



2019

GESCHÄFTSBERICHT

Inhaltsübersicht

Seite 5

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019

Seite 18

Bilanz 2019

Seite 20

Gewinn- und Verlustrechnung 2019

Seite 22

Anhang für das Geschäftsjahr 2019

Seite 28

Mitgliedschaftsjubilare des Jahres 2019

Seite 29

Verstorbene Mitglieder im Jahr 2019

Seite 30

Bericht des Aufsichtsrates



Baugenossenschaft Bahnheim eG

Bahnheim 22

67663 Kaiserslautern

Sitz: Kaiserslautern

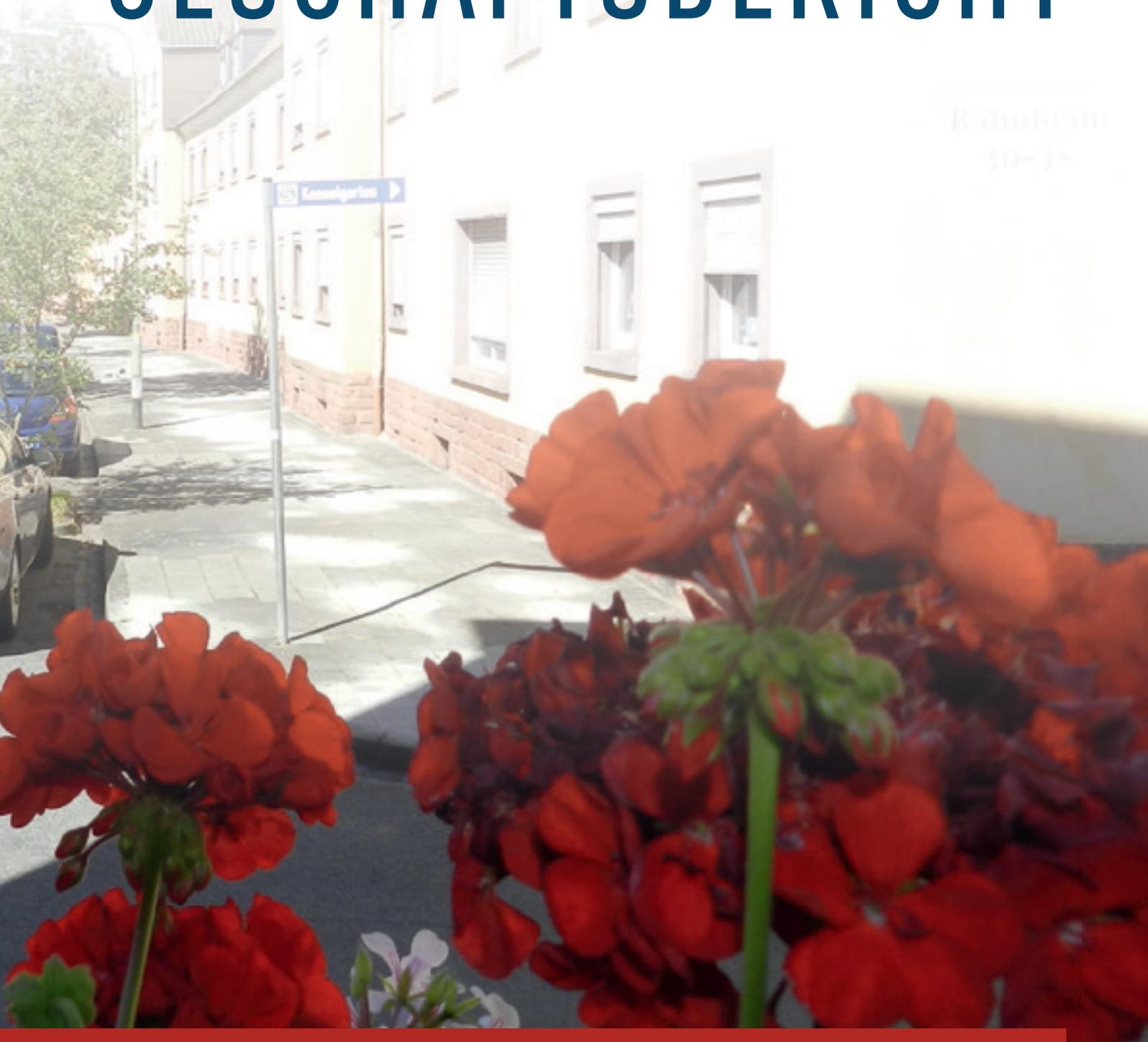
Amtsgericht Kaiserslautern GenR 114

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

Genossenschaftlicher Prüfungsverband e.V. (PDG)

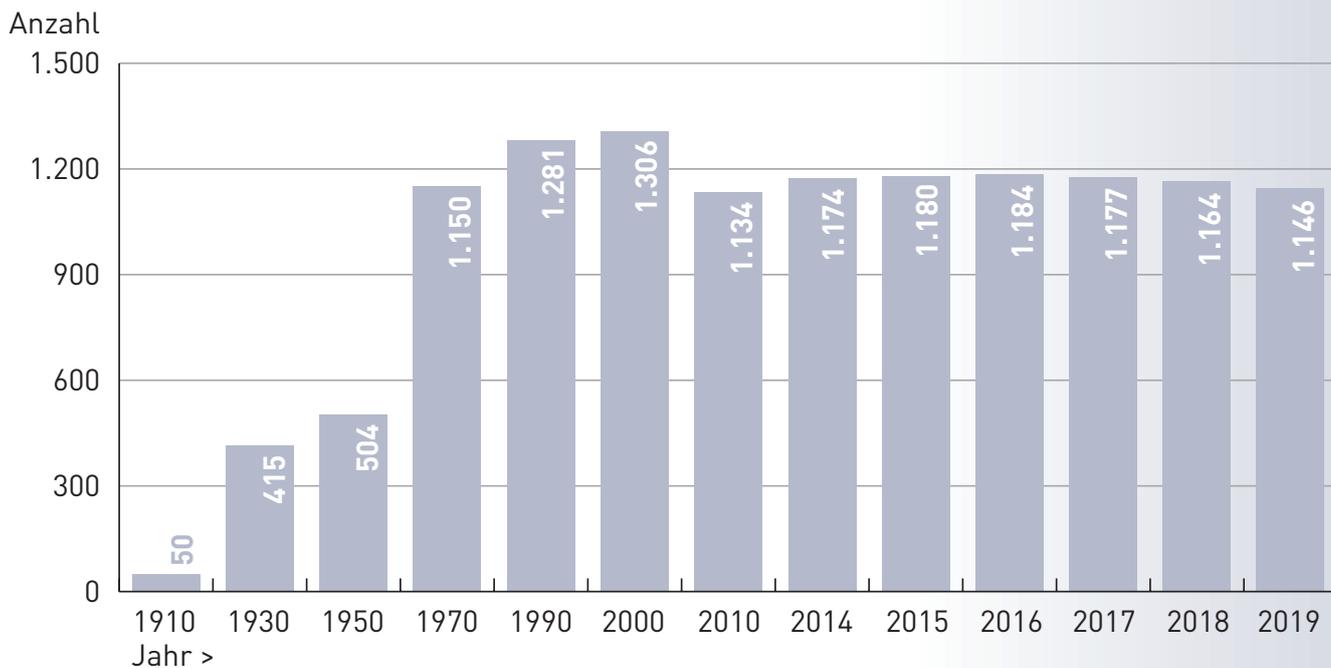
Straße des Friedens 4, 99094 Erfurt

2019 GESCHÄFTSBERICHT



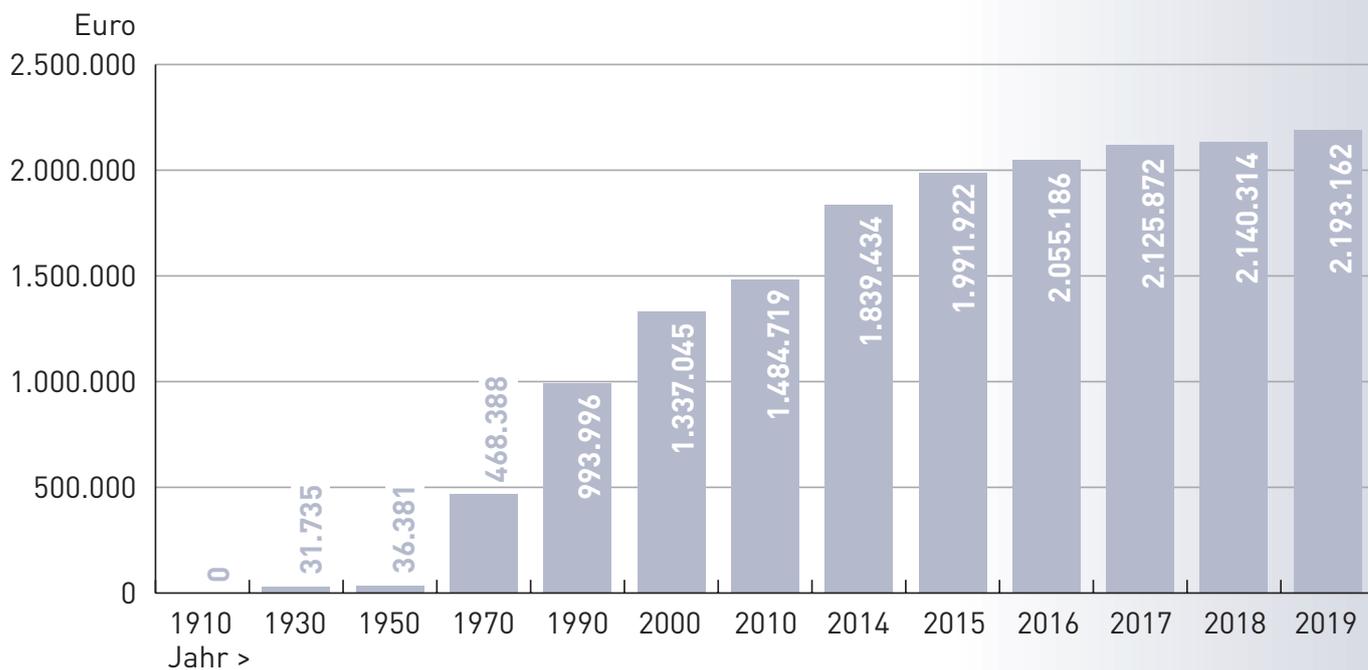
Entwicklung der Mitgliederzahlen von Gründungsbeginn im Jahre 1910 bis zum Jahr 2019

Mitglieder



Entwicklung der Geschäftsguthaben von Gründungsbeginn im Jahre 1910 bis zum Jahr 2019

Geschäftsguthaben



Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019

Grundlagen der Baugenossenschaft

Die gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsver-sorgung unserer Mitglieder bleibt auch nach 109 Jahren die wesentliche Aufgabe der Baugenossenschaft Bahnheim eG.

Die Baugenossenschaft Bahnheim eG verfügt zum Bilanzstichtag über 904 eigene Wohnungen, 1 Laden, 8 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, durch gezielte Investitionen in unsere Häuser, Wohnungen und den Außenanlagen unseren Nutzern gut ausgestattete Wohnungen anzubieten.

Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

Das Bruttoinlandsprodukt in Deutschland erhöhte sich in 2019 um 0,6 % (i.V. 1,5 %). Die Gründe sind die Geldpolitik der EZB, die Binnennachfrage, ausgelöst durch den Konsum, die steigenden Löhne und Gehälter sowie der stabile Arbeitsmarkt. Das europäische und weltwirtschaftliche Umfeld hat sich 2019 positiv entwickelt, es hat zum Teil einen stärkeren Anstieg als das Bruttoinlandsprodukt in Deutschland.

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

Die deutsche Wirtschaft hat sich im Ergebnis in 2019 gut behauptet, sie ist und bleibt die mit Abstand wirtschaftlich stärkste Kraft in Europa.

Die Bundesregierung hat in Abstimmung mit den Bundesländern auf die Corona Pandemie im März 2020 reagiert und der deutschen Wirtschaft in weiten Teilen einen „Lock down“ auferlegt. Die Auswirkungen auf das Bruttoinlandsprodukt sind abhängig von der Dauer der wirtschaftlichen Einschränkungen sowie den zukünftigen Erwartungen der kurz- bzw. mittelfristigen wirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland. Diese Entwicklungen werden in der Volkswirtschaftslehre in einer grafischen Darstellung als V.U.L. sowie Doppel L Kurvenverläufe dargestellt. Aus den o. g. Gründen wird auf eine Prognose der Entwicklung in Deutschland sowie der Eurostaaten verzichtet.

Das statistische Bundesamt ermittelt für den Bau- und Ausrüstungsinvestitionsbereich weiterhin eine sehr positive Entwicklung. Der Anstieg beträgt für 2019 bei den Bauinvestitionen durchschnittlich 3,9 % (i.V. 6,8 %) und im Ausrüstungsbereich durchschnittlich 0,6 % (i.V. 4,6 %). Die privaten Konsumausgaben sind gegenüber dem Vorjahr nur um 0,6 % (i.V. 1,0 %) gestiegen. Der private Konsum hat in 2019 wesentlich zur positiven Entwicklung der Konjunktur und somit zur Erhöhung des Bruttoinlandsproduktes beigetragen.

Die Zahl der registrierten Arbeitslosen erhöht sich gegenüber dem Vorjahr um 17,0 Tausend auf durchschnittlich 2.227 Mio. (i.V. 2.210 Mio.).

Die saisonbereinigte Anzahl der Erwerbstätigen erhöhte sich wie in den Vorjahren auf 45,24 Mio. (i.V. 44,90 Mio.) und erreichte erneut einen neuen Höchststand.

Die Inflationsrate hat sich gegenüber dem Vorjahr um 0,50 % auf durchschnittlich 1,40 % vermindert. Das geplante Inflationsziel der EZB beträgt weiterhin 2,0%.

Risiken sind die weltweite Corona Pandemie die Unterbrechung der globalen Lieferketten, die expansive Geldpolitik der EZB; die wirtschaftliche Entwicklung durch die „America first“-Politik, dem Zollstreit zwischen den USA und China sowie dem Brexit. Aus den o. g. Gründen wird auf eine Prognose für 2020 der Arbeitslosenzahl, der Erwerbstätigenzahl sowie der Inflationsrate verzichtet.

Das Bundesamt für Statistik meldet für das Jahr 2019 in einem vorläufigen Ergebnis einen Anstieg der Baugenehmigungen von Wohn- und Nichtwohngebäuden um 3,80 % auf rund 360.600 Einheiten. Der positive Trend der Vorjahre hat sich fortgesetzt.



Die durch die COVID 19 Pandemie ausgelöste Rezession in Deutschland wird 2020 zu einem starken Rückgang der Baugenehmigungen führen. Die strukturellen Unterschiede zwischen den Großstadregionen 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.

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 nicht absehbar ausgelöst durch die Politik der US-Notenbank (Fed) und der Bekämpfung der Corona Pandemie.

Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Der Mietwohnungsmarkt in Kaiserslautern ist durch einen Anstieg der Neubautätigkeit und der Fluktuationsquote geprägt. Die durchschnittlichen Nettokaltmieten bei Bestandsimmobilien sind moderat angestiegen. Der seit 2008 gültige Mietspiegel der Stadt Kaiserslautern wird zur Zeit überarbeitet und wird dann hoffentlich ab 2021 als aktuelle Rechtsgrundlage für Mieterhöhungen im freifinanzierten Mietwohnungsbau angewendet werden können.

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 0,3 % auf 8,2 % gesunken. Im April 2020 beträgt sie ausgelöst durch die weltweite Corona Pandemie aktuell 9,9 %.

Der geplante Doppelhaushalt 2020/2021 ist von sinkenden Steuereinnahmen, insbesondere der Gewerbesteuer und einem Anstieg der Sozialausgaben gekennzeichnet. Dieses führt zu geplanten Jahresfehlbeträgen von MEUR 26,3 und MEUR 7,6 im Ergebnishaushalt. Die geplante Liquiditätskreditverschuldung 2020 beträgt MEUR 820,0. Die Investitionskredite der Stadt Kaiserslautern belaufen sich auf MEUR 158,0.

Die durch die weltweite Covid 19 Pandemie ausgelöste Rezession wird in Kaiserslautern den Stadthaushalt stark belasten und zu sinkenden Steuereinnahmen und steigenden Ausgaben führen. Die Aufnahme von weiteren Liquiditätskrediten ist unumgänglich.

Nach dem Abstieg des 1. FC Kaiserslautern in die 3. Bundesliga übernimmt die Stadt Kaiserslautern gemäß eines Stadtratsbeschlusses rund 87 % MEUR 3,2 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 langfristige Arbeitsplätze und somit auch höhere Steuereinnahmen.

Weiter positiv 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 Errichtung von Aufenthaltsräumen für unseren Regiebetrieb zum 01.02.2019 im Bahnheim 17c wurde das Ladenlokal des Installateurmeisters Feick nach Leerstand aufgelöst. Die daraus resultierende Flächenveränderung beträgt 156,59m².

Aus einer Grundrissänderung im Bahnheim 68, 1.OG rechts, ergab sich ein Wohnflächenzugang von 1,43 m².

Durch die Schenkung eines Anbaues hat sich die Fläche des Kiosks, Bahnheim 60a, zum 01.03.2019 um 16,00m² erhöht.

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.

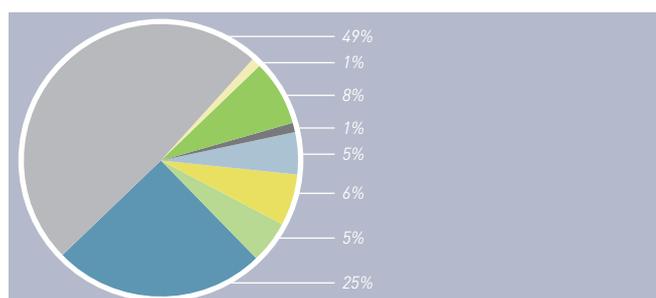
Daraus ergibt sich die nachfolgende Gesamtdarstellung:

Baugruppe	Häuser	Wohnungen	Garagen	Läden	sonstige Mieteinh.
Altbauten, vor 1948	51	244	1	-	1
Wiederaufbau	17	80	-	-	1
Neubau 1950-1959	63	343	8	1	3
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	1	8

Bei Aufgliederung des Bestandes nach Gemeinden ergibt sich folgendes Bild:

Ort	Häuser	Wohnungen	Garagen	Läden	sonstige Mieteinh.
Kaiserslautern	141	762	98	1	8
Mainz	10	74	20	-	-
Ramstein	8	48	-	-	-
Rodenbach	2	8	-	-	-
Wiesbaden	2	12	-	-	-
Gesamtbestand:	163	904	118	1	8

Verteilung der Wohneinheiten:



Die Wohn- und Nutzfläche beläuft sich zum 31.12.2019 auf 59.580,02 m² (i. V. 59.562,59 m²), die Wohnfläche auf 58.377,63 m² (i. V. 58.376,20 m²).

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



Bewirtschaftung

Im Geschäftsjahr 2019 kündigten 68 Nutzer (i.V. 44) ihre Wohnung. Die Fluktuationsquote erhöht sich stark von 4,87 % auf 7,52 %. Die häufigsten Kündigungsgründe waren: Arbeitsplatzwechsel, Todesfall, Umzug in ein Alters- oder Pflegeheim, Scheidungen sowie der Eigentumserwerb.

Die Wohnungsleerstände betragen am Bilanzstichtag 31 Einheiten (i.V. 20). Die ermittelte Leerstandquote stieg auf 3,43 % (i.V. 2,21 %). 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 31.03.2020 lagen 15 (i.V. 15) Wohnungskündigungen vor, 33 (i.V. 22) Wohnungen standen modernisierungs- bzw. instandsetzungsbedingt leer.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betragen im Geschäftsjahr TEUR 4.543,8 (i.V. TEUR 4.423,6). Davon entfallen auf die Erträge aus Sollmieten TEUR 3.614,2 (i.V. TEUR 3.441,4). Die Erträge aus der Betriebskostenabrechnung 2018 einschließlich Umlageausfallwagnis betragen TEUR 1.032,9 (i.V. TEUR 1.071,7) sowie die Erlösschmälerungen wegen temporären Wohnungsleerstandes TEUR 103,3 (i.V. TEUR 89,5). Die reinen Wohnungssollmieten betragen TEUR 3.510,9 (i.V. TEUR 3.351,9).

Die durchschnittliche Wohnungsnettokaltmiete erhöhte sich auf 5,01 €/qm/mtl. (i.V. 4,78 €/qm/mtl.)

Die Gründe waren im Wesentlichen Anpassungen bei Bestandswohnungen, 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 561,3 (i.V. TEUR 314,6) für projektgebundene Instandhaltungsmaßnahmen sowie für die laufende Instandhaltung unserer Liegenschaften TEUR 899,4 (i.V. TEUR 788,4) 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 2019 TEUR 297,2 (i.V. TEUR 294,5)

Die nach vertraglichen Regelungen durchgeführten Schönheitsreparaturen beliefen sich auf TEUR 12,3 (i.V. TEUR 18,6). Unter Berücksichtigung der Wohnfläche von 58.377,63 qm (i.V. 58.376,20 qm Wfl.) ergibt sich ein Jahresbetrag je qm für die Modernisierung von 9,61 € (i.V. 5,39 €), für die Instandhaltung von 15,41 € (i.V. 13,50 €) und für die Schönheitsreparaturen von 0,21 € (i.V. 0,32 €).

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr Bestandsinvestitionen von TEUR 1.473,0 (i.V. TEUR 1.121,6), dieses sind 25,23 €/qm/jährlich (i.V. 19,21 €/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 27 Wohnungen (i.V. 32 WE) im Bestand als Teilinstandhaltung 13 WE (i.V. 24 WE) bzw. Vollmodernisierung 14 WE (i.V. 8 WE) realisiert. In 14 Wohnungen (i.V. 8 WE) wurden im Rahmen der Projektrealisierung Gasetagenheiten neu eingebaut.

In den Treppenhäusern im Bahnheim 24, 26 und Bahnheim 52 – 56 sowie Wolfsangel 34 und Reichswaldstr. 79 wurden Maler- und soweit erforderlich Fußbodenarbeiten durchgeführt.

In diesem Zusammenhang wurden umfangreiche Sandstein-sanierungen im Hauseingangsbereich Bahnheim 24, 26, 52, 54, 56 und 60 – 68 realisiert.

Eine Dacherneuerung inklusive einer Dämmung, ein Fassadenanstrich sowie eine Sandstein-instandsetzung im Sockelbereich wurden in der Wolfsangel 34 durchgeführt.

In der Bremerstraße 15 – 17 wurden Balkonsanierungen erfolgreich abgeschlossen.

Die Verkleidung der Dachgauben in Ramstein, Seufzerweg 8, 10 und Marktstraße 50 wurden erneuert.



In der Wolfsangel 29 wurde durch ein Inlinerverfahren die Grundleitung instandgesetzt.

An den französischen Balkonen im Bahnheim 82, 86, 90 sowie am Waldschlösschen 9 – 15 wurden Geländer mit Verkleidungen ausgestattet.

In der Gaststätte, „Lauterer Wirtshaus“, Bahnheim 17 c, wurde eine neue Heizungs- und Lüftungsanlage eingebaut.

Eine Erneuerung der Pflasterfläche; eine Außenabdichtung der Kellerwände sowie eine Erneuerung der Kanal- und Wasserleitungen wurden im Außenbereich Bahnheim 2a/b realisiert.

26 Haustüren im Bahnheim 2a – 4c, 7 – 9, 16, 17, 28b, 41 – 47, 78, 80, sowie in der Reichswaldstraße 73 – 77, Bremerstraße 15 – 17 und im Casimirring 93 – 101 instandgesetzt, gestrichen und lackiert.

Eine Kamininstandsetzung wurde in der Reichswaldstraße 75 und 77 vorgenommen.

Im Bahnheim 17c wurden neue Sozialräume für die Mitarbeiter des Regiebetriebes hergerichtet. In diesem Zusammenhang wurde eine Sanitäreanlage installiert.

Für das Geschäftsjahr 2020 sind Instandhaltungsmaßnahmen von insgesamt TEUR 1.294 schwerpunktmäßig in den Bereichen: Haustüren und Briefkästen, Dächer, Fenster, Balkone, Fassaden, Sandsteinsanierungen, Treppenhäuser, Gasthermentausch, Teilinstandsetzungen bei Wohnungswechsel und Kleininstandhaltung geplant.

Die geplanten Modernisierungsmaßnahmen von insgesamt TEUR 702,0 in 2020 beziehen sich in erster Linie auf die umfangreichen Arbeiten nach jahrzehntelanger Nutzungsdauer.

Personelle Verhältnisse

Im Geschäftsjahr waren per 31.12.2019, 20 Mitarbeiter für unsere Baugenossenschaft tätig, davon 17 Vollzeit- und 3 Teilzeitbeschäftigte.

Herr Klaus Rutz ist nach einer 38-jährigen Tätigkeit als Leiter der Abteilung Finanz- und Rechnungswesen am 01.02.2020 in den wohlverdienten Ruhestand gegangen.

Frau Diana Jakob wurde ab 01. Januar 2019 als Bilanzbuchhalterin eingestellt. Sie übernahm ab dem 01.09.2019 den Tätigkeitsbereich als Leiterin des Finanz- und Rechnungswesens. Frau Jakob ist Dipl. Betriebswirtin (WA) sowie geprüfte Bilanzbuchhalterin (IHK).

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. Ab 04.11.2019 ist sie in Vollzeit im Bereich „Front Office“ der Geschäftsstelle eingesetzt.

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	31.12.2019		31.12.2018	
	TEUR	%	TEUR	%
Anlagevermögen	18.722,7	91,1	18.772,7	92,1
Umlaufvermögen	1.815,2	8,8	1.592,0	7,8
ARAP	2,3	0,1	18,7	0,1
Gesamtvermögen	20.540,2	100,0	20.383,4	100,0
Fremdmittel	11.300,3		11.631,8	
Reinvermögen	9.239,9		8.751,6	
Reinvermögen am Jahresanfang	8.751,6		8.356,0	
Vermögensveränderung	+ 488,3		+ 395,6	

Das Gesamtvermögen hat sich um TEUR 156,8 erhöht (i.V.417,3). Das Anlagevermögen ist im Geschäftsjahr aufgrund der Investitionen von TEUR 640,8 (i.V. TEUR 458,4) gegenüber den Abschreibungen von TEUR 690,8 gesunken. Wesentlicher Posten des Anlagevermögens sind unverändert die Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten TEUR 18.406,9 (i.V. TEUR 18.413,2).

Kapitalstruktur

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

Kapitalstruktur	31.12.2019		31.12.2018	
	TEUR	%	TEUR	%
Eigenkapital	9.239,9	45,0	8.751,6	42,9
Rückstellungen	433,0	2,1	425,8	2,1
Verbindlichkeiten	10.856,8	52,8	11.198,0	54,9
PRAP	10,5	0,1	8,0	0,1
Gesamtkapital	20.540,2	100,0	20.383,4	100,0

Das Eigenkapital zum 31.12.2019 beträgt TEUR 9.239,9 (i.V. TEUR 8.751,6). Der Anstieg des Eigenkapitals um TEUR 488,3 resultiert aus dem Jahresüberschuss 2019 von TEUR 516,6 sowie dem Nettozufluss an Geschäftsguthaben von TEUR 52,9 abzüglich der Dividendenzahlung von TEUR 81,2. Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital hat sich von 42,9 % auf 45,0 % erhöht.

Die Verbindlichkeiten haben sich im Geschäftsjahr um TEUR 341,6 vermindert. Dies resultiert im Wesentlichen aus den weiterhin hohen planmäßigen und außerplanmäßigen Tilgungen der Dauerfinanzierungsmittel.

Die passiven Rechnungsabgrenzungsposten sind im Voraus empfangene Mieten TEUR 10,5 (i.V. TEUR 8,0).

Finanzlage

Die Unternehmensliquidität hat sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

		2019	2018
		TEUR	TEUR
	Jahresüberschuss	516,6	459,9
+	Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	690,8	675,5
+/-	Zu-/Abnahme der Rückstellungen	7,3	14,7
+	Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des AV	0,0	2,5
-/+	Zu-/Abnahme der kurzfristigen Aktiva	23,0	29,1
-/+	Ab-/Zunahme der kurzfristigen Verbindlichkeiten	34,1	-16,1
=	Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	1.271,8	1.165,6
-	Planmäßige Tilgungen sowie außerplanmäßige Tilgungen der Objektfinanzierungsmittel	-1.266,9	-800,9
=	Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach Tilgungen	4,9	364,7
-	Investitionen in das Anlagevermögen	-640,8	-462,8
=	Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-640,8	-462,8
+	Nettoveränderung der Geschäftsguthaben	52,8	14,4
-	Dividendenauszahlung	-81,2	-78,7
+	Darlehensvalutierungen	864,5	0,0
=	Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	836,1	-64,3
	Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	200,2	-162,4
+	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	475,9	638,3
=	Finanzmittelfonds am Ende der Periode	676,1	475,9
	Jahres-Cashflow	1.214,7	1.150,1

Im Berichtsjahr ist die Genossenschaft ihren Zahlungsverpflichtungen uneingeschränkt und in vollem Umfang nachgekommen. Die Zahlungsfähigkeit ist auch für das Jahr 2020 nach vorliegendem Wirtschaftsplan sichergestellt.

Die Finanzlage in 2020 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 eventuell auftretender vorübergehender Liquiditätsengpässe stehen der Genossenschaft Kontokorrentkredite bei der Stadtsparkasse 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. Diese haben sich im Geschäftsjahr von TEUR 788,4 € auf TEUR 899,4 € erhöht. Die erbrachten Eigenleistungen des Regiebetriebes im Bereich Instandhaltung und Instandsetzung haben sich von 294,5 TEUR auf 297,2 TEUR

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

Die Genossenschaft schließt das Geschäftsjahr 2019 mit einem Jahresüberschuss von EUR 516.577,19 (i.V. EUR 459.937,75) ab. Dieser ergibt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt:

Jahresüberschuss / Fehlbetrag für die verschiedenen Leistungsbereiche

Leistungsbereiche	2019	2018	Veränderungen
	TEUR	TEUR	TEUR
Hausbewirtschaftung	547,4	570,7	-23,3
Mitgliederverwaltung	-86,3	-87,4	1,1
Kapitaldisposition	18,0	27,4	-9,4
ordentliches Ergebnis	479,1	510,7	-31,6
sonstiges Ergebnis	44,1	-47,6	91,7
Ergebnis vor Steuern	523,2	463,1	60,1
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-6,6	-3,2	-3,4
Jahresüberschuss	516,6	459,9	56,7

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

Die im Vorjahr ausgewiesene Bestandsminderung aus unfertigen Leistungen durch höhere umlagefähige Betriebskosten im Geschäftsjahr führt zu einer Bestandserhöhung.

Die planmäßigen Abschreibungen für Sachanlagen haben sich leicht erhöht. Die Instandhaltungskosten sind gestiegen. Der Zinsaufwand hat sich in der Jahresauswirkung vermindert.

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

Im Leistungsbereich Kapitaldisposition ergibt sich 2019 ein Überschuss aus der Abzinsung der Rückstellungen für die Dämmung der obersten Geschossdecken.

Die Eigenkapitalrentabilität hat sich im Geschäftsjahr auf 5,59 % (i.V. 5,26 %) erhöht.

Die Gesamtkapitalrentabilität beträgt für das Geschäftsjahr 3,65 % (i.V. 3,51 %).

Für das Geschäftsjahr 2020 ergibt sich gemäß Wirtschaftsplan ein Jahresüberschuss von TEUR 241,0. Dieser ist geprägt durch gesteigerte Erlöse, durch die Anpassung der Nutzungsgebühren und einen starken Anstieg des Instandhaltungsvolumens aus Fremdleistungen aufgrund des weiteren hohen Instandhaltungsstaus im Bestandswohnungsbereich.

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 vierteljährlich eine 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, wie zum Beispiel die Beauftragung von Generalunternehmen für die zeitnahe, technische Abwicklung von Vollmodernisierungen zur besseren und schnelleren Vermarktung werden zeitnah zwischen der Vermietungs- und der 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 Lohnveränderungen werden aufgrund der besonderen Bedeutung für das Jahresergebnis der Genossenschaft permanent beobachtet.

Das Ziel ist es, auch zukünftig Veränderungen rechtzeitig zu erkennen, zu bewerten, 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 1.266,9 (i.V. TEUR 800,9), 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 31.12.2019 eine Restvaluta von TEUR 9.390,9 (i.V. TEUR 9.815,9).

Wir haben langfristig laufende Zinsfestschreibungen sowie Forwardvereinbarungen für 2020 abgeschlossen. Über 2020 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 angestiegenen Kündigungen negativ entwickelt. Wir haben trotz allem nach wie vor mehr Mitglieder als Genossenschaftswohnungen.

Die Mitgliederzahl hat sich im Geschäftsjahr von 1.164 auf 1.146 vermindert und die Geschäftsanteile stiegen von 13.102 auf 13.210. Das Geschäftsguthaben erhöhte sich von TEUR 2.057,6 auf TEUR 2.075,9.

Die voraussichtliche Entwicklung der Genossenschaft und andere Risiken

Das Hauptbetätigungsfeld der Genossenschaft wird zukünftig unter Beachtung der heterogenen bautechnischen Gegebenheiten, die Vorgaben des Denkmalschutzes, der Entwicklung des Eigenkapitals und der Finanzierungsmodalitäten am Kapitalmarkt, der Abbau des Instandhaltungs- und Modernisierungstaus in den Liegenschaften sein.

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 nach der Corona Pandemie.

Erlösschmälerungen verursacht durch temporär 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.

Vorstand und Aufsichtsrat haben einstimmig beschlossen, einen Gutachterauftrag zur Ermittlung des Grundstückskaufpreises der derzeitigen Erbbaugrundstücke des Bundes-eisenbahnvermögens Bahnheim, Reichswaldstraße sowie Vogelwoogstraße mit einer Gesamtfläche von ca. 40.400 m² zu erteilen.

Für das laufende Geschäftsjahr ist der Abriss des seit vielen Jahren aus betriebswirtschaftlichen Gründen leerstehenden Dreifamilienhauses, Reichswaldstraße 85, in Kaiserslautern geplant.

Für das laufende Geschäftsjahr erwarten wir auf der Grundlage der geplanten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen einen Jahresüberschuss von rd. TEUR 241,0.



Darstellung der Wirtschaftlichkeitsentwicklung der Genossenschaft

		2019	2018	2017
Eigenkapitalquote	in %	44,98	42,94	40,17
Eigenkapitalrentabilität	in %	5,59	5,26	5,32
Gesamtkapitalrentabilität	in %	3,65	3,51	3,33
Sachanlagenintensität	in %	91,14	91,96	91,04
Sachanlagendeckungsgrad	in %	95,52	95,07	95,81
Langfristiger Verschuldungsgrad	in %	93,53	103,60	117,15
Langfristiger Fremdkapitalanteil	in %	42,07	44,48	47,06
Reinvestitionsquote	in %	96,56	71,16	490,04
Stichtagsliquidität	in %	123,83	115,19	126,69
Dynamischer Verschuldungsgrad	Faktor	7,11	7,88	8,94
Tilgungskraft	Faktor	1,62	1,54	1,32
Durchschnittliche Wohnungsmiete	in €/m ² /Wfl./mtl.	5,01	4,78	4,77
Anteil der Erlösschmälerungen	in %	2,94	2,67	1,59
Fluktuationsrate	in %	7,52	4,87	6,63
Leerstandsquote	in %	3,43	2,21	1,55
Instandhaltungskosten	in €/m ² /pa	15,41	13,50	16,99
Investitionen im Bestand	in €/m ² /pa	25,02	18,89	21,83
Fremdkapitalzinsen	in €/m ² /Wfl./mtl.	0,33	0,37	0,35
Fremdkapitalkosten	in %	2,48	2,61	2,34
Zinsdeckung	in %	6,64	7,64	7,43
Kapitaldienstdeckung	in %	42,72	31,54	30,61



Bilanz 2019

Aktiva

Bilanz zum 31.12.2019

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		1.858,00	28.972,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	18.406.862,00		18.413.250,00
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>131.061,68</u>	18.720.808,99	147.506,62
Andere Finanzanlagen		52,00	52,00
Anlagevermögen insgesamt		18.722.718,99	18.772.665,93
Umlaufvermögen			
Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.116.073,67		1.039.133,99
Reparaturmaterial	<u>0,00</u>	1.116.073,67	2.640,83
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	17.199,25		32.486,65
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>5.826,75</u>	23.026,00	41.875,50
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		676.072,91	475.912,90
Umlaufvermögen insgesamt		1.815.172,58	1.592.049,87
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		2.315,84	18.699,42
Bilanzsumme		20.540.207,41	20.383.415,22

Passiva

Bilanz zum 31.12.2019

	Euro	Geschäftsjahr		Vorjahr
		Euro	Euro	Euro
Eigenkapital				
Geschäftsguthaben				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder der verbleibenden Mitglieder aus gekündigten Geschäftsanteilen		110.370,81 2.075.911,30 <u>6.880,00</u>	2.193.162,11	68.326,94 2.057.639,28 14.348,26
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: im Vorjahr:	37.688,70 38.680,72			
Ergebnisrücklagen				
Gesetzliche Rücklage - davon aus dem Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt: im Vorjahr eingestellt:	300.000,00 300.000,00	2.500.000,00		2.200.000,00
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:	134.271,84 78.759,32	<u>2.843.426,67</u>	6.964.426,67	2.709.154,83
Bilanzgewinn				
Jahresüberschuss Zuführung in Ergebnisrücklagen		516.577,19 <u>434.271,84</u>	82.305,35	459.937,75 378.759,32
Eigenkapital insgesamt:			9.239.894,13	8.751.647,74
Rückstellungen				
Rückstellungen für Bauinstandhaltung		370.308,00		360.711,00
Sonstige Rückstellungen		<u>62.743,73</u>	433.051,73	65.086,32
Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		8.535.335,46		8.881.101,36
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		855.515,96		934.805,78
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:	11.368,02 7.006,75 897,96 0,00	1.184.178,31 7.910,71 251.878,67 <u>21.945,28</u>	10.856.764,39	1.178.815,64 10.748,48 166.034,79 26.452,56
Passive Rechnungsabgrenzungsposten				
Andere Rechnungsabgrenzungsposten			10.497,16	8.011,55
Bilanzsumme			20.540.207,41	20.383.415,22

Gewinn- und Verlustrechnung 2019

für die Zeit vom 01.01.2019 bis 31.12.2019

	Euro	Geschäftsjahr		Vorjahr
		Euro	Euro	Euro
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung			4.543.793,93	4.423.582,35
Erhöhung/Minderung des Bestandes an unfertigen Leistungen			85.551,58	-29.835,98
Andere aktivierte Eigenleistungen			56.126,92	31.645,44
Sonstige betriebliche Erträge			150.441,55	58.760,76
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung			1.903.001,32	1.756.533,58
Rohergebnis			2.932.912,66	2.727.618,99
Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter		856.084,20		774.030,93
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung		<u>213.570,66</u>	1.069.654,86	188.136,92
- davon für Altersversorgung im Vorjahr:	22.056,07 20.648,80			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen			690.774,79	675.513,94
Sonstige betriebliche Aufwendungen			331.408,09	295.140,63
Erträge aus anderen Finanzanlagen		1,15		1,15
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		<u>17.961,57</u>	17.962,72	27.418,47
- davon abgezinst im Vorjahr:	17.961,57 27.418,47			
Zinsen und ähnliche Aufwendungen			233.021,05	256.162,31
Steuern vom Einkommen und Ertrag			6.643,67	3.199,80
Ergebnis nach Steuern			619.372,92	562.854,08
Sonstige Steuern			102.795,73	102.916,33
Jahresüberschuss			516.577,19	459.937,75
Einstellung in Ergebnismrücklagen			434.271,84	378.759,32
Bilanzgewinn			82.305,35	81.178,43



Anhang für das Geschäftsjahr 2019

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 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 der ihrer jeweiligen Restlaufzeit gemäß Abzinsungssatz der deutschen Bundesbank 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.



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
	01.01.2019	des Geschäftsjahres		31.12.2019
	Euro	Euro	Euro	Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände	161.527,00	0,00	0,00	161.527,00
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	37.076.507,20	617.396,17	0,00	37.693.903,37
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	713.410,44	23.431,68	96.908,26	639.933,86
Summe Sachanlagen:	38.054.910,30	640.827,85	96.908,26	38.598.829,89
Finanzanlagen				
Andere Finanzanlagen	52,00	0,00	0,00	52,00
Anlagevermögen insgesamt	38.216.489,30	640.827,85	96.908,26	38.760.408,89

Bei den Forderungen aus Vermietung in Höhe von EUR 17.199,25 (i. V. EUR 32.486,65) bestehen Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von EUR 1.421,88 (i. V. EUR 0,0). Bei den sonstigen Vermögensgegenständen in Höhe von EUR 5.826,75 (i. V. EUR 41.875,50) mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von EUR 2.173,18 (i. V. EUR 0,00).

Unter „Sonstige Rückstellungen“ sind passiviert: Rückstellungen für Aufwendungen für die Dämmung der obersten Geschosdecken gemäß EnEV TEUR 370,3 (i.V. TEUR 360,7), Personalkosten TEUR 45,0 (i.V. TEUR 43,9) und sonstige betriebliche Aufwendungen TEUR 17,7 (i.V. TEUR 21,2).

Verwendung des Jahresergebnisses

Jahresüberschuss	EUR	516.577,19
Einstellungen in Ergebnismrücklagen	EUR	434.271,84
Bilanzgewinn	EUR	82.305,35

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 2019

Kumulierte Abschreibung	Abschreibungen des Geschäftsjahres Zugänge	Änderungen im Zusammenhang mit Abgängen	Kumulierte Abschreibung	Buchwert am	Buchwert am
01.01.2019			31.12.2019	31.12.2019	31.12.2018
Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
132.555,00	27.114,00	0,00	159.669,00	1.858,00	28.972,00
18.663.257,20	623.784,17	0,00	19.287.041,37	18.406.862,00	18.413.250,00
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
565.903,82	39.876,62	96.908,26	508.872,18	131.061,68	147.506,62
19.311.268,37	663.660,79	96.908,26	19.878.020,90	18.720.808,99	18.743.641,93
0,00	0,00	0,00	0,00	52,00	52,00
19.443.823,37	690.774,79	96.908,26	20.037.689,90	18.722.718,99	18.772.665,93

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	8.535.335,46 <i>8.881.101,36</i>	666.417,59 <i>669.488,40</i>	7.868.917,87 <i>8.211.612,96</i>	5.406.243,55 <i>5.728.203,50</i>	8.535.335,46 <i>8.881.101,36</i>	GPR <i>GPR</i>	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	855.515,96 <i>934.805,78</i>	82.208,26 <i>79.289,82</i>	773.307,70 <i>855.515,96</i>	413.082,29 <i>508.078,54</i>	855.515,96 <i>934.805,78</i>	GPR <i>GPR</i>	
Erhaltene Anzahlungen	1.184.178,31 <i>1.178.815,64</i>	1.184.178,31 <i>1.178.815,64</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	7.910,71 <i>10.748,48</i>	7.910,71 <i>10.748,48</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>		
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	251.878,67 <i>166.034,79</i>	251.878,67 <i>166.034,79</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>		
Sonstige Verbindlichkeiten	21.945,28 <i>26.452,56</i>	21.945,28 <i>26.452,56</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>	0,00 <i>0,00</i>		
Gesamtbetrag	10.856.764,39 <i>11.197.958,61</i>	2.214.538,82 <i>2.130.829,69</i>	8.642.224,97 <i>9.067.128,92</i>	5.819.325,84 <i>6.236.282,04</i>	9.390.851,42 <i>9.815.907,14</i>		

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 20 Arbeitnehmer beschäftigt.

Zum 31. Dezember 2019 waren bei der Genossenschaft beschäftigt:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Geschäftsführung	1	0
Kaufmännische Mitarbeiter/-innen	4	2
Technische Mitarbeiter/-innen	3	0
Mitarbeiter des Regiebetriebs	9	1
Mitarbeiter/-innen zusammen:	17	3

Mitglieder- und Anteilsbewegung

	Mitglieder	Geschäftsanteile
Stand 01.01.2019	1.164	13.102
Zugang 2019	51	868
Abgang 2019	69	760
Stand 31.12.2019	1.146	13.210

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 18.272,02 Euro erhöht.

Mitglieder des Vorstandes

Christoph Marosczyk, *ab 01.03.2020*

Norbert Heil, *ab 01.01.2020*

Ralf Forster, *bis 29.02.2020*

Sonja Klein, *bis 29.02.2020*

Waldemar Brendel, *bis 15.02.2019*

Mitglieder des Aufsichtsrates

Robert Brell

Vorsitzender ab 01.01.2020

Heike Wagner

stellvertretende Vorsitzende ab 01.01.2020

Elke Hepp

Schriftführerin ab 28.06.2019 bis 22.06.2020

Jürgen Laufer

Schriftführer ab 22.06.2020

Norbert Heil

bis 31.12.2019

Maja Gehm

bis 27.06.2019

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.

Die Mitgliederversammlung findet voraussichtlich im September/Oktober 2020 statt.

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 2019 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. August 2020

Baugenossenschaft Bahnheim eG
Kaiserslautern

Der Vorstand



Norbert Heil



Christoph Marosczyk

Mitgliedschaftsjubilare des Jahres 2019



10 Jahre Mitgliedschaft

Norbert Adamschek	Bernd Müller
Gerda Asal	Hermann Josef Neu
Karola Bevier	Ludwig Noichl
Frank von Blohn	Ursula Nuber
Olga Bogdanow	Sigmar Nuber
Karima Boudilab	Walter Nunius
Shane Curnow	Wolfram Peiffer
Naum Glinberg	Marian Pisalski
Uwe Graf	Hans Rahm
Ursula Hamdaoui	Jan-Martin Rämmer
Ralf Hilbert	Renate Schäfer
Christian Ininger	Ludmilla Scheiermann
Stefan Ininger	Barbara Schmidt
Margarete Jung	Holger Schmidt
Necip Karakus	Klaus Schneider
Ursula Kerch	Monina Schneider
Alexander Keßler	Peter Stobbe
Nana Keßler	Mohamed Toutouth
Christoph Daniel Knerr	Ruth Wahl
Abderrahim Koukam	Emil Westenburger
Tim Lenhart	Ute Wilking
	Swen Zinßmeister

25 Jahre Mitgliedschaft

Erna Bayer
Wolfgang Hapke
Klaus-Dieter Hesper
Hermann Keller
Martina Leitner
Bernd Pallmann
Günther Pfeffer
Manuela Rahm
Franz Trinkaus

40 Jahre Mitgliedschaft

Josef Berker
Birgit Fuhr-Moach
Heinz Heinrich
Walter Kiefer
Marianne Krauth
Volker Pukallus
Christine Stoltz
Harald Wuttke

50 Jahre Mitgliedschaft

Karl Heinz Bonn
Josef Hofmann
Volker Klaus Laufer
SWK Stadtwerke Kaiserslautern
Gertrud Wappner

60 Jahre Mitgliedschaft

Rudolf Merle
Valentin Mohr

Verstorbene Mitglieder im Jahr 2019

Sonja Gehm

Karoline Theobald

Astrid Henkel

Josef Bubel

Manfred Halfmann

Bernd Theobald

Friederike Wedekind

Christel Gruber

Rudolf Merle

Gisela Szittariu

Karl Schmitt

Dieter-Jakob Dörrschuck

Wilfried Leppla

Marianne Walk

Heinrich Bayer

Werner Martin

Vladimir Rudi

Helga Herzog

Waltraud Kleemann

Aleksander Dutkowski

Wolfgang Hapke

Bericht des Aufsichtsrates

In der ordentlichen Mitgliederversammlung am 27.06.2019 wurde das Mitglied Elke Hepp neu in den Aufsichtsrat gewählt.

Der Aufsichtsrat dankt dem ausgeschiedenen Mitglied, Frau Maja Gehm für die jahrelange vertrauensvolle Zusammenarbeit und wünscht ihr für die Zukunft alles Gute.

Im Anschluss an die Mitgliederversammlung fand die konstituierende Sitzung des Aufsichtsrates statt. In dieser Sitzung wurde Herr Norbert Heil als Aufsichtsratsvorsitzender und Herr Robert Brell als stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender gewählt. Außerdem erfolgte die Wahl von Frau Elke Hepp 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 2019 fanden acht Sitzungen des Aufsichtsrates, fünf 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 2018, den Prüfungsbericht des PDG Erfurt 2018, den Wirtschafts-, Modernisierungs- und Instandhaltungsplan 2020, die einstimmige Wahl von Herrn Norbert Heil als neues nebenamtliches Vorstandmitglied per 01.01.2020 für das am 29.02.2020 aus persönlichen Gründen ausgeschiedene nebenamtliche Vorstandmitglied, Frau Sonja Klein. Nach dem Ende seiner Amtsperiode beendete Herr Ralf Forster seine nebenamtliche Vorstandstätigkeit per 29.02.2020. Am 14.01.2020 wurde der bisherige Geschäftsführer, Herr Christoph Marosczyk, zum geschäftsführenden, hauptamtlichen Vorstand gewählt. Er trat sein neues Amt am 01.03.2020 an.

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 2018 gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31.12.2018 und des Lageberichtes 2018 erfolgte in der Zeit vom 01.07. bis 05.07.2019 durch den PDG, Genossenschaftlicher Prüfungsverband, Erfurt in den Geschäftsräumen der Genossenschaft sowie bis zum 19.07.2019 in den Verbandsräumen des Prüfungsverbandes.

Die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung wurde bescheinigt. Das vorläufige Prüfungsergebnis erläuterte Herr Dipl. -Kfm./ StB/ WP Aumüller dem Aufsichtsrat sowie dem Vorstand am 04.07.2019. Seine Ausführungen wurden zustimmend zur Kenntnis genommen.

Der Prüfungsbericht 2018 wurde in einer gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 10.09.2019 eingehend beraten und zustimmend zur Kenntnis genommen.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss 2019, der Geschäftsbericht 2019 mit Anhang, die Einstellung des Jahresüberschusses in die Ergebnissrücklagen sowie der Vorschlag den Bilanzgewinn als Dividende auszuschütten wurden in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 15.07.2020 beraten und beschlossen. Die Vorlagen fanden die Billigung des Aufsichtsrates.

Der Aufsichtsrat schlägt der Mitgliederversammlung vor, den Jahresabschluss 2019 in der vorliegenden Form festzustellen und den Bilanzgewinn als Dividende auszuschütten.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2019 und des Lageberichtes 2019 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, 21.08.2020

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Robert Brell

**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