

TREU
IM WANDEL

25

2018

GESCHÄFTSBERICHT

**Baugenossenschaft
Bahnheim eG**

Inhaltsübersicht

Seite 5

Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2018
(Lagebericht)

Seite 18

Bilanz zum 31.12.2018

Seite 20

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
vom 01.01.2018 bis 31.12.2018

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



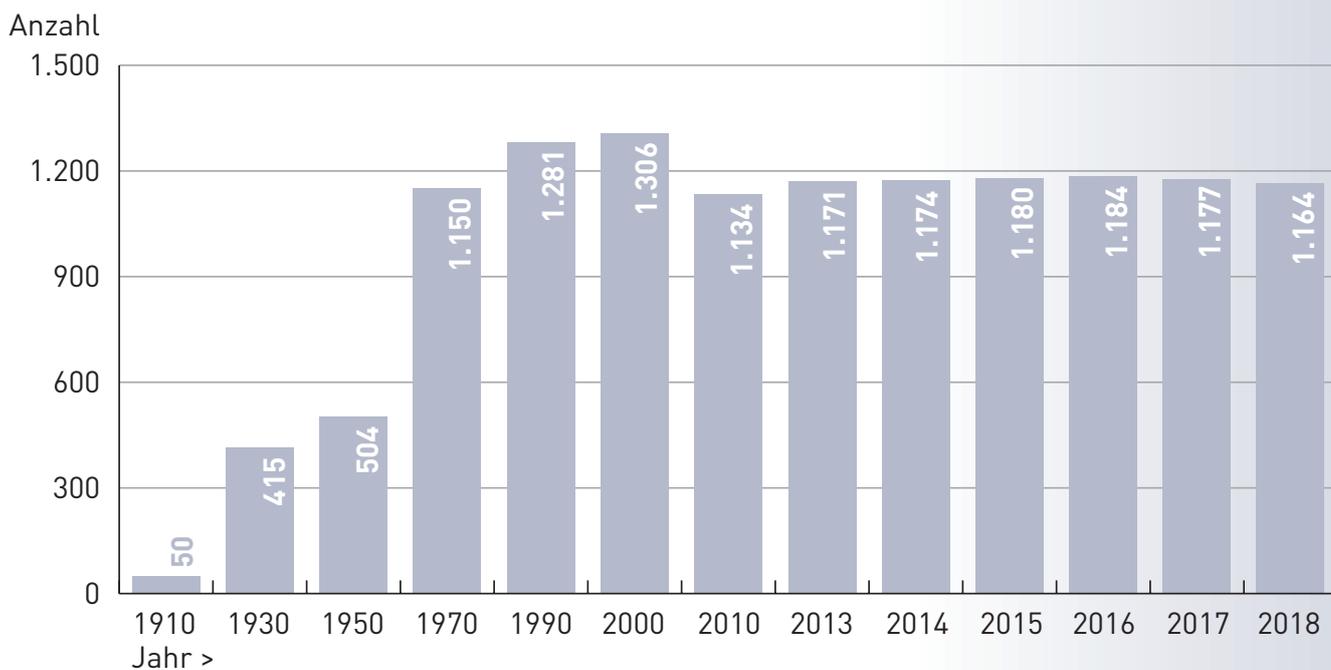
2018

GESCHÄFTSBERICHT



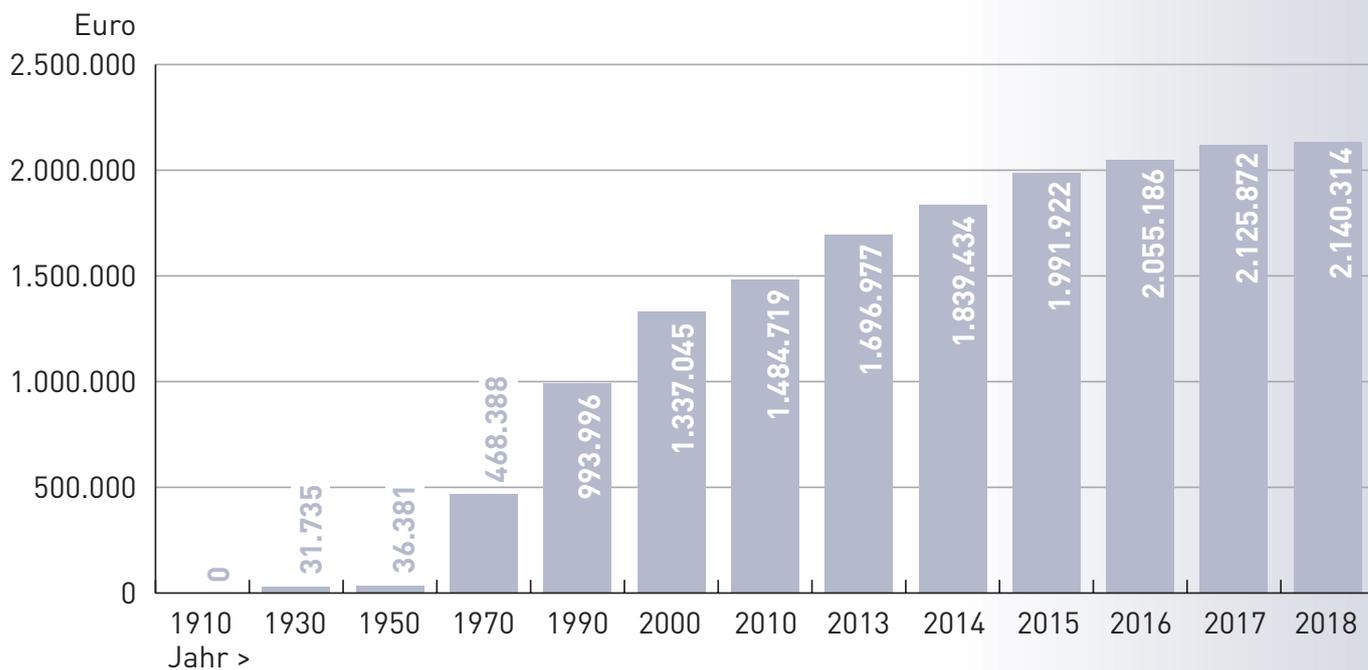
Entwicklung der Mitgliederzahlen von Gründungsbeginn im Jahre 1910 bis zum Jahr 2018

Mitglieder



Entwicklung der Geschäftsguthaben von Gründungsbeginn im Jahre 1910 bis zum Jahr 2018

Geschäftsguthaben



Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018

Grundlagen der Baugenossenschaft

Die gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsver-sorgung unserer Mitglieder bleibt auch nach 108 Jahren die wesentliche Aufgabe der Baugenossenschaft Bahnheim eG.

Die Baugenossenschaft Bahnheim eG verfügt zum Bilanzstichtag über 904 eigene Wohnungen, 2 Läden, 7 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 2018 um 1,5 % (i.V. 2,2 %). 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 2018 positiv entwickelt, es hat zum Teil einen stärkeren Anstieg als das Bruttoinlandsprodukt in Deutschland.

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

Die deutsche Wirtschaft hat sich im Ergebnis in 2018 gut behauptet, sie ist und bleibt die mit Abstand wirtschaftlich stärkste Kraft in Europa.

Nach den vorliegenden Prognosen der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute in Deutschland wird 2019 ein Wachstum des Bruttoinlandsproduktes von 0,5 % bis 1,2 % erwartet. Für die Eurostaaten prognostiziert die EU-Kommission einen Anstieg des Bruttoinlandsproduktes um 1,9 % (i.V. 2,3 %).

Das statistische Bundesamt ermittelt für den Bau- und Ausrüstungsinvestitionsbereich weiterhin eine sehr positive Entwicklung. Der Anstieg beträgt für 2018 bei den Bauinvestitionen durchschnittlich 6,8 % (i.V. 6,7 %) und im Ausrüstungsbereich durchschnittlich 4,6 % (i.V. 3,8 %). Die privaten und öffentlichen Konsumausgaben sind gegenüber dem Vorjahr nur um 1,0 % (i.V. 1,4 %) gestiegen. Der private Konsum hat in 2018 wesentlich zur positiven Entwicklung der Konjunktur und somit zur starken Erhöhung des Bruttoinlandsproduktes beigetragen.

Für 2019 erwarten die Forschungsinstitute eine Investitionstätigkeit auf einem gleichbleibend hohen Niveau, wie im Vorjahr. Im Ausrüstungsbereich werden Steigerungen von 2,5 % erwartet. Bauinvestitionen dürften ebenfalls um 3,0 % steigen. Der private Konsum wird sich nach der Prognose der Wirtschaftsinstitute um 0,9 % gegenüber dem Vorjahr erhöhen.

Die Zahl der registrierten Arbeitslosen verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um 175,0 Tausend auf durchschnittlich 2.210 Mio. (i.V. 2.385 Mio.).

Die saisonbereinigte Anzahl der Erwerbstätigen erhöhte sich wie in den Vorjahren auf 44,90 Mio. (i.V. 44,30 Mio.) und erreichte erneut einen neuen Höchststand.

Die Inflationsrate hat sich gegenüber dem Vorjahr um 0,10 % auf durchschnittlich 1,90 % erhöht. Das geplante Inflationsziel von 2,0 % der EZB ist somit fast erreicht.

Für das Jahr 2019 wird von den Wirtschaftsforschungsinstituten eine durchschnittliche Arbeitslosenzahl von 2.23 Mio.; eine Erwerbstätigenzahl von durchschnittlich 45,36 Mio. und eine durchschnittliche Inflationsrate von 1,6 % prognostiziert.

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



Das Bundesamt für Statistik meldet für das Jahr 2018 in einem vorläufigen Ergebnis einen Rückgang der Baugenehmigungen von Wohn- und Nichtwohngebäuden um 0,20 % auf rund 347.300 Einheiten. Die Anzahl der Baugenehmigungen für Neubauwohnungen erhöhte sich um 0,6 % auf rund 302.800 Einheiten.

Für 2019 wird mit einem leichten Anstieg der Baugenehmigungen auf rund 350.000 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 verabschiedet. 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 ist durch eine rückläufige Fluktuationsquote und ein immer weiteres auseinanderdriften der durchschnittlichen Nettokaltmieten bei Bestandsimmobilien auf der einen Seite und der Wohnungsneuvermietung auf der anderen Seite gekennzeichnet. 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. Die Arbeitslosenquote ist im Jahresvergleich um 0,2 % auf 8,5 % gesunken. Im März 2019 beträgt sie aktuell 8,7 %.

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 Aussage des Oberbürgermeisters, Dr. Klaus Weichel, beträgt die Liquiditätskreditverschuldung aktuell MEUR 675,0 und die Investitionskredite der Stadt Kaiserslautern belaufen sich auf MEUR 150,0.

Nach dem 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 dem Masterplan 100% Klimaschutz sowie die Etablierung einer „herzlich digitalen“ Stadt Kaiserslautern.



Bestandsverwaltung

Durch die Einrichtung einer Gästewohnung zum 01.03.2018 im Bahnheim 17a, haben sich die Bestandswohnungen um eine Einheit vermindert und die sonstigen Mieteinheiten entsprechend erhöht. Die daraus resultierende Flächenveränderung beträgt 64,09 m².

Aus einer Grundrissänderung in einer Wohnung, ergab sich ein Wohnflächenabgang von 11,07 m².

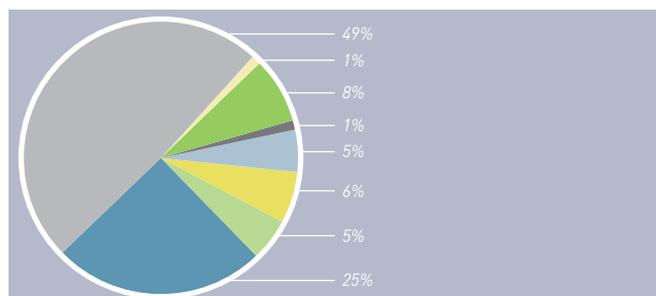
Nach der IT-Umstellung wurde im Rahmen eines Wohnflächenabgleiches ein Gesamtzugang von 8,60 m² ermittelt. Bei den sonstigen Mieteinheiten wurde ein Flächenabgang von 57,39 m² aus früheren Jahren, der sich auf eine ehemalige Malerwerkstatt bezieht, berücksichtigt. Daraus ergibt sich die nachfolgende Gesamtdarstellung:

Baugruppe	Häuser	Wohnungen	Garagen	Läden	sonstige Mieteinh.
Altbauten, vor 1948	51	244	1	-	1
Wiederaufbau	17	80	-	-	1
Neubau 1950-1959	63	343	8	2	2
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	904	118	2	7

Bei Aufgliederung des Bestandes nach Gemeinden ergibt sich folgendes Bild:

Ort	Häuser	Wohnungen	Garagen	Läden	sonstige Mieteinh.
Kaiserslautern	141	762	98	2	7
Mainz	10	74	20	-	-
Ramstein	8	48	-	-	-
Rodenbach	2	8	-	-	-
Wiesbaden	2	12	-	-	-
Gesamtbestand:	163	904	118	2	7

Verteilung der Wohneinheiten:



Die Wohn- und Nutzfläche beläuft sich zum 31.12.2018 auf 59.562,59 m² (i. V. 59.622,42 m²), die Wohnfläche auf 58.376,20 m² (i. V. 58.442,76 m²).

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



Bewirtschaftung

Im Geschäftsjahr 2018 kündigten 44 Nutzer (i.V. 60) ihre Wohnung. Die Fluktuationsquote vermindert sich entsprechend von 6,63 % auf 4,87 %. Die häufigsten Kündigungsgründe waren: Arbeitsplatzwechsel, Todesfall, Umzug in ein Alters- oder Pflegeheim, Scheidungen sowie der Eigentumserwerb.

Die Wohnungsleerstände betragen am Bilanzstichtag 20 Einheiten (i.V. 14). Die ermittelte Leerstandquote stieg auf 2,21 % (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 31.03.2019 lagen 15 (i.V. 18) Wohnungskündigungen vor, 22 (i.V. 22) Wohnungen standen modernisierungs- bzw. instandsetzungsbedingt leer.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betragen im Geschäftsjahr TEUR 4.423,6 (i.V. TEUR 4.422,8). Davon entfallen auf die Erträge aus Sollmieten TEUR 3.441,4 (i.V. TEUR 3.400,4). Die Erträge aus der Betriebskostenabrechnung 2017 einschließlich Umlageausfallwagnis betragen TEUR 1.071,7 (i.V. TEUR 1.075,5) sowie die Erlösschmälerungen wegen temporären Wohnungsleerstandes TEUR 89,5 (i.V. TEUR 53,1). Die reinen Wohnungsollmieten betragen TEUR 3.351,9 (i.V. TEUR 3.347,3).

Die durchschnittliche Wohnungsnettokaltmiete erhöhte sich auf 4,78 €/qm/mtl. (i.V. 4,77 €/qm/mtl.)

Die Gründe waren im Wesentlichen Anpassungen bei Neuvermietung, sowie wertsteigernde Maßnahmen im bewirtschafteten Wohnungsbestand.

Modernisierung und Instandhaltung

Um unseren Wohnungsbestand wettbewerbs- bzw. zukunftsfähig zu erhalten und Wertsteigerungen für unser Immobilienportfolio zu erzielen wurden im Berichtsjahr für Modernisierungsmaßnahmen TEUR 314,6 (i.V. TEUR 282,8) für projektgebundene Instandhaltungsmaßnahmen sowie für die laufende Instandhaltung unserer Liegenschaften TEUR 788,4 (i.V. TEUR 993,0) 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 2018 TEUR 294,5 (i.V. TEUR 202,4)

Die nach vertraglichen Regelungen durchgeführten Schönheitsreparaturen beliefen sich auf TEUR 18,6 (i.V. TEUR 28,3). Unter Berücksichtigung der Wohnfläche von 58.376,20 qm (i.V. 58.442,76 qm Wfl.) ergibt sich ein Jahresbetrag je qm für die Modernisierung von 5,39 € (i.V. 4,84 €), für die Instandhaltung von 13,50 € (i.V. 16,99 €) und für die Schönheitsreparaturen von 0,32 € (i.V. 0,48 €).

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr Bestandsinvestitionen von TEUR 1.121,6 (i.V. TEUR 1.304,1), dieses sind 19,21 €/qm/jährlich (i.V. 22,31 €/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 32 Wohnungen (i.V. 40 WE) im Bestand als Teilinstandhaltung 24 WE bzw. Vollmodernisierung 8 WE realisiert. In 8 Wohnungen (i.V. 11 WE) wurden im Rahmen der Projektrealisierung Gasetagenheizungen neu eingebaut.

In den Treppenhäusern im Bahnheim 15, 42, 44, 46, 48 sowie in der Wolfsangel 31, 33, 38 wurden Maler-, und soweit erforderlich Fußbodenarbeiten durchgeführt.

In diesem Zusammenhang wurden umfangreiche Sandstein-sanierungen im Hauseingangsbereich Bahnheim 42, 44, 46, 48 realisiert.

In Bahnheim 30, 32, 34, 36, 38 wurden nach den Treppenhäuserarbeiten abschließend die Treppenanlagen sowie die Granittreppen instandgesetzt.

In Bahnheim 29-47, 74, 76 und 28a wurden 13 Haustüren instandgesetzt und lackiert.

Am Waldschlösschen 3 wurden umfangreiche Dachinstandsetzungsarbeiten durchgeführt.



Durch eine Neugestaltung der Spielplätze und durch die Installation neuer Geräte in Bahnheim 82 und Am Waldschlösschen 15 wurden die Außenanlagen der Wohngebäude aufgewertet.

Am Waldschlösschen 9 wurden Sanierungsarbeiten an einer Abwasserleitung vorgenommen.

Eine Kaminsanierung in der Reichswaldstraße 83 wurde erfolgreich abgeschlossen.

Im Bahnheim 24/26 wurde eine Garagenflachdachsanierung durchgeführt.

In der Gaststätte „Lautrer Wirtshaus“ wurde eine behindertengerechten Toilettenanlage neu erstellt.

Eine Dacherneuerung inklusive einer Dämmung, ein Fassadenanstrich sowie eine Sandsteininstandsetzung im Sockelbereich wurden in der Wolfsangel 46/48 durchgeführt.

Am Böschungshang Fauthweg und Waldschlösschen wurden nach behördlicher Genehmigung umfangreiche Baumfällarbeiten sowie Nachpflanzungen aufgrund der Verkehrssicherungspflicht vorgenommen.

In diesem Zusammenhang wurden für alle betroffenen Grundstücke ein Baumkataster erstellt, mit dem Ziel, durch regelmäßige Baumkontrollen das Haftungsrisiko zu minimieren.

Für das Geschäftsjahr 2019 sind Instandhaltungsmaßnahmen von insgesamt TEUR 1.011,0 schwerpunktmäßig in den Bereichen: Haustüren und Briefkästen, Dächer, Fenster, Balkone, Fassaden Sandsteinsanierung, Treppenhäuser, Gasthermentausch Teilinstandsetzung bei Wohnungswechsel und Kleininstandhaltung geplant.

Die geplanten Modernisierungsmaßnahmen von insgesamt TEUR 518,0 in 2019 beziehen sich in erster Linie auf die umfangreichen Arbeiten nach Auszug von älteren Mietern nach jahrzehntelanger Nutzungsdauer.

Wirtschaftliche Lage

Vermögenslage

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

Vermögen	31.12.2018		31.12.2017	
	TEUR	%	TEUR	%
Anlagevermögen	18.772,7	92,1	18.998,4	91,3
Umlaufvermögen	1.592,0	7,8	1.783,6	8,6
ARAP	18,7	0,1	18,7	0,1
Gesamtvermögen	20.383,4	100,0	20.800,7	100,0
Fremdmittel	11.631,8		12.444,7	
Reinvermögen	8.751,6		8.356,0	
Reinvermögen am Jahresanfang	8.356,0		7.917,2	
Vermögensveränderung	+ 395,6		+ 438,8	

Das Gesamtvermögen hat sich um TEUR 417,3 vermindert. Im Vorjahr durch den Erwerb der Erbbaugrundstücke des BEV um TEUR 2.895,3 erhöht. Das Anlagevermögen ist im Geschäftsjahr aufgrund der Investitionen von TEUR 458,4 (i.V. TEUR 3.140,8) gegenüber den Abschreibungen von TEUR 675,5 gesunken. Wesentlicher Posten des Anlagevermögens sind unverändert die Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten TEUR 18.413,2 (i.V. TEUR 18.630,2).

Kapitalstruktur

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

Kapitalstruktur	31.12.2018		31.12.2017	
	TEUR	%	TEUR	%
Eigenkapital	8.751,6	42,9	8.356,0	40,2
Rückstellungen	425,8	2,1	411,1	1,9
Verbindlichkeiten	11.198,0	54,9	12.024,6	57,8
PRAP*	8,0	0,1	9,0	0,1
Gesamtkapital	20.383,4	100,0	20.800,7	100,0

Das Eigenkapital zum 31.12.2018 beträgt TEUR 8.751,6 (i. V. TEUR 8.356,0). Der Anstieg des Eigenkapitals um TEUR 395,6 resultiert aus dem Jahresüberschuss 2018 von TEUR 459,9 sowie dem Nettozufluss an Geschäftsguthaben von TEUR 14,4 abzüglich der Dividendenzahlung von TEUR 78,7. Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital hat sich von 40,2 % auf 42,9 % erhöht.

Die Verbindlichkeiten haben sich im Geschäftsjahr um TEUR 826,6 vermindert. Dieses resultiert im Wesentlichen aus dem weiterhin hohen planmäßigen und außerplanmäßigen Tilgungen der Dauerfinanzierungsmittel, dem leichten Rückgang 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 8,0 (i.V. TEUR 8,9).

Finanzlage

Die Unternehmensliquidität hat sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

		2018	2017
		TEUR	TEUR
	Jahresüberschuss	459,9	444,7
+	Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	675,5	669,4
+/-	Zu-/Abnahme der Rückstellungen	14,7	-18,6
+	Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des AV	2,5	0,0
-/+	Zu-/Abnahme der kurzfristigen Aktiva	29,1	55,6
-/+	Ab-/Zunahme der kurzfristigen Verbindlichkeiten	-16,1	-149,0
=	Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	1.165,6	1.002,1
-	Planmäßige Tilgungen sowie außerplanmäßige Tilgungen der Objektfinanzierungsmittel	-800,9	-776,0
=	Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach Tilgungen	364,7	226,1
-	Investitionen in das Anlagevermögen	-462,8	-3.140,8
=	Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-462,8	-3.140,8
+	Nettoveränderung der Geschäftsguthaben	14,4	70,7
-	Dividendenauszahlung	-78,7	-76,6
+	Darlehensvalutierungen	0,0	3.400,0
=	Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-64,3	3.394,1
	Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-162,4	479,4
+	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	638,3	158,9
=	Finanzmittelfonds am Ende der Periode	475,9	638,3
	Jahres-Cashflow	1.150,1	1.095,5

Im Berichtsjahr ist die Genossenschaft ihren Zahlungsverpflichtungen uneingeschränkt und in vollem Umfang nachgekommen. Die Zahlungsfähigkeit ist auch für das Jahr 2019 nach vorliegendem Wirtschaftsplan sichergestellt.

Die Finanzlage in 2019 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 904 eigenen Wohneinheiten. Der Jahresüberschuss ist maßgeblich beeinflusst durch die Höhe der Instandhaltungskosten. Die sich im Geschäftsjahr von TEUR 993,0 € auf TEUR 788,4 € vermindert haben. Die erbrachten Eigenleistungen des Regiebetriebes im Bereich Instandhaltung und Instandsetzung haben sich von 202,4 TEUR auf 294,5 TEUR

im Geschäftsjahr erhöht. Weitere wichtige Indikatoren zur Ergebnissteuerung sind die Zinsaufwendungen, die Abschreibungen und die Verwaltungskosten.

Die Genossenschaft schließt das Geschäftsjahr 2018 mit einem Jahresüberschuss von EUR 459.937,75 (i.V. EUR 444.693,27) ab. Dieser ergibt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt:

Jahresüberschuss / Fehlbetrag für die verschiedenen Leistungsbereiche

Leistungsbereiche	2018	2017	Veränderungen
	TEUR	TEUR	TEUR
Hausbewirtschaftung	570,7	494,3	76,4
Mitgliederverwaltung	-87,4	-85,6	-1,8
Kapitaldisposition	27,4	38,8	-11,4
ordentliches Ergebnis	510,7	447,5	63,2
sonstiges Ergebnis	-47,6	-2,8	-44,8
Ergebnis vor Steuern	463,1	444,7	18,4
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-3,2	+0,0	-3,2
Jahresüberschuss	459,9	444,7	15,2

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

Die Bestandsminderung aus unfertigen Leistungen ist gering.

Die planmäßigen Abschreibungen für immaterielle Vermögensgegenstände haben sich leicht erhöht. Die Instandhaltungskosten sind stark gesunken. Der Zinsaufwand hat sich aufgrund der großen Investition in 2017 in der Jahresauswirkung leicht erhöht.

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

Im Leistungsbereich Kapitaldisposition ergibt sich 2018 ein Überschuss aus der Abzinsung der Rückstellungen für die Dämmung der obersten Geschossdecken.

Die Eigenkapitalrentabilität hat sich im Geschäftsjahr auf 5,26 % (i.V. 5,32 %) vermindert.

Die Gesamtkapitalrentabilität beträgt für das Geschäftsjahr 3,51 % (i.V. 3,33 %).

Für das Geschäftsjahr 2019 ergibt sich gemäß Wirtschaftsplans ein Jahresüberschuss von rd. TEUR 441,0. Dieser ist geprägt durch gesteigerte Erlöse durch die Anpassung der Nutzungsgebühren im Bestandswohnungsbereich und ein sinkendes Instandhaltungsvolumen aus Fremdleistungen aufgrund der Neustrukturierung im Regiebetrieb sowie des Abbaus des Instandhaltungs- und Modernisierungsstaus.

Risikomanagement

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

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

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

Die Fluktuation und der daraus gegebenenfalls entstehende Wohnungsleerstand unterliegen einer ständigen Beobachtung. 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 beruht, minimiert. Bewerber, die bei der Neuvermietung einer Wohnung in die engere Wahl kommen, durchlaufen ein festgelegtes Verfahren auf der Grundlage der Datenschutz-Grundverordnung (EU-DSGVO).

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

Die Zinsentwicklung am Kapitalmarkt, die maßgeblich von den geldpolitischen Entscheidungen der EZB abhängig ist, 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 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 Tilgungsbeträgen im Berichtsjahr TEUR 800,9 (i.V. TEUR 776,0), sowie gleichmäßig über die Jahre verteilter langfristiger 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 31.12.2018 eine Restvaluta von TEUR 9.815,9 (i.V. TEUR 10.616,8).

Wir haben langfristig laufende Zinsfestschreibungen sowie Forwardvereinbarungen für 2019 abgeschlossen. Über 2019 hinaus sind keine Fälligkeitskonzentrationen aus auslaufenden Zinsfestschreibungen zu erwarten.

Weiterhin wird eine aktive Selbstfinanzierungspolitik zur Stärkung des Eigenkapitals durch Zeichnung weiterer Genossenschaftsanteile durch Altmitglieder betrieben. Das Mitgliedergeschäft hat sich im Berichtsjahr aufgrund der stark rückläufigen Kündigungen negativ entwickelt. Wir haben aber auch weiterhin mehr Mitglieder als Genossenschaftswohnungen.

Die Mitgliederzahl hat sich im Geschäftsjahr von 1.177 auf 1.164 vermindert und die Geschäftsanteile stiegen von 12.991 auf 13.102. Das Geschäftsguthaben erhöhte sich von TEUR 2.029,5 auf TEUR 2.057,6.

Die voraussichtliche Entwicklung der Genossenschaft und andere Risiken

Das Hauptbetätigungsfeld der Genossenschaft wird zukünftig unter Beachtung der heterogenen bautechnischen Gegebenheiten, den 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 Kostensenkungspotentialen in den Bereichen Fremdkapital- und Bewirtschaftungskosten sowie Mietertragssteigerungen bei den Bestandswohnungen und den Neuvermietungen sind zwingend erforderlich, um das Hausbewirtschaftungsergebnis auch weiterhin nachhaltig zu verbessern.

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

Für das Kerngeschäft der Genossenschaft, die Hausbewirtschaftung, sind Vermietungsrisiken zu beachten. Sie beziehen sich auf die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland, Rheinland-Pfalz, Kaiserslautern und seinem Umland.

Erlösschmälerungen verursacht durch temporäre Instandhaltungs- und modernisierungsbedingte Wohnungsleerstände sowie Mietforderungsausfallrisiken belasten – wie in den Vorjahren – auch weiterhin das Jahresergebnis im vertretbaren betriebswirtschaftlichen Rahmen.

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 441,0.



Darstellung der Wirtschaftlichkeitsentwicklung der Genossenschaft

		2018	2017	2016
Eigenkapitalquote	in %	42,94	40,17	44,22
Eigenkapitalrentabilität	in %	5,26	5,32	5,99
Gesamtkapitalrentabilität	in %	3,51	3,33	4,15
Sachanlagenintensität	in %	91,96	91,04	91,87
Sachanlagendeckungsgrad	in %	95,07	95,81	93,38
Langfristiger Verschuldungsgrad	in %	103,60	117,15	94,02
Langfristiger Fremdkapitalanteil	in %	44,48	47,06	41,57
Reinvestitionsquote	in %	71,16	490,04	119,51
Stichtagsliquidität	in %	115,19	126,69	87,34
Dynamischer Verschuldungsgrad	Faktor	7,88	8,94	7,44
Tilgungskraft	Faktor	1,54	1,32	1,75
Durchschnittliche Wohnungsmiete	in €/m ² /Wfl./mtl.	4,78	4,77	4,67
%-Anteil der Erlösschmälerungen	in %	2,67	1,59	1,84
Fluktuationsrate	in %	4,87	6,63	7,62
Leerstandsquote	in %	2,21	1,55	1,55
Instandhaltungskosten je m ²	in €/m ² /pa	13,50	16,99	17,99
Investitionen im Bestand je m ²	in €/m ² /pa	18,89	21,83	29,17
Fremdkapitalzinsen je m ²	in €/m ² /Wfl./mtl.	0,37	0,35	0,38
Fremdkapitalkosten	in %	2,61	2,34	3,36
Zinsdeckung	in %	7,64	7,43	8,19
Kapitaldienstdeckung	in %	31,54	30,61	25,64



Bilanz

Aktiva

Bilanz zum 31.12.2018

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		28.972,00	60.639,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	18.413.250,00		18.630.201,08
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>147.506,62</u>	18.743.641,93	124.587,75
Andere Finanzanlagen		<u>52,00</u>	<u>52,00</u>
Anlagevermögen insgesamt		18.772.665,93	18.998.365,14
Umlaufvermögen			
Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.039.133,99		1.068.969,97
Reparaturmaterial	<u>2.640,83</u>	1.041.774,82	0,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	32.486,65		29.957,98
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>41.875,50</u>	74.362,15	46.309,49
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		<u>475.912,90</u>	<u>638.332,75</u>
Umlaufvermögen insgesamt		1.592.049,87	1.783.570,19
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		18.699,42	18.699,42
Bilanzsumme		20.383.415,22	20.800.634,75

Passiva

Bilanz zum 31.12.2018

	Euro	Geschäftsjahr		Vorjahr
		Euro	Euro	Euro
Eigenkapital				
Geschäftsguthaben				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder der verbleibenden Mitglieder aus gekündigten Geschäftsanteilen		68.326,94 2.057.639,28 14.348,26	2.140.314,48	87.652,20 2.029.466,84 8.753,32
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: im Vorjahr:	38.680,72 49.093,16			
Ergebnisrücklagen				
Gesetzliche Rücklage - davon aus dem Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt: im Vorjahr eingestellt:	300.000,00 300.000,00	2.200.000,00		1.900.000,00
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:	78.759,32 65.999,10	<u>2.709.154,83</u>	6.530.154,83	2.630.395,51
Bilanzgewinn				
Jahresüberschuss Zuführung in Ergebnisrücklagen		459.937,75 378.759,32	81.178,43	444.693,27 365.999,10
Eigenkapital insgesamt:			8.751.647,74	8.355.962,04
Rückstellungen				
Sonstige Rückstellungen für Bauinstandhaltung		360.711,00		349.151,00
Sonstige Rückstellungen		<u>65.086,32</u>	425.797,32	61.981,86
Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		8.881.101,36		9.605.535,54
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		934.805,78		1.011.280,81
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:	7.006,75 8.781,48 0,00 0,00	1.178.815,64 10.748,48 166.034,79 <u>26.452,56</u>	11.197.958,61	1.186.295,16 10.034,44 184.673,24 26.772,43
Passive Rechnungsabgrenzungsposten				
Andere Rechnungsabgrenzungsposten			8.011,55	8.948,23
Bilanzsumme			20.383.415,22	20.800.634,75

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01.2018 bis 31.12.2018

	Euro	Geschäftsjahr		Vorjahr
		Euro	Euro	Euro
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung			4.423.582,35	4.422.792,45
Minderung des Bestandes an unfertigen Leistungen			-29.835,98	-14.158,14
Andere aktivierte Eigenleistungen			31.645,44	25.830,92
Sonstige betriebliche Erträge			58.760,76	85.100,51
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung			<u>1.756.533,58</u>	<u>1.990.845,57</u>
Rohergebnis			2.727.618,99	2.528.720,17
Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter		774.030,93		674.901,24
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung		<u>188.136,92</u>	962.167,85	163.174,42
- davon für Altersversorgung im Vorjahr:	20.648,80 14.684,71			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen			675.513,94	669.385,69
Sonstige betriebliche Aufwendungen			295.140,63	262.869,90
Erträge aus anderen Finanzanlagen		1,15		1,15
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		<u>27.418,47</u>	27.419,62	38.833,99
- davon abgezinst im Vorjahr:	27.418,47 38.833,99			
Zinsen und ähnliche Aufwendungen			256.162,31	248.626,91
Steuern vom Einkommen und Ertrag			<u>3.199,80</u>	<u>0,00</u>
Ergebnis nach Steuern			562.854,08	548.597,15
Sonstige Steuern			102.916,33	103.903,88
Jahresüberschuss			459.937,75	444.693,27
Einstellung in Ergebnismrücklagen			378.759,32	365.999,10
Bilanzgewinn			81.178,43	78.694,17



Anhang für das Geschäftsjahr 2018

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 bilanziell und werttechnisch zu berücksichtigen.

Bewertungsmethoden Anlagevermögen

Die Bewertung der immateriellen Vermögensgegenstände erfolgte zu fortgeführten Anschaffungskosten.

Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten wurden auf der Grundlage der Vollkosten ermittelt. Diese setzen sich aus Fremdkosten und Eigenleistungen zusammen. Die Eigenleistungen umfassen Verwaltungs- und Architekturleistungen.

Die anderen Finanzanlagen wurden zu den Anschaffungskosten bewertet.

Abschreibungen Anlagevermögen

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

- Immaterielle Vermögensgegenstände linear unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 3 Jahren.
- Auf Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten, nach der Restnutzungsdaueremethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.
- Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode mit Sätzen zwischen 3 % und 25 % vorgenommen. Abnutzbare bewegliche Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens, die zu einer selbständigen Nutzung fähig sind, werden sofern ihre Anschaffungskosten zwischen 250,01 € bis 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 250,00 € 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 erstmalig bilanzierte Reparaturmaterial des Regiebetriebes beinhaltet im wesentlichen Betriebsstoffe (Benzin).

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 Marktzinssatz 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
	01.01.2018	des Geschäftsjahres		31.12.2018
	Euro	Euro	Euro	Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände	160.713,04	813,96	0,00	161.527,00
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	36.690.557,36	385.949,84	0,00	37.076.507,20
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	645.638,51	71.631,93	3.860,00	713.410,44
Summe Sachanlagen:	37.601.188,53	457.581,77	3.860,00	38.054.910,30
Finanzanlagen				
Andere Finanzanlagen	52,00	0,00	0,00	52,00
Anlagevermögen Insgesamt	37.761.953,57	458.395,73	3.860,00	38.216.489,30

Bei den Forderungen aus Vermietung in Höhe von EUR 32.486,65 (i. V. EUR 29.957,88) 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 41.875,50 (i. V. EUR 46.309,49) 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 Geschosdecken gemäß EnEV TEUR 360,7 (i.V. TEUR 349,1), Personalkosten TEUR 43,9 (i.V. TEUR 38,1) und sonstige betriebliche Aufwendungen TEUR 21,2 (i.V. TEUR 23,9).

Verwendung des Jahresergebnisses

Jahresüberschuss	EUR	459.937,75
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	EUR	378.759,32
Bilanzgewinn	EUR	81.178,43

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 2018

Kumulierte Abschreibung	Abschreibungen des Geschäftsjahres Zugänge	Änderungen im Zusammenhang mit Abgängen	Kumulierte Abschreibung	Buchwert am	Buchwert am
01.01.2018			31.12.2018	31.12.2018	31.12.2017
Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
100.074,04	32.480,96	0,00	132.555,00	28.972,00	60.639,00
18.055.963,06	602.900,92	0,00	18.663.257,20	18.413.250,00	18.630.201,08
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
521.050,76	40.132,06	-4.721,00	565.903,82	147.506,62	124.587,75
18.659.121,17	643.032,98	-4.721,00	19.311.268,37	18.743.641,93	18.937.674,14
0,00	0,00	0,00	0,00	52,00	52,00
18.759.195,21	675.513,94	-4.721,00	19.443.823,37	18.772.665,93	18.998.365,14

Fälligkeitsangaben zu Verbindlichkeiten

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

Vorjahreszahlen kursiv GPR = Grundpfandrechte	Beträge laut Bilanz Euro	Davon					Art der Sicherung
		Restlaufzeit			Gesichert		
		unter 1 Jahr Euro	über 1 Jahr Euro	über 5 Jahre Euro	Euro		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.881.101,36 9.605.535,54	669.488,40 751.262,90	8.211.612,96 8.854.272,64	5.728.203,50 6.149.176,07	8.858.738,32 9.605.535,54	GPR GPR	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	934.805,78 1.011.280,81	79.289,82 76.475,03	855.515,96 934.805,78	508.078,54 599.702,41	934.805,78 1.011.280,81	GPR GPR	
Erhaltene Anzahlungen	1.178.815,64 1.186.295,16	1.178.815,64 1.186.295,16	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.748,48 10.034,44	10.748,48 10.034,44	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00		
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	166.034,79 184.673,24	166.034,79 184.673,24	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00		
Sonstige Verbindlichkeiten	26.452,56 26.772,43	26.452,56 26.772,43	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00		
Gesamtbetrag	11.197.958,61 12.024.591,62	2.130.829,69 2.235.513,20	9.067.128,92 9.789.078,42	6.236.282,04 6.748.878,48	9.793.544,10 10.616.816,35		

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 21 Arbeitnehmer beschäftigt. Zum 31. Dezember 2018 waren bei der Genossenschaft beschäftigt:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Geschäftsführung	1	0
Kaufmännische Mitarbeiter-/innen	5	1
Technische Mitarbeiter-/innen	2	1
Mitarbeiter des Regiebetriebs	10	1
Mitarbeiter-/innen zusammen:	18	3

Mitglieder- und Anteilsbewegung

	Mitglieder	Geschäftsanteile
Stand 01.01.2018	1.177	12.991
Zugang 2018	40	653
Abgang 2018	53	542
Stand 31.12.2018	1.164	13.102

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 28.172,44 Euro erhöht.

Mitglieder des Vorstandes

Ralf Forster

Sonja Klein
(ab 16.02.2019)

Waldemar Brendel
(bis 15.02.2019)

Mitglieder des Aufsichtsrates

Heike Wagner

Vorsitzende

Maja Gehm

stellvertretende Vorsitzende

Jürgen Laufer

Schriftführer ab 28.06.2018

Sonja Klein

Schriftführerin bis 27.06.2018

Norbert Heil

Robert Brell

ab 27.06.2018

Roswitha Hemmerling

bis 27.06.2018

Günther Pfeffer

bis 27.06.2018

Sonja Klein

bis 15.02.2019

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 27.06.2018 statt.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung am 27.06.2019 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 2018 dividendenberechtigte Geschäftsguthaben zu verwenden.

E. Weitere Angaben

Gründung, Genossenschaftsregister, Firmensitz

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

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

Der Firmensitz befindet sich in Kaiserslautern.

Steuerstatus, -Nummer

Die Genossenschaft ist „Vermietungsgenossenschaft“ mit partieller Steuerpflicht.

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

Mitgliedschaften

Die Genossenschaft ist Mitglied in folgenden Organisationen:

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

Kaiserslautern, 21. Mai 2019

Baugenossenschaft Bahnheim eG
Kaiserslautern

Der Vorstand



Ralf Forster

Sonja Klein

Mitgliedschaftsjubilare des Jahres 2018



10 Jahre Mitgliedschaft

Abderahmann Boukhada Jan Marc Stockschläder
Stefanie Brisch Klaus Dieter Troost
Grazia Cinquerughe Gabriele Weber
Axel Dittrich Jutta Weinert
Dagmar Dujmovic
Olga Ettgen
Brigitte Heieck
Iwona Heieck
Gabriele Hurth
Walter Jack
Eugen Karagodin
Karl-Peter Kerch
Klaus Kremer
Galina Metler
Taoufek Ouadah
Dieter Prandzioch
Johann Reithuber
Thomas Robbert
Pascal Schermer
Reinhard Schäfer
Boris Schäfer

25 Jahre Mitgliedschaft

Ursula Halfmann
Valentin Heyob
Steffen Krock
Christine Irma Landau
Johannes Langolf
Erhard Lenz
Horst Rosenberger
Heiko Scherer
Karin Seguin-Clavell
Nicole Weismann

40 Jahre Mitgliedschaft

Maximilian Fritzingler
Adelheid Kreis
Gerhard Mayer

60 Jahre Mitgliedschaft

Jürgen Feuerstack
Richard Kling

Verstorbene Mitglieder im Jahr 2018

Gert Becker

Karl-Heinz Buttgerit

Heinz Jürgen Delnef

Gudrun Keller

Helmut Kipper

Hans-Peter Knieriemen

Lydia Lersch

Elvira Loffe

Rolf Lösch

Rolf Neu

Hans Peter Offermann

Harald Rech

Regina Schade

Theo Schmitt

Martha Steiner

Gerhard Stoldt

Richard Weber

Erna Wolf

Bericht des Aufsichtsrates

In der ordentlichen Mitgliederversammlung am 27.06.2018 wurden die Mitglieder Robert Brell und Jürgen Laufer neu in den Aufsichtsrat gewählt.

Der Aufsichtsrat dankt den ausgeschiedenen Mitgliedern, Frau Roswitha Hemmerling und Herrn Günther Pfeffer für die jahrelange vertrauensvolle Zusammenarbeit und wünscht ihnen für die Zukunft alles Gute.

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 Herrn Laufer als Schriftführer sowie die Besetzung der Ausschüsse.

Am 21.08.2018 wurden in einer außerordentlichen Mitgliederversammlung Satzungsänderungen beschlossen, die per 28.01.2019 in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Kaiserslautern eingetragen wurden.

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 2018 fanden vier Sitzungen des Aufsichtsrates, sechs 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 2017, den Prüfungsbericht des PDG Erfurt 2017, den Wirtschafts-, Modernisierungs- und Instandhaltungsplan 2019, die einstimmige Wahl von Frau Sonja Klein als neues nebenamtliches Vorstandmitglied für den am 15.02.2019 aus Altersgründen ausgeschiedenen nebenamtlichen Vorstand, Herrn Waldemar Brendel, sowie gemeinsame Vorschläge von Vorstand und Aufsichtsrat zu Satzungsänderungen.

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 2017 gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31.12.2017 und des Lageberichtes 2017 erfolgte in der Zeit vom 02.07. bis 13.07.2018 durch den PDG, Genossenschaftlicher Prüfungsverband, Erfurt in den Geschäftsräumen der Genossenschaft sowie bis zum 27.07.2018 in den Verbandsräumen des Prüfungsverbandes.

Die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung wurde bescheinigt. Das vorläufige Prüfungsergebnis erläuterte Herr Dipl. -Kfm./ StB/ WP Aumüller der stellvertretenden ARV, Frau Gehm sowie dem Vorstand am 12.07.2018. Seine Ausführungen wurden zustimmend zur Kenntnis genommen.

Der Prüfungsbericht 2017 wurde in einer gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 16.10.2018 eingehend beraten und zustimmend zur Kenntnis genommen.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss 2018, der Geschäftsbericht 2018 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 21.05.2019 beraten und beschlossen. Die Vorlagen fanden die Billigung des Aufsichtsrates.

Der Aufsichtsrat schlägt der Mitgliederversammlung vor, den Jahresabschluss 2018 in der vorliegenden Form festzustellen und den Bilanzgewinn als Dividende auszuschütten.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2018 und des Lageberichtes 2018 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, 21.05.2019

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