,0.

**Unternehmenskennzahlen**

		2017	2016	2015
Eigenkapitalquote	in %	40,17	44,22	41,44
Eigenkapitalrentabilität	in %	5,32	5,99	10,10
Gesamtkapitalrentabilität	in %	3,33	4,15	5,84
Sachanlagenintensität	in %	91,04	91,87	90,84
Sachanlagendeckungsgrad	in %	95,81	93,38	94,88
Langfristiger Verschuldungsgrad	in %	117,15	94,02	107,96
Langfristiger Fremdkapitalanteil	in %	47,06	41,57	44,74
Reinvestitionsquote	in %	490,04	119,51	130,92
Stichtagsliquidität	in %	126,69	87,34	114,16
Dynamischer Verschuldungsgrad	Faktor	8,94	7,44	6,30
Tilgungskraft	Faktor	1,32	1,75	2,21
Durchschnittliche Wohnungsmiete	in €/m <sup>2</sup> /Wfl./mtl.	4,77	4,67	4,55
%-Anteil der Erlösschmälerungen	in %	1,59	1,84	2,08
Fluktuationsrate	in %	6,63	7,62	8,83
Leerstandsquote	in %	1,55	1,55	1,77
Instandhaltungskosten je m <sup>2</sup>	in €/m <sup>2</sup> /pa	16,99	17,99	11,06
Investitionen im Bestand je m <sup>2</sup>	in €/m <sup>2</sup> /pa	21,83	29,17	23,55
Fremdkapitalzinsen je m <sup>2</sup>	in €/m <sup>2</sup> /Wfl./mtl.	0,35	0,38	0,42
Fremdkapitalkosten	in %	2,34	3,36	3,46
Zinsdeckung	in %	7,43	8,19	9,28
Kapitaldienstdeckung	in %	30,61	25,64	27,40



Bahnhof  
2a-22

1878

1878

# Bilanz

## Aktiva

Bilanz zum 31.12.2017

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		60.639,00	77.726,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	18.630.201,08		16.112.194,30
Grundstücke mit anderen Bauten	51.650,71		51.650,71
Grundstücke ohne Bauten	131.234,09		131.234,09
Bauten auf fremden Grundstücken	0,51		0,51
Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>124.587,75</u>	18.937.674,14	154.064,58
<b>Andere Finanzanlagen</b>		<u>52,00</u>	<u>52,00</u>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>18.998.365,14</b>	<b>16.526.922,19</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen		1.068.969,97	1.083.128,11
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	29.957,98		31.109,16
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>46.309,49</u>	76.267,47	86.642,81
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		<u>638.332,75</u>	<u>158.861,12</u>
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		<b>1.783.570,19</b>	<b>1.359.741,20</b>
<b>Aktive Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		18.699,42	18.699,42
<b>Bilanzsumme</b>		<b>20.800.634,75</b>	<b>17.905.362,81</b>

## Passiva

Bilanz zum 31.12.2017

	Euro	Geschäftsjahr		Vorjahr
		Euro	Euro	Euro
<b>Eigenkapital</b>				
<b>Geschäftsguthaben</b>				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder der verbleibenden Mitglieder aus gekündigten Geschäftsanteilen		87.652,20 2.029.466,84 8.753,32	2.125.872,36	85.905,34 1.968.961,05 320,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: im Vorjahr:	49.093,16 52.158,95			
<b>Ergebnisrücklagen</b>				
Gesetzliche Rücklage - davon aus dem Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt: im Vorjahr eingestellt:	300.000,00 300.000,00		1.900.000,00	1.600.000,00
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:	65.999,10 97.774,40		2.630.395,51	2.564.396,41
<b>Bilanzgewinn</b>				
Jahresüberschuss Zuführung in Ergebnisrücklagen		444.693,27 365.999,10	78.694,17	474.404,03 397.774,40
<b>Eigenkapital insgesamt:</b>			<b>8.355.962,04</b>	<b>7.917.212,43</b>
<b>Rückstellungen</b>				
Sonstige Rückstellungen			411.132,86	429.717,91
<b>Verbindlichkeiten</b>				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		9.605.535,54		6.907.770,56
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		1.011.280,81		1.085.040,98
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:	8.781,48 449,28 0,00 0,00	1.186.295,16 10.034,44 184.673,24 <u>26.772,43</u>	12.024.591,62	1.159.089,97 5.238,54 374.487,90 17.970,86
<b>Passive Rechnungsabgrenzungsposten</b>				
Andere Rechnungsabgrenzungsposten			8.948,23	8.833,66
<b>Bilanzsumme</b>			<b>20.800.634,75</b>	<b>17.905.362,81</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01.2017 bis 31.12.2017

	Euro	Geschäftsjahr		Vorjahr
		Euro	Euro	Euro
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung			4.422.792,45	4.378.507,88
Minderung des Bestandes an unfertigen Leistungen			-14.158,14	-10.116,64
Andere aktivierte Eigenleistungen			25.830,92	59.487,88
Sonstige betriebliche Erträge			85.100,51	47.534,95
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung			<u>1.990.845,57</u>	<u>2.024.274,01</u>
<b>Rohergebnis</b>			<b>2.528.720,17</b>	<b>2.451.140,06</b>
Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter		674.901,24		680.200,55
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung		<u>163.174,42</u>	838.075,66	164.377,77
- davon für Altersversorgung im Vorjahr:	14.684,71 14.997,95			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen			669.385,69	623.499,44
Sonstige betriebliche Aufwendungen			262.869,90	209.193,62
Erträge aus anderen Finanzanlagen		1,15		1,15
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		<u>38.833,99</u>	38.835,14	72.569,25
- davon abgezinst im Vorjahr:	38.833,99 72.528,25			
Zinsen und ähnliche Aufwendungen			248.626,91	268.157,53
Steuern vom Einkommen und Ertrag			<u>0,00</u>	<u>224,64</u>
<b>Ergebnis nach Steuern</b>			<b>548.597,15</b>	<b>578.056,91</b>
Sonstige Steuern			103.903,88	103.652,88
<b>Jahresüberschuss</b>			<b>444.693,27</b>	<b>474.404,03</b>
Einstellung in Ergebnismrücklagen			365.999,10	397.774,40
<b>Bilanzgewinn</b>			<b>78.694,17</b>	<b>76.629,63</b>



# Anhang für das Geschäftsjahr 2017

## A. Allgemeine Angaben / Nachtragsbericht

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

### 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 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	Zugänge	Abgänge	Anschaffungs-/Herstellungskosten
	01.01.2017	des Geschäftsjahres		31.12.2017
	Euro	Euro	Euro	Euro
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>146.434,23</b>	<b>14.278,81</b>	<b>0,00</b>	<b>160.713,04</b>
<b>Sachanlagen</b>				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	33.566.784,78	3.119.379,36	0,00	36.686.164,14
Grundstücke mit anderen Bauten	99.315,24	0,00	0,00	99.315,24
Grundstücke ohne Bauten	131.234,09	0,00	0,00	131.234,09
Bauten auf fremden Grundstücken	34.443,33	0,00	0,00	34.443,33
Betriebs- und Geschäftsausstattung	638.468,04	7.170,47	0,00	645.638,51
<b>Summe Sachanlagen:</b>	<b>34.470.245,48</b>	<b>3.126.549,83</b>	<b>0,00</b>	<b>37.596.795,31</b>
<b>Finanzanlagen</b>				
Andere Finanzanlagen	52,00	0,00	0,00	52,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>34.616.731,71</b>	<b>3.140.828,64</b>	<b>0,00</b>	<b>37.757.560,35</b>

Bei den Forderungen aus Vermietung in Höhe von EUR 29.957,98 (i. V. EUR 31.109,16) 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 46.309,49 (i. V. EUR 86.642,81) 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 349,1 (i.V. TEUR 381,6), Personalkosten TEUR 38,1 (i.V. TEUR 26,4) und sonstige betriebliche Aufwendungen TEUR 23,9 (i.V. TEUR 21,7).

### Verwendung des Jahresergebnisses

Jahresüberschuss	EUR	444.693,27
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	EUR	365.999,10
Bilanzgewinn	EUR	78.694,17

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

## Anhang für das Geschäftsjahr 2017

Kumulierte Abschreibung	Abschreibungen des Geschäftsjahres Zugänge	Änderungen im Zusammenhang mit Abgängen	Kumulierte Abschreibung	Buchwert am	Buchwert am
01.01.2017			31.12.2017	31.12.2017	31.12.2016
Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
<b>68.708,23</b>	<b>31.365,81</b>	<b>0,00</b>	<b>100.074,04</b>	<b>60.639,00</b>	<b>77.726,00</b>
17.454.590,48	601.372,58	0,00	18.055.963,06	18.630.201,08	16.112.194,30
47.664,53	0,00	0,00	47.664,53	51.650,71	51.650,71
0,00	0,00	0,00	0,00	131.234,09	131.234,09
34.442,82	0,00	0,00	34.442,82	0,51	0,51
484.403,46	36.647,30	0,00	521.050,76	124.587,75	154.064,58
<b>18.021.101,29</b>	<b>638.019,88</b>	<b>0,00</b>	<b>18.659.121,17</b>	<b>18.937.674,14</b>	<b>16.449.144,19</b>
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>52,00</b>	<b>52,00</b>
<b>18.089.809,52</b>	<b>669.385,69</b>	<b>0,00</b>	<b>18.759.195,21</b>	<b>18.998.365,14</b>	<b>16.526.922,19</b>

### Fälligkeitsangaben zu Verbindlichkeiten

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

Vorjahreszahlen kursiv GPR = Grundpfandrechte	Beträge laut Bilanz  Euro	Davon					Art der Sicherung
		Restlaufzeit			Gesichert		
		unter 1 Jahr Euro	1 – 5 Jahre Euro	über 5 Jahre Euro	Euro		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.605.535,54 6.907.770,56	751.262,90 486.968,39	2.705.096,57 2.046.048,05	6.149.176,07 4.374.754,12	9.605.535,54 6.907.770,56	GPR GPR	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.011.280,81 1.085.040,98	76.475,03 62.153,44	335.103,37 279.931,84	599.702,41 742.955,70	1.011.280,81 1.085.040,98	GPR GPR	
Erhaltene Anzahlungen	1.186.295,16 1.159.089,97	1.186.295,16 1.159.089,97	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.034,44 5.238,54	10.034,44 5.238,54	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00		
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	184.673,24 374.487,90	184.673,24 374.487,90	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00		
Sonstige Verbindlichkeiten	26.772,43 17.970,86	26.772,43 17.970,86	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00		
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>12.024.591,62 9.549.598,81</b>	<b>2.235.513,20 2.105.909,10</b>	<b>3.040.199,94 2.325.979,89</b>	<b>6.748.878,48 5.117.709,82</b>	<b>10.616.816,35 7.992.811,54</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 19 Arbeitnehmer beschäftigt. Zum 31. Dezember 2017 waren bei der Genossenschaft beschäftigt:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Geschäftsführung	1	0
Kaufmännische Mitarbeiter-/innen	6	1
Technische Mitarbeiter-/innen	2	1
Mitarbeiter des Regiebetriebes	8	0
<b>Mitarbeiter-/innen zusammen:</b>	<b>17</b>	<b>2</b>

### Mitglieder- und Anteilsbewegung

	Mitglieder	Geschäftsanteile
Stand 01.01.2017	1.184	12.632
Zugang 2017	65	1001
Abgang 2017	72	642
Stand 31.12.2017	1.177	12.991

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 60.505,79 Euro erhöht.

### Mitglieder des Vorstandes

Waldemar Brendel

Ralf Forster  
(ab 01.03.2017)

Ursula Halfmann  
(bis 28.02.2017)

### Mitglieder des Aufsichtsrates

Heike Wagner

Vorsitzende

Maja Gehm

stellvertretende Vorsitzende ab 01.03.2017

Ralf Forster

stellvertretender Vorsitzender bis 28.02.2017

Sonja Klein

Schriftführerin ab 21.06.2017

Roswitha Hemmerling

Schriftführerin bis 20.06.2017

Günther Pfeffer

Norbert Heil

### 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 21.06.2017 statt.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung am 27.06.2018 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 2017 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 19/651/14015.

### Mitgliedschaften

Die Genossenschaft ist Mitglied in folgenden Organisationen:

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

Kaiserslautern, 31. Mai 2018

Baugenossenschaft Bahnheim eG  
Kaiserslautern

Der Vorstand



Brendel



Forster

# Mitgliedschaftsjubilare des Jahres 2017



Achim Schmidt, 50 Jahre Mitgliedschaft

## 10 Jahre Mitgliedschaft

Michaela Behling	Wolfgang Pfennig
Waltraud Demmerle	Andreas Pintac
Erna Edik	Christina Puppe
Gerda Endres	Thorsten Rahm
Barbara Flegler	Stefanie Ritthaler
Silke Geib	Kurt Sajek
Giesela Hemmer	Burghilda Sauer
Lilia Katin	Silvia Schaub
Alexander Kim	Kay-Uwe Schenkengel
Hermann Kircher	Rebecca Schmitt
Anneliese Klosset	Helga Spies
Amalia Kluschinski	Marianne Walk
Ingrid Kramer	Petra Warren
Claudia Kube	Hubert Zgraja
Giovanni La Magra	Gisela Zimmermann
Simon Löbs	
Ann Lutzke	
Johannes Markutzik	
Miquel Marques	
Susanne Menzner	
Ella Moos	

## 25 Jahre Mitgliedschaft

Dieter-Jakob Dörrschuck  
Gabriele Fischer  
Uwe Gustav Guillium  
Hans-Georg Hassel  
Jost-Holger Kaupp  
Ursula Kumschlies  
Birgit Lembach  
Georg Marschall  
Inge Michel  
Klaus Naßhan  
Rosemarie Schnerwitzki  
Philipp Wilhelm Schuhmann  
Heinz Stelzig  
Rüdiger Wentzler

## 40 Jahre Mitgliedschaft

Leonhard Fuhr  
Irene Hallauer  
Christel Hammel  
Peter Hammel  
Albert Kronenberger  
Marietta Mallmann  
Heidemarie Metz  
Heiderose Rahm  
Werner Sieber  
Helene Stadler  
Hans Willi Staudt  
Peter Stoschek

## 50 Jahre Mitgliedschaft

Achim Schmidt

## 60 Jahre Mitgliedschaft

Ottmar Klein

## Verstorbene Mitglieder im Jahr 2017

Friedrich Baumann

---

Luise BölitZ

---

Hannibal Cabbagestalk

---

Ingeborg Christmann

---

Gert Cronauer

---

Norbert Draack

---

Jürgen Haake

---

Walter Heger

---

Gabriele Heinz

---

Waltraud Herrmann

---

Gerhard Meyer

---

Klaus Naßhan

---

Inge Neska

---

Helga Nickolaus

---

Thomas Petri

---

Armin Schellhaaß

---

Günther Seekamp

---

Helene Stadler

---

Hans Zeuge (2014)

# Bericht des Aufsichtsrates

In der ordentlichen Mitgliederversammlung am 21.06.2017 erfolgte die Wiederwahl von Frau Heike Wagner und Herrn Norbert Heil. Als neues Mitglied wurde Frau Sonja Klein 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 Frau Maja Gehm als stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende gewählt. Außerdem erfolgte die Wahl von Frau Sonja Klein 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 2017 fanden sechs Sitzungen des Aufsichtsrates, vier gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat sowie vier Prüfungsausschuss-Sitzungen statt.

In den Sitzungen wurde über alle wesentlichen Angelegenheiten beraten und die notwendigen Beschlüsse gefasst. Insbesondere erfolgten Beschlüsse über den Jahresabschluss 2016, den Prüfungsbericht des PDG Erfurt 2016 den Modernisierungs- und Instandhaltungsplan 2017, die Anhebung der Vergütung für nebenamtliche Vorstandsmitglieder sowie den Ankauf der Erbbaugrundstücke Casimirring, Wolfsangel, Bremerstraße und Am Waldschlösschen vom Bundeseisenbahnvermögen (BEV).

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 2016 gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31.12.2016 und des Lageberichtes 2016 erfolgte in der Zeit vom 17.07. bis 21.07.2017 durch den PDG, Genossenschaftlicher Prüfungsverband, Erfurt in den Geschäftsräumen der Genossenschaft sowie bis zum 28.07.2017 in den

Verbandsräumen des Prüfungsverbandes. Die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung wurde bescheinigt. Das vorläufige Prüfungsergebnis erläuterte Herr WP/StB Aumüller der ARV, Frau Wagner sowie dem Vorstand am 20.07.2017. Seine Ausführungen wurden zustimmend zur Kenntnis genommen.

Der Prüfungsbericht 2016 wurde in einer gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 06.09.2017 eingehend beraten und zustimmend zur Kenntnis genommen.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss 2017, der Geschäftsbericht 2017 mit Anhang, die Einstellung des Jahresüberschusses in die Ergebnsrücklagen sowie der Vorschlag, den Bilanzgewinn als Dividende auszuschütten, wurden in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 29.05.2018 beraten und beschlossen. Die Vorlagen fanden die Billigung des Aufsichtsrates.

Der Aufsichtsrat schlägt der Mitgliederversammlung vor, den Jahresabschluss 2017 in der vorliegenden Form festzustellen und den Bilanzgewinn als Dividende auszuschütten.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2017 und des Lageberichtes 2017 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, 31.05.2018

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

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