



2022

GESCHÄFTSBERICHT

Inhaltsübersicht

Seite 5

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022

Seite 18

Bilanz 2022

Seite 20

Gewinn- und Verlustrechnung 2022

Seite 22

Anhang für das Geschäftsjahr 2022

Seite 28

Mitgliedschaftsjubilare des Jahres 2022

Seite 29

Verstorbene Mitglieder im Jahr 2022

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)

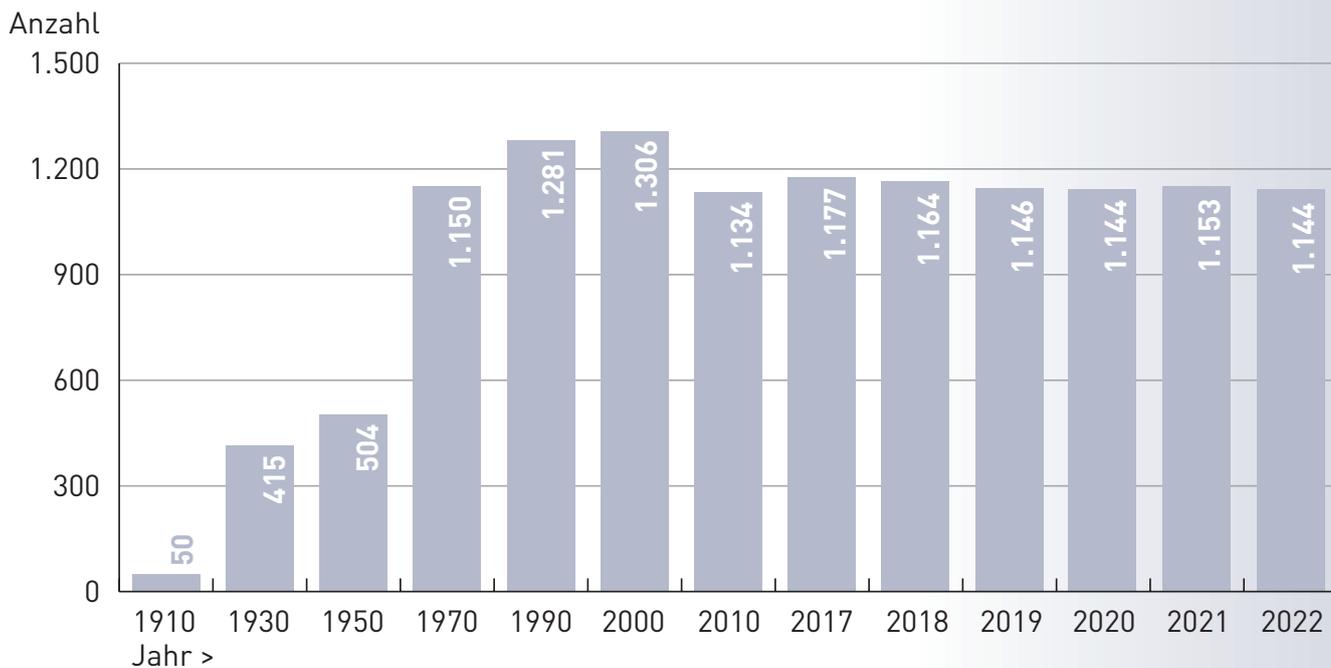
Straße des Friedens 4, 99094 Erfurt

A photograph of a garden scene. In the foreground, there is a paved area with a green wooden bench and a large, spoked metal wheel leaning against it. To the left, there is a low stone wall and some potted plants. In the background, there is a wooden fence and a dense garden with various plants and flowers. The sky is bright and slightly hazy.

2022 GESCHÄFTSBERICHT

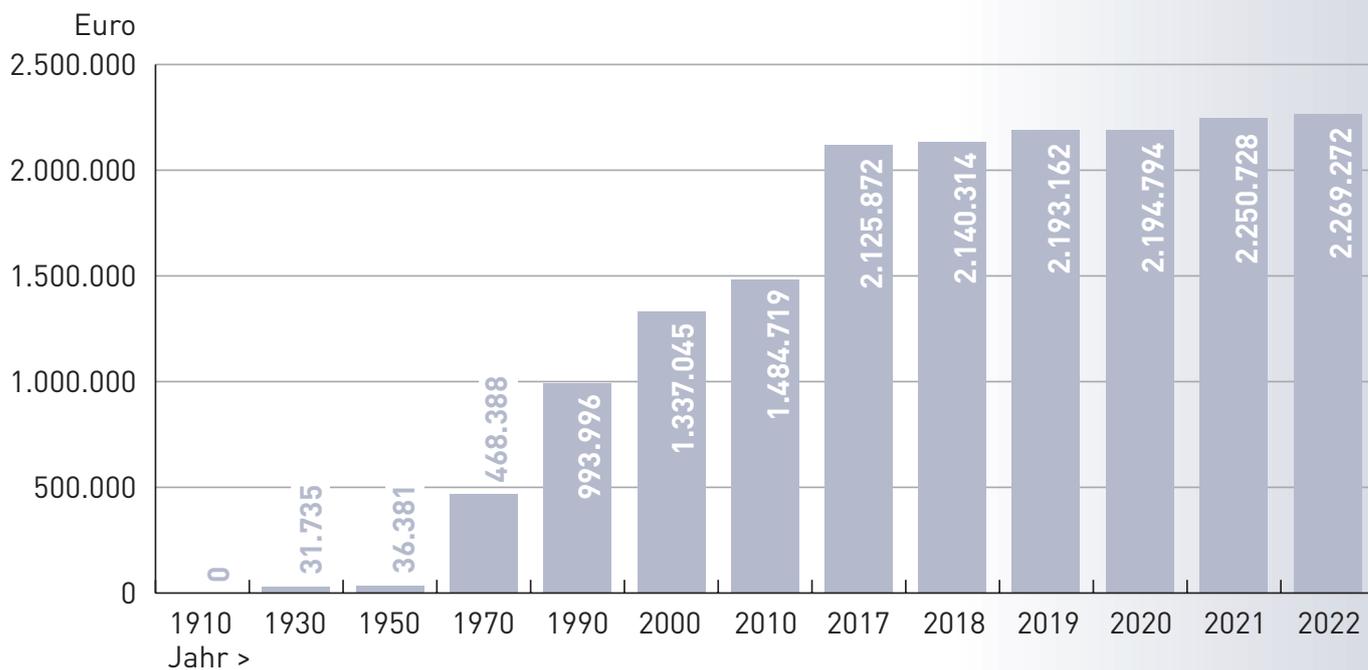
Entwicklung der Mitgliederzahlen von Gründungsbeginn im Jahre 1910 bis zum Jahr 2022

Mitglieder



Entwicklung der Geschäftsguthaben von Gründungsbeginn im Jahre 1910 bis zum Jahr 2022

Geschäftsguthaben



Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022

Grundlagen der Baugenossenschaft

Die gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung unserer Mitglieder bleibt auch nach 112 Jahren die wesentliche Aufgabe der Baugenossenschaft Bahnheim eG.

Die Baugenossenschaft Bahnheim eG verfügt zum Bilanzstichtag über 886 eigene Wohnungen, 2 Läden, 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 unserer Wohnungen setzt immer eine Mitgliedschaft voraus. Unser Geschäftsmodell basiert auf einer dauerhaften Nutzung unserer Bestände durch solvente und zufriedene Nutzer, die den Selbsthilfedanken positiv gegenüberstehen und das Gemeinschaftsgefühl in den Nachbarschaften stärken. Unsere moderaten Nutzungsgebühren sind auf dauerhafte und langfristige Erlöse ausgerichtet. Eine kurzfristige Gewinnmaximierung entspricht nicht unserem Geschäftsmodell. Wir versuchen den Anstieg der Kapital- und Bewirtschaftungskosten durch neue vertragliche Regelungen sowie Synergieeffekte zu senken bzw. zu verlangsamen.

Diese Strategie versetzt uns in die Lage, in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld durch gezielte Investitionen in unsere Häuser und Wohnungen unsere Wettbewerbsfähigkeit kontinuierlich zu verbessern.

Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

Das Bruttoinlandsprodukt in Deutschland erhöhte sich im Jahr 2022 um 1,8 %. Im Jahr 2021 war noch eine Erhöhung von 2,9 % ermittelt worden. In den Eurostaaten erhöhte sich das Bruttoinlandsprodukt um 8,3 %. Im Vorjahr war eine Erhöhung um 3,8 % eingetreten. Die Gründe sind in aller erster Linie der Krieg zwischen der Ukraine und Russland, mit seinen volkswirtschaftlichen Auswirkungen. Dieses ist die Unterbrechung der globalen Lieferketten, insbesondere die Gaslieferungen aus Russland nach Europa, mit der Folge der Materialverknappung und starken Preissteigerungen. Die EZB und die europäische Kommission, sowie die Bundesregierung versuchen durch geldpolitische Maßnahmen und große Investitionsprogramme einem weiteren Konjunkturabschwung entgegenzuwirken bzw. positive wirtschaftliche Rahmenbedingungen für die Zeit nach dem Ukrainekrieg zu schaffen. Dieses führt aber zu einem starken Anstieg der Inflation und der Staatsverschuldung.

Aus den o. g. Gründen wird auf eine Prognose der Entwicklung in Deutschland, sowie in den Eurostaaten für 2023 verzichtet. Belastbare Prognosen können wieder erstellt werden, wenn die hohe Inflation zurückgeführt und eine Friedensordnung für Europa geschaffen wurde.

Das statistische Bundesamt ermittelt für den Bau- und Ausrüstungsinvestitionsbereich nachfolgende Entwicklung. Der Rückgang beträgt für 2022 bei den Bauinvestitionen durchschnittlich 1,7 % (i.V. 0,7 %). Im Ausrüstungsbereich einen Anstieg um 3,3 % (i.V. 3,4 %). Die privaten Konsumausgaben sind gegenüber dem Vorjahr stark, um 4,3 % (i.V. 0,1 %) gestiegen. Der private Konsum hatte im Jahr 2022 einen wesentlichen Einfluss auf die Konjunkturentwicklung und somit auf das Bruttoinlandsprodukt in Deutschland.

Die Zahl der registrierten Arbeitslosen verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um 190 Tausend auf durchschnittlich 2.420 Mio. (i.V. 2.610 Mio.).

Die saisonbereinigte Anzahl der Erwerbstätigen erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr auf 45,73 Mio. (i.V. 45,26 Mio.) bedingt durch eine leichte Konjunkturerholung.

Die Inflationsrate 2022 hat sich gegenüber dem Vorjahr um 3,8 % auf durchschnittlich 6,9 % erhöht.

Risiken sind die hohen Energiekosten durch das Ausbleiben der Gaslieferungen aus Russland, die Unterbrechung der globalen Lieferketten mit der Auswirkung von hohen Materialpreissteigerungen, der Anstieg der Lebensmittelpreise sowie der Ukrainekrieg. Aus den o. g. Gründen wird auf eine Prognose für 2023 der Arbeitslosenzahl, der Erwerbstätigenzahl sowie der Inflationsrate verzichtet.

Das Bundesamt für Statistik meldet für das Jahr 2022 in einem vorläufigen Ergebnis einen Rückgang der Baugenehmigungen von Wohn- und Nichtwohngebäuden um 6,9 % auf rund 354.400 Einheiten. Die Gründe sind der Fachkräftemangel, die hohen Kosten für Baumaterial sowie die zunehmend schlechter werdenden Finanzierungsbedingungen.

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; sowie den Grundstücks- und Baupreisen und der Veräußerung von Wohn- und Eigentumsprojekten aus.



Die Grundsteuer nach den neuen gesetzlichen Regeln regional zu erhöhen; Bauland nicht neu auszuweisen; die energetischen Anforderungen bei der Sanierung und Beheizung von Bestandswohnungen sowie insbesondere bei Neubauerstbezug massiv weiter zu verschärfen; die Mietpreisbremse restriktiv auszulegen, trägt nicht zu einem positiven Investitionsklima in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft bei.

Die Hypothekenzinsen bei mittleren und längeren Laufzeiten haben sich stark erhöht und schaffen bei hoher Wohnungsnachfrage vor allen Dingen in den Ballungsräumen der Republik zurzeit keine positiven Investitionsanreize in der Bestands- und Neubautätigkeit. Die Gesamtsumme der aktuell negativen Investitionsfaktoren führen zu einer starken Zurückhaltung der Marktunternehmer, da sich Nettokaltmieten beim Neubauerstbezug zwischen 15.- EUR - 20.- EUR nicht durchsetzen lassen.

Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Der Mietwohnungsmarkt in Kaiserslautern ist durch einen Anstieg der Neubautätigkeit und der Fluktuationsquote geprägt. Die durchschnittlichen Nettokaltmieten bei Bestandimmobilien sind moderat angestiegen. Der neue Mietspiegel der Stadt Kaiserslautern, der seit dem 01. November 2021 in kraftgetreten ist und sich auf den freifinanzierten Mietwohnungsbau bezieht bietet die Möglichkeit Mietanpassungen rechtssicher durchzuführen.

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. Das von der Landesregierung Rheinland-Pfalz geplante Entschuldungsprogramm für Städte und Gemeinden lässt weiterhin auf sich warten. Die Arbeitslosenquote ist im Jahresvergleich um 0,2 % auf 7,6 % gesunken. Im März 2023 betrug sie 7,9 %.

Der vom Stadtrat beschlossene Doppelhaushalt 2022/2023 ist durch leicht steigende Steuereinnahmen und sinkende geplante Sozialausgaben gekennzeichnet. Dieses führt zu geplanten Jahresüberschüssen von 6,1 Mio. EUR und 1,3 Mio. EUR im Ergebnishaushalt.

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

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

Sechs Wohnungen in der Schmiedstraße 10 in Kaiserslautern, mit einer Gesamtwohnfläche von 356,35 m² wurden verkauft. Die Obergeschosswohnung im Bahnheim 22, Wohnfläche 88,22 m² wurde in Geschäftsräume für die Genossenschaft umgewandelt. Sieben Wohnungen in der Kaiserstraße 11-19, Kaiserslautern wurden aus betriebswirtschaftlichen und bautechnischen Gründen nicht mehr vermietet. Die betroffene Wohnfläche beträgt 457,49 m².

Daraus ergibt sich die nachfolgende Gesamtdarstellung:

Baugruppe	Häuser	Wohnungen	Garagen	Läden	sonstige Mieteinh.
Altbauten, vor 1948	50	234	1	1	-
Wiederaufbau	17	80	-	-	1
Neubau 1950-1959	62	335	8	1	4
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:	161	886	118	2	8

Bei Aufgliederung des Bestandes nach Gemeinden ergibt sich folgendes Bild:

Ort	Häuser	Wohnungen	Garagen	Läden	sonstige Mieteinh.
Kaiserslautern	139	744	98	2	8
Mainz	10	74	20	-	-
Ramstein	8	48	-	-	-
Rodenbach	2	8	-	-	-
Wiesbaden	2	12	-	-	-
Gesamtbestand:	161	886	118	2	8

Die Wohn- und Nutzfläche beläuft sich zum 31.12.2022 auf 58.537,65 m² (i. V. 59.351,49 m²), die Wohnfläche auf 57.272,96 m² (i. V. 58.175,02 m²).

Bewirtschaftung

Im Geschäftsjahr 2022 kündigten 54 Nutzer (i.V. 59) ihre Wohnung. Die Fluktuationsquote vermindert sich leicht von 6,56 % auf 6,09 %. Die häufigsten Kündigungsgründe waren: Arbeitsplatzwechsel, Todesfall, Umzug in ein Alters- oder Pflegeheim, Scheidungen sowie der Eigentumserwerb.

Die Wohnungsleerstände betragen am Bilanzstichtag 25 Einheiten (i.V. 31). Die ermittelte Leerstandquote sank auf 2,82 % (i.V. 3,44 %). Leerstände ergaben sich in Verbindung mit Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen nach Wohnungsaustrag. Wohnungsleerstände aufgrund von Vermietungsschwierigkeiten traten im Geschäftsjahr nicht auf. Die Weitervermietung erfolgte in der Regel termingerecht.

Zum 31.03.2023 lagen 21 (i.V. 12) Wohnungskündigungen vor, 26 (i.V. 23) Wohnungen standen modernisierungs- bzw. instandsetzungsbedingt leer.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betragen im Geschäftsjahr TEUR 4.767,9 (i.V. TEUR 4.711,6). Davon entfallen auf die Erträge aus Sollmieten TEUR 3.739,0 (i.V. TEUR 3.717,3). Die Erträge aus der Betriebskostenabrechnung 2021 einschließlich Umlageausfallwagnis betragen TEUR 1.171,4 (i.V. TEUR 1.130,9). Die Erlösschmälerungen wegen temporären Wohnungsleerstandes TEUR 142,2 (i.V. TEUR 136,3) sowie die gewährten Mietminderungen TEUR 0,3 (i.V. TEUR 0,3). Die reinen Wohnungsollmieten betragen TEUR 3.596,5 (i.V. TEUR 3.580,7).

Die durchschnittliche Wohnungsnettokaltmiete erhöhte sich auf 5,23 EUR/qm/mtl. (i.V. 5,13 EUR/qm/mtl.)

Die Gründe waren im wesentlichen Neuvermietung, sowie wertsteigernde Maßnahmen im bewirtschafteten Wohnungsbestand.

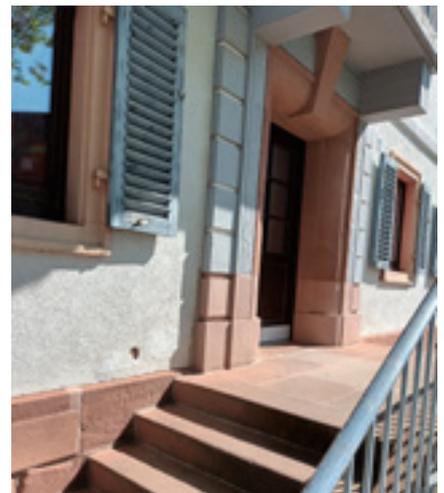
Modernisierung und Instandhaltung

Um unseren Wohnungsbestand wettbewerbs- bzw. zukunftsfähig zu erhalten und Wertsteigerungen für unser Immobilienportfolio zu erzielen wurden im Berichtsjahr für Modernisierungsmaßnahmen TEUR 703,1 (i.V. TEUR 681,5) für projektgebundene Instandhaltungsmaßnahmen sowie für die laufende Instandhaltung unserer Liegenschaften TEUR 807,6 (i.V. TEUR 892,4) 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 2022 TEUR 248,5 (i.V. TEUR 267,9).

Die nach vertraglichen Regelungen durchgeführten Schönheitsreparaturen beliefen sich auf TEUR 23,9 (i.V. TEUR 20,7). Unter Berücksichtigung der Wohnfläche von 57.272,96 qm (i.V. 58.175,02 qm Wfl.) ergibt sich ein Jahresbetrag je qm für die Modernisierung von 12,28 EUR (i.V. 11,71 EUR), für die Instandhaltung von 14,10 EUR (i.V. 15,34 EUR) und für Schönheitsreparaturen von 0,42 EUR (i.V. 0,36 EUR).

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr Bestandsinvestitionen von TEUR 1.534,6 (i.V. TEUR 1.594,6), dieses sind 26,80 €/qm/jährlich (i.V. 27,41 €/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 33 Wohnungen (i.V. 39 WE) im Bestand als Teilinstandhaltung 16 WE (i.V. 25 WE) bzw. Vollmodernisierung 13 WE (i.V. 14 WE) realisiert. In 4 Wohnungen (i.V. 8 WE) wurden im Rahmen der Projektrealisierung Gasetagenheizungen neu eingebaut.



In den Treppenhäusern im Bahnheim 82, 84, 86 und Wolfsangel 21, 23, 27, 29, 35, 37 wurden Maler- und soweit erforderlich Fußbodenarbeiten durchgeführt.

In diesem Zusammenhang wurden auch die Hauseingangstüren in Bahnheim 2 a/b, 4 a/b/c, 7, 9, 24, 26, 28 a/b, 29, 39, 41, 43, 74, 76, 78, 80 sowie Casimirring 93, 95, 97, 99, 101, 105, 111 neu lackiert.

In der Vogelwoogstraße 31-33 wurde die Garagenauffahrt neu gepflastert.

Pflasterarbeiten und Einfriedung für Müllbehälter wurden im Waldschlösschen 9-15 neu errichtet.

Im Bahnheim 30-56 wurde jeweils eine gepflasterte Stellfläche für Müllgefäße erstellt.

Eine Haustür mit Windfang wurde im Waldschlösschen 3 erneuert.

In der Gutenbergstraße 4 in Ramstein wurden Ausbesserungsarbeiten am Außenputz vorgenommen.

Für das Geschäftsjahr 2023 sind Instandhaltungsmaßnahmen von insgesamt TEUR 1017,0 (i. V. TEUR 966,0) 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 450,0 im Jahr 2023, (i. V. TEUR 810,0) beziehen sich in erster Linie auf die umfangreichen Arbeiten von gekündigten. Leerstehenden Wohnungen nach jahrzehntelanger Nutzungsdauer.



Personelle Verhältnisse

Im Geschäftsjahr waren per 31.12.2022, 21 Mitarbeiter für unsere Baugenossenschaft tätig, davon 17 Vollzeit- und 4 Teilzeitbeschäftigte.

In unserer Geschäftsstelle beschäftigen wir 7 kaufmännische Mitarbeiter/innen und 2 technische Mitarbeiter.

Der Regiebetrieb besteht aus 3 Gärtnern, 3 Maler- und Lackierern, 2 Steinmetzen, 1 Schreiner, 1 Gas- und Wasserinstallateur, sowie 1 Raumpflegerin.

Herr Diego Rodrigues ist zum 31.12.2022 und Herr Thomas Mazur zum 31.03.2023 aus persönlichen Gründen aus unserer Genossenschaft ausgeschieden.

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	31.12.2022		31.12.2021	
	TEUR	%	TEUR	%
Anlagevermögen	22.162,0	92,3	18.710,9	93,1
Umlaufvermögen	1.843,1	7,6	1.385,5	6,8
ARAP	0,9	0,1	0,1	0,1
Gesamtvermögen	24.006,0	100,0	20.096,5	100,0
Fremdmittel	12.565,1		9.663,8	
Reinvermögen	11.440,9		10.432,7	
Reinvermögen am Jahresanfang	10.432,7		9.827,1	
Vermögensveränderung	+ 1.008,2		+ 605,6	

Das Gesamtvermögen hat sich um TEUR 3.909,5 erhöht (i.V.224,2). Das Anlagevermögen ist im Geschäftsjahr aufgrund der Investitionen von TEUR 4.280,6 (i.V. TEUR 739,7) gegenüber den Abschreibungen von TEUR 710,0 (i.V. 693,4) gestiegen. Abgänge im Jahr 2022 beinhalten den Buchwert Verkaufsobjekt Schmiedstraße 10, Kaiserslautern sowie BGA. Wesentlicher Posten des Anlagevermögens sind die Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten TEUR 18.185,7 (i.V. TEUR 18.270,8).

Kapitalstruktur

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

Kapitalstruktur	31.12.2022		31.12.2021	
	TEUR	%	TEUR	%
Eigenkapital	11.440,9	47,7	10.432,7	51,9
Rückstellungen	402,0	1,7	425,7	2,1
Verbindlichkeiten	12.153,1	50,5	9.230,2	45,9
PRAP	10,0	0,1	7,9	0,1
Gesamtkapital	24.006,0	100,0	20.096,5	100,0

Das Eigenkapital zum 31.12.2022 beträgt TEUR 11.440,9 (i.V. TEUR 10.432,7). Der Anstieg des Eigenkapitals um TEUR 1.008,2 resultiert aus dem Jahresüberschuss 2022 von TEUR 1.073,0 sowie dem Nettozufluss an Geschäftsguthaben von TEUR 18,5 abzüglich der Dividendenzahlung von TEUR 83,3. Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital hat sich von 51,9 % auf 47,7 % vermindert.

Die Verbindlichkeiten haben sich im Geschäftsjahr um TEUR 2.922,9 erhöht. Dies resultiert im Wesentlichen aus der Finanzierung des Ankaufs der Erbbaugrundstücke und Pachtgärten vom Bundeseisenbahnvermögen.

Die passiven Rechnungsabgrenzungsposten sind im Voraus empfangene Mieten TEUR 10,0 (i.V. TEUR 7,9).

Finanzlage

Die Unternehmensliquidität hat sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

		2022	2021
		TEUR	TEUR
	Jahresüberschuss	1.073,0	632,7
+	Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	710,0	693,0
+/-	Zu-/Abnahme der Rückstellungen	-23,7	-5,5
+	Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des AV	0,0	0,0
-/+	Zu-/Abnahme der kurzfristigen Aktiva	139,7	-23,5
-/+	Ab-/Zunahme der kurzfristigen Verbindlichkeiten	65,0	-23,6
=	Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	1.964,0	1.273,1
-	Planmäßige Tilgungen sowie außerplanmäßige Tilgungen der Objektfinanzierungsmittel	-791,9	-799,0
=	Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach Tilgungen	1.172,1	474,1
-	Investitionen in das Anlagevermögen	-4.280,6	-739,7
=	Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-4.280,6	-739,7
+	Nettoveränderung der Geschäftsguthaben	18,5	55,9
-	Dividendenauszahlung	-83,3 VJ	-83,0
+	Darlehensvalutierungen	3.650,0	0,0
=	Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	3.585,2	-27,1
	Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	476,7	-292,7
+	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	139,1	431,8
=	Finanzmittelfonds am Ende der Periode	615,8	139,1
	Jahres-Cashflow	1.759,3	1.320,2

Im Berichtsjahr ist die Genossenschaft ihren Zahlungsverpflichtungen uneingeschränkt und in vollem Umfang nachgekommen. Die Zahlungsfähigkeit ist auch für das Jahr 2023 nach vorliegendem Wirtschaftsplan sichergestellt.

Die Finanzlage im Jahr 2023 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. Zusätzlich ist die Aufnahme eines Hypothekendarlehens in Höhe von TEUR 600,0 geplant.

Zur Überbrückung eventuell auftretender vorübergehender Liquiditätsengpässe stehen der Genossenschaft Kontokorrentkredite bei der Sparkasse Kaiserslautern in Höhe von TEUR 300,0 zur Verfügung.

Ertragslage

Das Geschäft ist geprägt durch die Bestandsbewirtschaftung der 886 eigenen Wohneinheiten. Der Jahresüberschuss ist maßgeblich beeinflusst durch die Höhe der Instandhaltungskosten. Diese haben sich im Geschäftsjahr von TEUR 892,4 auf TEUR 807,5 vermindert. Die erbrachten Eigenleistungen des Regiebetriebes im Bereich Instandhaltung und Instandsetzung haben sich von 267,9 TEUR auf 248,5 TEUR im Ge-

schäftsjahr vermindert. Weitere wichtige Indikatoren zur Ergebnissteuerung sind die Zinsaufwendungen, die Abschreibungen und die Verwaltungskosten.

Die Genossenschaft schließt das Geschäftsjahr 2022 mit einem Jahresüberschuss von EUR 1.073.042,71 (i.V. EUR 632.705,08) ab. Dieser ergibt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt:

Jahresüberschuss / Fehlbetrag für die verschiedenen Leistungsbereiche

Leistungsbereiche	2022	2021	Veränderungen
	TEUR	TEUR	TEUR
Hausbewirtschaftung	577,0	629,1	-52,1
Mitgliederverwaltung	-95,0	-83,9	-11,1
Kapitaldisposition	4,1	6,0	-1,9
ordentliches Ergebnis	486,1	551,2	-65,1
sonstiges Ergebnis	591,2	86,4	504,8
Ergebnis vor Steuern	1.077,3	637,6	439,7
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-4,3	-4,9	0,6
Jahresüberschuss	1.073,0	632,7	440,3

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

Die in Summe ausgewiesene Bestandsminderung aus unfertigen Leistungen betrifft Betriebs- und Heizkostenabrechnungen.

Die planmäßigen Abschreibungen für Sachanlagen haben sich erhöht. Die Instandhaltungskosten haben sich vermindert. 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 2022 ein Überschuss aus der Abzinsung der Rückstellungen für die Dämmung der obersten Geschossdecken.

Durch den Verkauf des Sechsfamilienhauses in der Schmidstraße 10, Kaiserslautern ist das sonstige Ergebnis stark angestiegen.

Die Eigenkapitalrentabilität hat sich im Geschäftsjahr auf 9,38 % (i.V. 6,06 %) erhöht.

Die Gesamtkapitalrentabilität beträgt für das Geschäftsjahr 5,22 % (i.V. 4,07 %).

Für das Geschäftsjahr 2023 ergibt sich gemäß Wirtschaftsplans ein Jahresüberschuss von TEUR 412,2. Dieser ist geprägt durch einen starken Anstieg des Instandhaltungsvolumens aus Fremdleistungen aufgrund des Weiteren hohen Instandhaltungstaus im Bestandswohnungsbereich sowie gestiegenen Zinsaufwendungen wegen der Finanzierung des Ankaufes der Erbbaugrundstücke vom Bundeseisenbahnvermögen.

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 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. Die technische Abwicklung von Vollmodernisierungen sowie die Instandhaltungen von gekündigten Wohnungen führen zur besseren und schnelleren Vermarktung und 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 und die stark gestiegene Inflationsrate sowie die hohen Materialkosten- und Lohnsteigerungen bedingt durch die Unterbrechung der globalen Lieferketten sowie der Ukrainekrieg werden aufgrund der besonderen Bedeutung für das Jahresergebnis von uns 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 außerplanmäßigen Tilgungsbeträgen im Berichtsjahr TEUR 791,9 (i.V. TEUR 799,0) sowie gleichmäßig über die Jahre verteilter langfristiger Zinsfestschreibungstermine sind der starke Anstieg der Kapitalmarktzinsen gegenüber dem Vorjahr kalkulierbar.

Die Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern haben zum 31.12.2022 eine Restvaluta von TEUR 10.661,5 (i.V. TEUR 7.803,6).

Wir haben langfristig laufende Zinsfestschreibungen sowie Forward Vereinbarungen für 2023 abgeschlossen. Über 2023 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 auf hohem Niveau stabilisiert. Wir haben trotz allem nach wie vor mehr Mitglieder als Genossenschaftswohnungen.

Die Mitgliederzahl hat sich im Geschäftsjahr von 1.153 auf 1.144 vermindert und die Geschäftsanteile stiegen von 13.759 auf 13.902. Das Geschäftsguthaben erhöhte sich von TEUR 2.150,3 auf TEUR 2.173,1.

Die voraussichtliche Entwicklung der Genossenschaft und andere Risiken

Das Hauptbetätigungsfeld der Genossenschaft wird auch zukünftig unter Beachtung der heterogenen bautechnischen Gegebenheiten, die Vorgaben des Denkmalschutzes, der Entwicklung des Eigenkapitals, der Finanzierungsmodalitäten sowie der Bau- und Lohnkosten am Kapitalmarkt, der Abbau des Instandhaltungs- und Modernisierungsstaus 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.

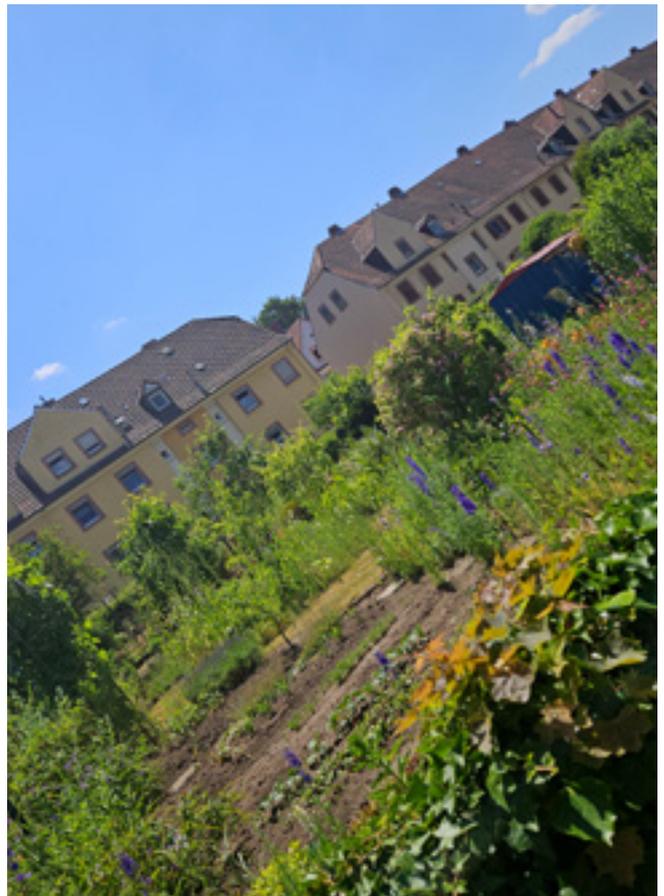
Erlösschmälerungen verursacht durch temporär instandhaltungs- und modernisierungsbedingte Wohnungsleerstände belasten weiterhin das Jahresergebnis im Berichtsjahr. Sie befinden sich auch weiterhin auf einem hohen Niveau.

Materialengpässe, hohe Preissteigerungen der ausführenden Handwerksunternehmen und die Unterbrechungen von Lieferketten werden das Jahresergebnis weiterhin belasten.

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

Aus betriebswirtschaftlichen und bautechnischen Gründen wurde das Sechsfamilienhaus in der Schmiedstraße 10 in Kaiserslautern im III. Quartal 2022 an einen sozial handelnden Investor verkauft.

Das Architektenbüro „Stadtgespräch“ wurde beauftragt einen Bauantrag zur Bebauung des Grundstückes in der Reichswaldstraße 85 auszuarbeiten.



Es ist geplant die 30 Wohneinheiten in der Kaiserstraße 10-21 in Kaiserslautern aufgrund des hohen Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwandes mittelfristig abzureißen und das Grundstück danach mit Miet- und Sozialwohnungen zu bebauen. Den derzeitigen verbliebenen Nutzern wird Ersatzwohnraum in unserem Bestand angeboten. Bereits leerstehende Wohnungen werden nicht vermietet. Die Stadt Kaiserslautern hat in diesem Bereich eine Veränderungssperre verhängt. Das Verfahren für die Aufstellung eines Bebauungsplanes wurde eingeleitet.

Im III. Quartal 2022 wurde der Notarvertrag zum Ankauf aller Erbbaugrundstücke sowie sämtlicher Gartenpachtflächen in Kaiserslautern mit einer Gesamtfläche von ca. 76.400 m² mit der Hauptverwaltung des Bundeseisenbahnvermögens in Bonn abgeschlossen. Dadurch werden die Investitions- und Finanzierungsmöglichkeiten der Genossenschaft stark verbessert und somit die zukünftige Entwicklung positiv beeinflusst.

Für das laufende Geschäftsjahr erwarten wir auf der Grundlage der geplanten Instandhaltungs- Modernisierungs- und Investitionsmaßnahmen einen Jahresüberschuss von rund TEUR 412,2.

Darstellung der Wirtschaftlichkeitsentwicklung der Genossenschaft

		2022	2021	2020
Eigenkapitalquote	in %	47,66	51,91	48,36
Eigenkapitalrentabilität	in %	9,38	6,06	6,80
Gesamtkapitalrentabilität	in %	5,21	4,07	4,33
Sachanlagenintensität	in %	92,30	93,07	92,02
Sachanlagendeckungsgrad	in %	95,88	93,65	94,57
Langfristiger Verschuldungsgrad	in %	85,69	67,90	79,93
Langfristiger Fremdkapitalanteil	in %	40,84	35,25	38,66
Reinvestitionsquote	in %	606,61	106,65	96,92
Stichtagsliquidität	in %	123,56	97,11	113,38
Dynamischer Verschuldungsgrad	Faktor	5,57	5,37	5,65
Tilgungskraft	Faktor	2,05	1,83	1,86
Durchschnittliche Wohnungsmiete	in €/m ² /Wfl./mtl.	5,23	5,13	5,05
Anteil der Erlösschmälerungen	in %	3,96	3,82	3,87
Fluktuationsrate	in %	6,09	6,56	6,22
Leerstandsquote	in %	2,82	3,44	3,22
Instandhaltungskosten	in €/m ² /pa	14,10	15,34	13,51
Investitionen im Bestand	in €/m ² /pa	26,38	27,05	22,78
Fremdkapitalzinsen	in €/m ² /Wfl./mtl.	0,26	0,26	0,30
Fremdkapitalkosten	in %	1,68	2,37	2,45
Zinsdeckung	in %	4,97	5,17	5,97
Kapitaldienstdeckung	in %	26,99	27,48	28,32



Bilanz 2022

Aktiva

Bilanz zum 31.12.2022

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		4.633,00	6.752,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	18.185.732,94		18.270.805,54
Grundstücke mit anderen Bauten	71.719,71		74.282,71
Grundstücke ohne Bauten	205.027,55		205.027,55
Bauten auf fremden Grundstücken	0,51		0,51
Betriebs- und Geschäftsausstattung	115.111,80		134.660,86
Bauvorbereitungskosten	<u>3.579.727,15</u>	22.157.319,66	19.278,00
Andere Finanzanlagen		52,00	52,00
Anlagevermögen insgesamt		22.162.004,66	18.710.859,17
Umlaufvermögen			
Vorräte			
Unfertige Leistungen		1.161.480,82	1.173.082,74
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	17.566,92		21.278,32
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>48.223,95</u>	65.790,87	51.956,20
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		615.780,35	139.147,33
Umlaufvermögen insgesamt		1.843.052,04	1.385.464,59
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		929,80	150,00
Bilanzsumme		24.005.986,50	20.096.473,76

Passiva

Bilanz zum 31.12.2022

	Euro	Geschäftsjahr		Vorjahr
		Euro	Euro	Euro
Eigenkapital				
Geschäftsguthaben				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder der verbleibenden Mitglieder aus gekündigten Geschäftsanteilen		93.795,89 2.173.150,07 <u>2.325,73</u>	2.269.271,69	92.240,78 2.150.316,67 8.170,11
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: im Vorjahr:	51.169,93 51.123,33			
Ergebnisrücklagen				
Gesetzliche Rücklage - davon aus dem Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt: im Vorjahr eingestellt:	300.000,00 300.000,00	3.400.000,00		3.100.000,00
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:	687.030,22 249.351,13	<u>4.064.612,45</u>	9.085.612,45	3.377.582,23
Bilanzgewinn				
Jahresüberschuss Zuführung in Ergebnisrücklagen		1.073.042,71 <u>987.030,22</u>	86.012,49	632.705,08 549.351,13
Eigenkapital insgesamt:			11.440.896,63	10.432.663,74
Rückstellungen				
Rückstellungen für Bauinstandhaltung		345.194,25		367.327,00
Sonstige Rückstellungen		<u>56.835,26</u>	402.029,51	58.387,86
Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		10.061.755,33		7.115.511,25
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		599.702,41		688.073,64
Erhaltene Anzahlungen Verbindlichkeiten aus Vermietung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Sonstige Verbindlichkeiten - davon aus Steuern im Vorjahr: - davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: im Vorjahr:	9.870,26 10.214,19 0,00 0,00	1.208.530,67 7.347,40 261.610,78 <u>14.147,38</u>	12.153.093,97	1.188.586,18 2.629,46 212.471,40 22.947,86
Passive Rechnungsabgrenzungsposten				
Andere Rechnungsabgrenzungsposten			9.966,39	7.875,37
Bilanzsumme			24.005.986,50	20.096.473,76

Gewinn- und Verlustrechnung 2022

für die Zeit vom 01.01.2021 bis 31.12.2022

	Euro	Geschäftsjahr		Vorjahr
		Euro	Euro	Euro
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung			4.767.860,09	4.711.583,52
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen			11.601,92	37.521,05
Andere aktivierte Eigenleistungen			0,00	0,00
Sonstige betriebliche Erträge			611.261,85	117.722,34
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung			1.908.944,71	1.958.497,72
Rohergebnis			3.458.575,31	2.908.329,19
Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter		894.028,59		828.856,93
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung		<u>215.956,20</u>	1.109.984,79	205.202,80
- davon für Altersversorgung im Vorjahr:	15.752,39 15.341,44			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen			709.957,20	692.964,82
Sonstige betriebliche Aufwendungen			271.509,86	250.775,88
Erträge aus anderen Finanzanlagen		0,57		0,39
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		<u>4.123,94</u>	4.124,51	6.043,07
- davon abgezinst im Vorjahr:	4.075,77 6.009,70			
Zinsen und ähnliche Aufwendungen			178.762,50	184.964,54
Steuern vom Einkommen und Ertrag			+4.300,82	+4.864,93
Ergebnis nach Steuern			1.196.786,29	756.472,61
Sonstige Steuern			123.743,58	123.767,53
Jahresüberschuss			1.073.042,71	632.705,08
Einstellung in Ergebnismrücklagen			987.030,22	549.351,13
Bilanzgewinn			86.012,49	83.353,95



Anhang für das Geschäftsjahr 2022

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. Im Jahr 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 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. Dieses sind zu 100 % Fremdkosten. Auf die Aktivierung der Eigenleistungen wurde im Geschäftsjahr 2022 verzichtet.

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	Umbuchungen (+/-)
	01.01.2022	des Geschäftsjahres		31.12.2022
	Euro	Euro	Euro	Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände	171.389,05	2.618,48	0,00	
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	38.894.751,99	703.098,39	119.450,60	0,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	122.543,06	0,00	0,00	0,00
Grundstücke ohne Bauten	205.027,55	0,00	0,00	0,00
Bauten auf fremden Grundstücken	34.443,33	0,00	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	718.263,70	14.387,27	15.280,10	0,00
Bauvorbereitungskosten	19.278,00	3.560.449,15	0,00	0,00
Summe Sachanlagen	39.994.307,63	4.277.934,81	134.730,70	0,00
Finanzanlagen				
Andere Finanzanlagen	52,00	0,00	0,00	0,00
Anlagevermögen Insgesamt	40.165.748,68	4.280.553,29	134.730,70	0,00

Bei den Forderungen aus Vermietung in Höhe von EUR 17.566,92 (i. V. EUR 21.278,32) bestehen Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von 2.675,82 EUR (i. V. 1.928,50 EUR). Bei den sonstigen Vermögensgegenständen in Höhe von EUR 48.223,95 (i. V. EUR 51.956,20) mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von EUR 0,00 (i. V. EUR 2.133,37).

Unter „Sonstige Rückstellungen“ sind passiviert: Rückstellungen für Aufwendungen für die Dämmung der obersten Geschossdecken gemäß EnEV TEUR 345,2 (i.V. TEUR 367,3), Personalkosten TEUR 43,1 (i.V. TEUR 43,2) und sonstige betriebliche Aufwendungen TEUR 13,7 (i.V. TEUR 15,2).

Verwendung des Jahresergebnisses

Jahresüberschuss	EUR	1.073.042,71
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	EUR	987.030,22
Bilanzgewinn	EUR	86.012,49

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

Anhang für das Geschäftsjahr 2022

Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Kumulierte Abschreibung	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Auf Abgänge entfallende Abschreibungen	Kumulierte Abschreibung	Buchwert am	Buchwert am
31.12.2022	01.01.2022	2022		31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021
Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
174.007,53	164.637,05	4.737,48	0,00	169.374,53	4.633,00	6.752,00
39.478.399,78	20.623.946,45	668.720,39	0,00	21.292.666,84	18.185.732,94	18.270.805,54
122.543,06	48.260,35	2.563,00	0,00	50.823,35	71.719,71	74.282,71
205.027,55	0,00	0,00	0,00	0,00	205.027,55	205.027,55
34.443,33	34.442,82	0,00	0,00	34.442,82	0,51	0,51
717.370,87	583.602,84	33.936,33	15.280,10	602.259,07	115.111,80	134.660,86
3.579.727,15	0,00	0,00	0,00	0,00	3.579.727,15	19.278,00
44.137.511,74	21.290.252,46	705.219,72	15.280,10	21.980.192,08	22.157.319,66	18.704.055,17
52,00	0,00	0,00	0,00	0,00	52,00	52,00
44.311.571,27	21.454.889,51	709.957,20	15.280,10	22.149.566,61	22.162.004,66	18.710.859,17

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	10.061.755,33 7.115.511,25	765.624,02 631.223,18	9.296.131,31 6.484.288,07	6.307.232,38 4.087.130,99	10.061.755,33 7.115.511,25	GPR GPR	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	599.702,41 688.073,64	91.623,87 88.371,23	508.078,54 599.702,41	106.594,97 212.471,56	599.702,41 688.073,64	GPR GPR	
Erhaltene Anzahlungen	1.208.530,67 1.188.586,18	1.208.530,67 1.188.586,18	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	7.347,40 2.629,46	7.347,40 2.629,46	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00		
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	261.610,78 212.471,40	261.610,78 212.471,40	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00		
Sonstige Verbindlichkeiten	14.147,38 22.947,86	14.147,38 22.947,86	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00		
Gesamtbetrag	12.153.093,97 9.230.219,79	2.348.884,12 2.146.229,31	9.804.209,85 7.083.990,48	6.413.827,35 4.299.602,55	10.661.457,74 7.803.584,89		

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 EUR.

Durchschnittliche Arbeitnehmerzahl

Im Geschäftsjahr wurden 21 Arbeitnehmer beschäftigt.

Zum 31. Dezember 2022 waren bei der Genossenschaft beschäftigt:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter/innen	4	3
Technische Mitarbeiter	2	0
Auszubildende	1	0
Mitarbeiter des Regiebetriebs	10	1
Mitarbeiter/innen zusammen:	17	4

Mitglieder- und Anteilsbewegung

	Mitglieder	Geschäftsanteile
Stand 01.01.2022	1.153	13.759
Zugang 2022	42	766
Abgang 2022	51	623
Stand 31.12.2022	1.144	13.902

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 22.833,40 EUR erhöht.

Mitglieder des Vorstandes

Norbert Heil

Christoph Marosczyk

Klaus Rutz

Mitglieder des Aufsichtsrates

Harald Schmidt bis 2023

Vorsitzender ab 27.09.2022

Kurt Sajek bis 2023

stellvertretender Vorsitzender ab 27.09.2022

Siglinde Forster bis 2023

Schriftführerin ab 21.03.2023

Robert Brell bis 2024

Vorsitzender bis 27.09.2022

Jürgen Laufer bis 2024

stellvertretender Vorsitzender bis 27.09.2022

Elke Hepp bis 2025

Schriftführerin bis 21.03.2023

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 25.08.2022 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 2022 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, 29. Juni 2023

Baugenossenschaft Bahnheim eG
Kaiserslautern

Der Vorstand



Norbert Heil



Christoph Marosczyk



Klaus Rutz

Mitgliedschaftsjubilare des Jahres 2022

10 Jahre Mitgliedschaft

Christian Appelt
Sergey Ascheulov
Nicole Bacher
Sara Baumann
Roland Bittner
Renate Chipa
Sebastian Christ
Patrick Di Martino-Fumo
Susanne Drescher
Claudia Endres
Yvonne Gorecki
Volker Götz
Christina Haile
Sven Heinrich
Jörg Jacob
Guido Jung
Tobias Jung
Anna Erika Keller
Florian Kern
Jessica Kettering
Nadja Kettering
Karel Klug
Ute Knickel
Hans Lang
Elisabeth Leisge
Brigitte Lenz
Rolf Liebrich
Ulrike Littek
Nina Malhomme
Christoph Marosczyk

Ralf Möx
Annette Müller
Corinna Müller
Sabine Naßhan
Reinald Pieper
Susanne Rabe
Gerhard Ritter
Bernd Rosinus
Tommy Schenkel
Anna Schindler
Marco Schneider
Erla Scholz
Valentina Seibel
Jason Seidel
Maria Rita Stuppy
Christina Zink
Mostapha Zouad

25 Jahre Mitgliedschaft

Peter Ansorge
Christel Brendel
Petra Bridges
Hannelore Diethöfer
Manfred Henn
Elke Hepp
Oskar Hoffmann
Egon Niedermeier
Petra Rach
Elsa Reddich
Lydia Schmitt
Dieter Schwarz
Anke Staudt
Lidia Steinmark
Mario Stemmler
Johann Suss
Michaela Weinert
Markus Wendel

40 Jahre Mitgliedschaft

Werner Barakofsky
Marion Feuerstack
Siglinde Forster
Ingrid Gärtner
Maria Mahler
Frank Schreiber
Joachim Schütte

50 Jahre Mitgliedschaft

Manfred Laub
Hermann Dallner
Urslula Döbler
Helmut Kern
Otto Roth
Hans-Joachim Ultes

Verstorbene Mitglieder im Jahr 2022

Josef Berker

Renate Grieser

Josef Bader

Ingeborg Becker

Peter Bergmann

Annamarie Degen

Albertine Gehm

Helmut Göttel

Volkmar Hammer

Volker Jochum

Ursel Kreis

Thomas Lauck

Harald Lenhart

Hedwig Liebrich

Renate-Margot Lorenz

Marietta Mallmann

Maria Nashan

Richard Neubrech

Frank Ohlenschläger

Irmgard Reis

Christa Roski

Klaus Dieter Schenkel

Lieselotte Schunk

Peter Stoschek

Erich Strasser



Bericht des Aufsichtsrates

In der ordentlichen Mitgliederversammlung am 25.08.2022 wurde das Mitglied Elke Hepp wieder in den Aufsichtsrat gewählt.

Die konstituierende Sitzung des Aufsichtsrates fand am 28.09.2022 statt. In dieser Sitzung wurde Herr Harald Schmidt als Aufsichtsratsvorsitzender und Herr Kurt Sajek 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 2022 fanden vier Sitzungen des Aufsichtsrates, vier gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat sowie fünf Prüfungsausschuss-Sitzungen statt.

In den Sitzungen wurde über alle wesentlichen Angelegenheiten beraten und die notwendigen Beschlüsse gefasst. Insbesondere erfolgten Beschlüsse über den Jahresabschluss 2021, den Prüfungsbericht des PDG Erfurt 2021, den Wirtschafts-, Modernisierungs- und Instandhaltungsplan 2022 und der Verkauf des Sechsfamilienhauses in der Schmiedstraße 10 in Kaiserslautern sowie der Kauf aller Erbbaugrundstücke sowie sämtlicher Gartenpachtflächen in Kaiserslautern vom Bundeseisenbahnvermögen

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 2021 gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31.12.2021 und des Lageberichtes 2021 erfolgte in der Zeit vom 04.07. bis 08.07.2022 und am 11.07.2022 durch den PDG, Genossenschaftlicher Prüfungsverband, Erfurt in den Geschäftsräumen der Genossenschaft sowie bis zum 25.07.2022 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 21.07.2022. Seine Ausführungen wurden zustimmend zur Kenntnis genommen.

Der Prüfungsbericht 2021 wurde in einer gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 11.10.2022 eingehend beraten und zustimmend zur Kenntnis genommen.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss 2022, der Geschäftsbericht 2022 mit Anhang, die Einstellung des Jahresüberschusses in die Ergebnsrücklagen sowie der Vorschlag den Bilanzgewinn als Dividende auszuschütten wurden in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 29.06.2023 beraten und beschlossen. Die Vorlagen fanden die Billigung des Aufsichtsrates.

Der Aufsichtsrat schlägt der Mitgliederversammlung vor, den Jahresabschluss 2022 in der vorliegenden Form festzustellen und den Bilanzgewinn als Dividende auszuschütten.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2022 und des Lageberichtes 2022 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, 29.06.2023

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Harald Schmidt

**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