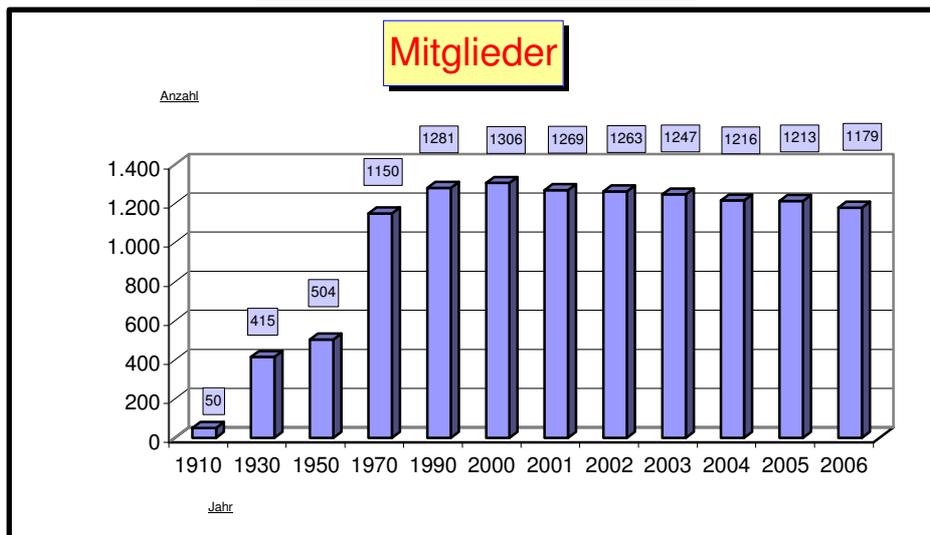
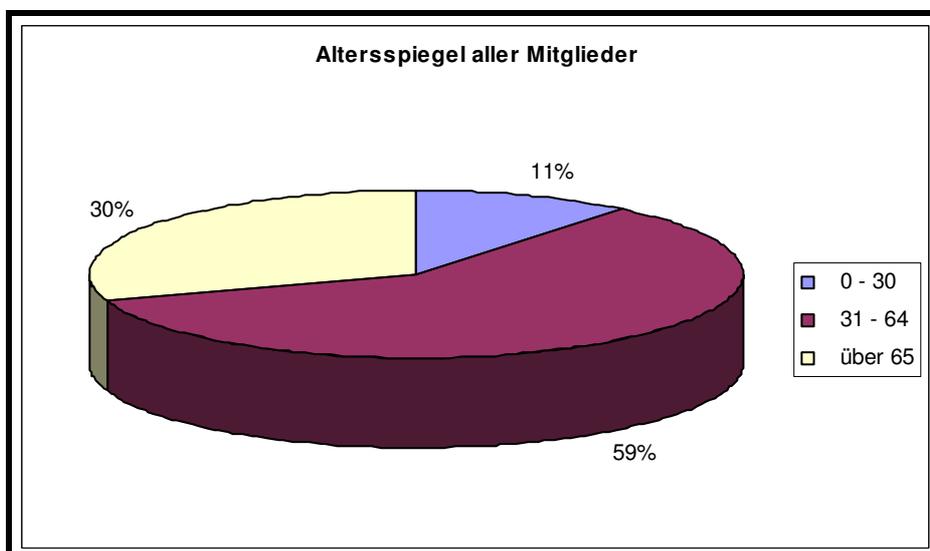
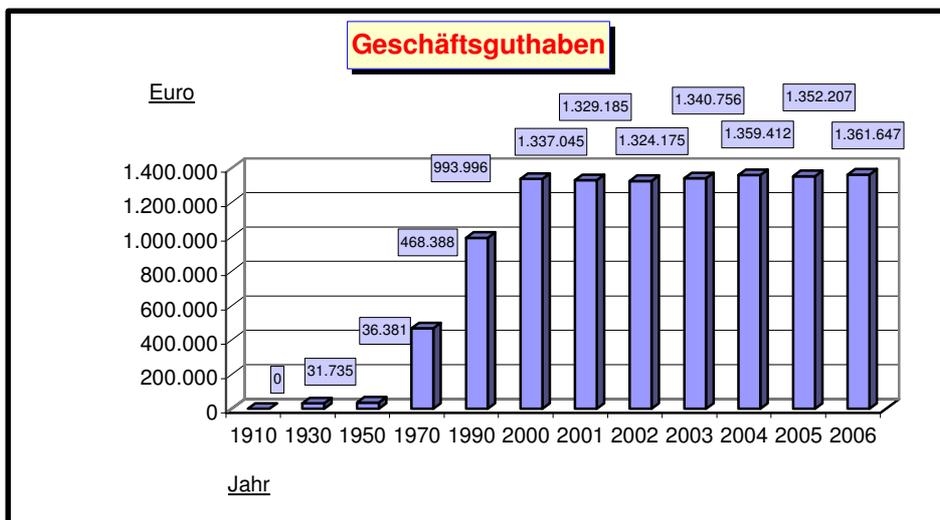

**BAUGENOSSENSCHAFT
BAHNHEIM eG
KAISERSLAUTERN**

Bericht
über das
Geschäftsjahr 2006

Entwicklung der Mitgliederzahlen von Gründungsbeginn
Im Jahre 1910 bis zum Jahr 2006



Entwicklung der Geschäftsguthaben von Gründungsbeginn
Im Jahre 1910 bis zum Jahr 2006



**BAUGENOSSENSCHAFT
BAHNHEIM eG
KAISERSLAUTERN**

Bericht des Vorstandes
über das
Geschäftsjahr 2006

Lagebericht

Gesamtwirtschaftliche Lage

Die deutsche Wirtschaft ist im vergangenen Jahr so stark gewachsen wie seit 2000 nicht mehr. Nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes legte das Bruttoinlandsprodukt preisbereinigt im Vergleich zu 2005 um 2,5 % zu. Für 2007 wird durch die Erhöhung der Mehrwertsteuer eine Reduzierung des Wachstums auf ca. 1,4% erwartet. Die Mehrwertsteuererhöhung dürfte aber den Wachstumsprozess nur vorübergehend beeinträchtigen und die Konjunktur bald wieder an Fahrt gewinnen. Insgesamt wird die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung optimistischer angesehen als in den vergangenen Jahren.

Die Lage am Arbeitsmarkt hat sich gegenüber den Vorjahren deutlich belebt. Die aktuellen Arbeitsmarktdaten entwickeln sich durchweg positiv. Eine weitere positive Entwicklung in den kommenden Jahren bleibt jedoch abzuwarten.

Lage in der Bau- und Wohnungswirtschaft

Nach dem nochmaligen und überraschenden deutlichen Einbruch im Jahr 2005 haben sich die Bauinvestitionen 2006 erstmals seit sechs Jahren wieder spürbar erholt. So stiegen die Bauinvestitionen erstmals seit 1999 über alle Sparten deutlich um 3,6%. Die Baugenehmigungen stiegen gegenüber dem Vorjahr um 2,9%. Wie das Statistische Bundesamt unter Berufung auf erste Berechnungen mitteilte, führte die starke Nachfrage im Jahresverlauf auch zu einem deutlichen Preisanstieg von 2,4 Prozent. Eine solch starke Verteuerung der Bauleistungen und Materialien habe es seit 13 Jahren nicht mehr gegeben. Eine Trendwende bleibt jedoch abzuwarten. Angesichts der immensen volkswirtschaftlichen Bedeutung der Baubranche auf Wirtschaftswachstum, Einkommen und Beschäftigungssituation, beeinflusst dies die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in erheblichem Umfang.

Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Die Baugenossenschaft Bahnheim hat den Zweck vorrangig eine gute und sichere Wohnungsversorgung ihrer Mitglieder sicherzustellen.

Unsere Genossenschaft bewirtschaftet ausschließlich eigene Liegenschaften in Form einer Vermietungsgenossenschaft überwiegend in der Region Kaiserslautern mit Streubesitz in Ramstein, Rodenbach, Mainz und Wiesbaden. Der Mietmarkt Kaiserslautern wird von weiteren Marktteilnehmern in unterschiedlichen Rechtsformen beeinflusst. Die Angebots- und Nachfragesituation an Mietwohnungen in der Region Kaiserslautern ist zur Zeit noch gekennzeichnet durch einen Nachfrageüberhang – insbesondere für Zweizimmerwohnungen. Die Mietpreisentwicklung in unserer Region ist seit Jahren stagnierend. Ein Rückgang der Mietpreise auf dem regionalen Wohnungsmarkt ist jedoch nicht zu erwarten.

Die Entwicklung der Betriebskosten hingegen ist insbesondere bei den Energiekosten sowie bei den Müllgebühren durch erhebliche Preissteigerungen geprägt.

Bestandsverwaltung

Der Wohnungsbestand und der Bestand an sonstigen Mieteinheiten haben sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert; er stellt sich, wie folgt, dar:

Baugruppe	Häuser	Wohnungen	Garagen	Läden	sonstige Mieteinheiten
Altbauten, vor 1948	52	249	1	-	1
Wiederaufbau	17	80	-	-	1
Neubau 1950 – 1959	63	344	8	2	1
Neubau 1960 - 1969	14	110	-	-	-
Neubau 1970 - 1979	14	106	17	-	-
Neubau 1980 - 1989	1	3	-	-	-
Neubau nach 1989	3	18	-	-	-
Sonstige Gebäude	-	-	92	-	3
Gesamtbestand:	164	910	118	2	6

Bei Aufgliederung des Bestandes nach Gemeinden ergibt sich folgendes Bild:

Ort	Häuser	Wohnungen	Garagen	Läden	sonstige Mieteinheiten
Kaiserslautern	142	768	98	2	6
Mainz	10	74	20	-	-
Ramstein	8	48	-	-	-
Rodenbach	2	8	-	-	-
Wiesbaden	2	12	-	-	-
Gesamtbestand	164	910	118	2	6

Die Wohn- und Nutzfläche beläuft sich zum 31.12.2006 auf 59.953,93 m² (i. V. 59.953,80 m²), die Wohnfläche auf 58.841,34 m² (i. V. 58.840,39 m²).

Bewirtschaftung

Die marktorientierte Vermietung unserer Wohnungen bildet unverändert einen Schwerpunkt unserer Tätigkeit.

Leerstände waren auch in 2006 - bedingt durch Mieterwechsel und Modernisierungsmaßnahmen - überwiegend kurzfristig. Vermietungsprobleme bereiten uns nur die geförderten Groß-Wohnungen (4-Zimmerwohnungen) in Ramstein. Zum 31.12.2006 standen 11 Wohnungen leer, was zu einer stichtagsbezogenen Leerstandsquote von 1,21% führte. Im Mai 2007 stehen nur noch fünf Wohnungen leer, wovon vier Wohnungen kurzfristig wieder vermietet werden können.

Gleichwohl war bedingt durch die in 2006 noch überwiegend schlechte konjunkturelle Lage auch in der Region Kaiserslautern eine zunehmende Tendenz von Mietausfällen zu verzeichnen. Diesen Risiken wurden in 2006 durch Abschreibungen bzw. Einzelwertberichtigungen von TEUR 23,4 Rechnung getragen.

Mit insgesamt 84 Kündigungen im Geschäftsjahr 2006 (i. V. 91) liegt die Fluktuation der Genossenschaft weiter auf einem hohen Niveau. Im Periodenvergleich konnte die Fluktuationsquote jedoch von 10,0 % auf nunmehr 9,2 % in 2006 gesenkt werden. Bis Mitte Mai 2007 liegen der Genossenschaft erst 31 Kündigungen vor, was einen weiteren Rückgang der Fluktuation vermuten lässt.

Die Genossenschaft erzielte in 2006 Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung von TEUR 3.532,5 (i. V. TEUR 3.397,0).

Davon entfallen auf die Gesamtsollmieten TEUR 3.082,9 (i. V. TEUR 3.007,2). Hierin sind reine Wohnungssollmieten von TEUR 2.785,5 (i. V. TEUR 2.691,4) enthalten. Da bei dreizehn Wirtschaftseinheiten keine Betriebskosten abgerechnet werden, sind diese in der Bruttomiete enthalten. Kürzt man die Sollmiete um die nicht umgelegten Betriebskosten von einschließlich Grundsteuer TEUR 242,1 (i. V. TEUR 244,6), ergibt sich eine reine Nettowohnungssollmiete von nur TEUR 2.543,4 (TEUR 2.446,7).

Nach der Bereinigung der Sollmiete ergibt sich für unseren Genossenschaftsbestand eine durchschnittliche Wohnungsmiete von 3,60 EUR/m² (i. V. 3,47 EUR/m²). Weiterhin ist zu erkennen, dass die Genossenschaft hier noch Erhöhungspotential ausschöpfen kann.

Mit konsequenter Stabilität muss die Entwicklung der Betriebskosten, der so genannten „zweiten Miete“ beobachtet werden. Die öffentlichen Gebühren und Energiekosten beeinflussen die Warmmiete mehr und mehr. So stiegen die Gesamtbetriebskosten inklusive Grundsteuer und Eigenleistung in 2006 nur um TEUR 7,0, für das Geschäftsjahr 2007 wird aber eine Kostensteigerung von rund TEUR 70,0 erwartet.

Modernisierung und Instandhaltung

Die im Geschäftsbericht 2005 für das Geschäftsjahr 2006 angekündigte Großmaßnahme der ganzheitlichen Modernisierung und Instandsetzung der Wohngebäude Vogelwoogstraße 35/37 und 39/41 in Kaiserslautern mit jeweils zwölf Wohnungen war in 2006 bereits in Planung, wurde in der Durchführung aber auf das Geschäftsjahr 2007 verschoben. Zum Zeitpunkt der Berichtserstellung ist die Maßnahme in vollem Gange. Hierfür sind gemäß Plänen Modernisierungskosten von TEUR 600,0 und Instandhaltungskosten von TEUR 400,0 geplant. In der Maßnahme enthalten sind der Vollwärmeschutz, Einbau neuer Fenster und Balkontüren mit Rollläden, Balkonvergrößerungen, Einbau einer Zentralheizung verbunden mit Umrüstungen bzw. Heizungsneueinbau in den Wohnungen, teilweise Baderneuerungen, Treppenhäuser mit Sprechanlagen sowie die Errichtung von Müllstandplätzen gekoppelt mit der Außenanlage. Die Finanzierung erfolgt durch die Inanspruchnahme des Zinsvergünstigungsprogrammes des Landes Rheinland-Pfalz mit TEUR 739,2. Dadurch wird die Erhöhung des Grundnutzungsentgeltes auf 4,65 EUR/m² begrenzt.

Weitere Großmodernisierungen waren für 2006 nicht geplant und sind auch nicht durchgeführt worden.

Im Geschäftsjahr 2006 wurden in 17 Wohnungen Einzelmodernisierungen mit 13 Heizungseinbauten durchgeführt. Weiterhin wurden in acht Objekten Sprechanlagen installiert. Hierfür sind aktivierungsfähige Kosten von TEUR 324,2 angefallen. Weiterhin wurden TEUR 14,9 für Restarbeiten wie Müllstandplatz und Außenanlagen für die Großmodernisierungen aus dem Vorjahr ausgegeben. Hinzu kommen TEUR 34,6 aktivierte Eigenleistungen, was insgesamt zu TEUR 373,7 nachträglichen Herstellkosten für Wohnbauten führt.

Gemäß Modernisierungsplan sind für das Geschäftsjahr 2007 TEUR 1.050,0 veranschlagt. Die Genossenschaft plant für die Maßnahme Vogelwoogstraße TEUR 600,0 und für Wohnungsmodernisierungen bzw. –umbauten verbunden mit Heizungseinbau TEUR 400,0. Eigenleistungen wurden mit TEUR 50,0 veranschlagt.

Für die Instandhaltung incl. Schönheitsreparaturen und Eigenleistungen wurden in 2006 insgesamt TEUR 1.568,7 aufgewendet. Somit konnten gegenüber dem Vorjahr nochmals die Instandhaltungskosten von 25,95 EUR/m² auf 26,66 EUR/m² gesteigert werden. Addiert man noch die Modernisierungskosten hinzu, wurden im Geschäftsjahr 2006 33,01 EUR/m² in den Bestand investiert. Hierin enthalten sind Aufwendungen von TEUR 400,0 für die planmäßig in 2006 durchzuführende, jedoch nach 2007 verschobene Maßnahme Vogelwoogstraße, für die eine Rückstellung für unterlassene Instandhaltung gebildet worden ist.

Nach Abschluss der Maßnahme Vogelwoogstraße sind 176 Wohnungen mit Zentralheizung und teilweise mit zentraler Warmwasserbereitung und 580 Wohnungen mit Gasetagenheizungen ausgestattet. Folglich sind 83,1% unseres Wohnungsbestandes mit Zentral- oder Gasetagenheizungen ausgestattet.

Für das Geschäftsjahr 2007 plant die Genossenschaft Instandhaltungskosten von TEUR 922,0 incl. TEUR 222,9 Eigenleistungen, was 15,67 EUR/m² entspricht und im üblichen Rahmen liegt.

Unsere Hauptaufgabe ist und bleibt die Erhaltung und Verbesserung unseres Wohnungsbestandes und des Wohnumfeldes.

Personelle Verhältnisse

Zum Ende des Berichtsjahres waren bei der Genossenschaft im Verwaltungsbereich 9 kaufmännische Mitarbeiter(innen), davon 3 in Teilzeitarbeitsverhältnissen und in unserem Regiebetrieb 4 gewerbliche Mitarbeiter beschäftigt. Wie im vorangegangenen Jahr, konnten wir für die Verrichtung handwerklicher Tätigkeiten auch im abgelaufenen Geschäftsjahr wieder auf die geschätzte und zuverlässige Mitarbeit bewährter Hilfskräfte zurückgreifen.

Die auch im abgelaufenen Geschäftsjahr hohe Wohnungsfluktuation mit der Folge einer hohen Arbeitsbelastung im Bereich der Instandhaltung, Wiedervermietung, Mitgliederwesen, sowie steigende Arbeitsbelastung durch Mieterstreitigkeiten, Mietrückstände, Miet- und Räumungsklagen und nicht zuletzt eine Arbeitsbelastung aufgrund der Modernisierungstätigkeit, stellte unseren Personalbestand wieder vor große Herausforderungen. Unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern gilt deshalb unser besonderer Dank für die im abgelaufenen Geschäftsjahr geleistete Arbeit. In diesen Dank schließen wir selbstverständlich auch unsere nebenamtlichen Helfer mit ein.

Wirtschaftliche Lage

Vermögenslage

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

Vermögen	31.12.2006		31.12.2005	
	TEUR	%	TEUR	%
Anlagevermögen	17.634,5	95,3	17.900,5	96,2
Umlaufvermögen	866,2	4,7	714,8	3,8
ARAP	0,4	0,0	0,7	0,0
Gesamtvermögen	18.501,1	100,0	18.616,0	100,0
Fremdmittel	13.223,0		12.843,3	
Reinvermögen	5.278,1		5.772,7	
Reinvermögen am Jahresanfang	5.772,7		6.247,2	
Vermögensminderung	-494,6		-474,5	

Das Gesamtvermögen hat sich um TEUR 114,9 verringert. Dies resultiert aus der Abnahme des Anlagevermögens um TEUR 266,0. Hier stehen den Investitionen von TEUR 379,1 Abschreibungen von TEUR 645,1 gegenüber.

Die Zunahme des Umlaufvermögens ist durch die Erhöhung der flüssigen Mittel um TEUR 151,8 begründet. Die Veränderung ist im einzelnen in der Kapitalflussrechnung im Abschnitt Finanzlage erläutert.

Durch die Verminderung des Anlagevermögens und die Erhöhung des Umlaufvermögens ist eine geringfügige Umschichtung im Vermögensaufbau eingetreten. Die Anlagenintensität beträgt nunmehr 95,3%.

Kapitalstruktur

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

Kapitalstruktur	31.12.2006		31.12.2005	
	TEUR	%	TEUR	%
Eigenkapital	5.278,0	28,5	5.772,7	31,0
Rückstellungen	482,6	2,6	124,7	0,7
Verbindlichkeiten	12.740,4	68,9	12.718,6	68,3
Gesamtkapital	18.501,0	100,0	18.616,0	100,0

Das Eigenkapital zum 31.12.2006 beträgt TEUR 5.278,0 (i. V. TEUR 5.772,6). Die Verminderung des Eigenkapitals um TEUR 494,6 resultiert aus dem Jahresfehlbetrag 2006 von TEUR 504,1, dem der Nettozufluss an Geschäftsguthaben von TEUR 9,4 gegenübersteht. Der Anteil des Eigenkapitals am gesunkenen Gesamtkapital hat sich von 31,0 % auf 28,5 % reduziert.

Die Zunahme der Rückstellungen ist auf die Bildung der Rückstellung für unterlassene Instandhaltung zurückzuführen.

Die Erhöhung der Verbindlichkeiten resultiert in erster Linie aus Darlehensvalutierungen zur Finanzierung der Modernisierungstätigkeit von TEUR 630,0, die die Tilgungen von TEUR 604,0 überkompensiert haben.

Finanzlage

Die Unternehmensliquidität hat sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

	2006	2005
	TEUR	TEUR
1. Jahresfehlbetrag	-504,1	-467,4
2. + Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	645,1	589,5
3. +/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	357,9	-5,8
4. + Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des AV	0,0	25,7
5. + Abnahme der kurzfristigen Aktiva	0,7	18,9
6. -/+ Abnahme/Zunahme der kurzfristigen Verbindlichkeiten	-4,1	16,9
7. = Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	495,5	177,8
8. - planmäßige Tilgungen der Objektfinanzierungsmittel	-584,9	-368,8
9. = Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach Tilgungen	-89,4	-191,0
10. - Investitionen in das Anlagevermögen	-379,1	-3.467,9
11. = Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-379,1	-3.467,9
12. + Nettoveränderung der Geschäftsguthaben	9,4	-7,2
13. + Darlehensvalutierungen	630,0	3.352,0
14. - außerplanmäßige Tilgungen	-19,1	0,0
15. = Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	620,3	3.344,8
16. Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (9.+11.+15.)	151,8	-314,1
17. + Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	146,8	460,9
18. = Finanzmittelfonds am Ende der Periode	298,6	146,8
Jahres-Cashflow (Ziffern 1 - 3)	498,9	116,3

Im Berichtsjahr ist die Genossenschaft ihren Zahlungsverpflichtungen pünktlich und in vollem Umfang nachgekommen. Die Finanzierung der Modernisierungsmaßnahmen war jederzeit sichergestellt.

In der Weiterrechnung zur Finanzlage nach dem 31.12.2006 und unter Berücksichtigung des Planungsstandes zum Zeitpunkt der Jahresabschlusserstellung wird sich der Finanzmittelbestand um TEUR 45,6 auf TEUR 253,0 reduzieren. Erneut wird der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (TEUR 478,3) nicht ausreichen, um die planmäßige Tilgung zu finanzieren. Somit ergibt sich voraussichtlich ein Mittelabfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit (TEUR 136,7). Zur Finanzierung dieses Abflusses und des Mittelabflusses aus der Investitionstätigkeit (TEUR 1.090,0) wird ein Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit von TEUR 1.181,1 geplant, der sich hauptsächlich aus Darlehensvaluierungen von TEUR 1.239,2 ergibt.

Die Finanzierung der bereits geplanten Maßnahmen ist gesichert.

Weiterhin stehen der Genossenschaft noch nicht abgerufene Kredite in Höhe von TEUR 1.179,1 zur Verfügung.

Die Kredite als Dauerfinanzierungsmittel werden jedoch nur bei Bedarf in Anspruch genommen werden. Zur Überbrückung eventuell auftretender vorübergehender Engpässe stehen der Genossenschaft Kontokorrentkredite zur Verfügung.

Die Genossenschaft kann demnach ihren finanziellen Verpflichtungen jederzeit nachkommen.

Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2006 schließt mit einem Jahresfehlbetrag von EUR 504.058,41 ab. In dem Ergebnis ist die Verzinsung der Geschäftsguthaben von EUR 50.941,48 enthalten. Die Dividenden werden nach den Bestimmungen der Satzung mit der Feststellung des Jahresabschlusses fällig, ohne dass es einer besonderen Beschlussfassung der Mitgliederversammlung bedarf. Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrages von EUR 417,47 und der Entnahme aus den Rücklagen von EUR 504.000,00 ergibt sich ein Bilanzgewinn von EUR 359,06, der satzungsgemäß auf neue Rechnung vorzutragen ist.

Der Jahresfehlbetrag von EUR 504.058,41 ergibt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt:

Leistungsbereiche	2006	2005	Veränderungen	
	TEUR	TEUR	TEUR	%
Hausbewirtschaftung	-392,3	-290,4	-101,9	35,1
Mitgliederverwaltung	-72,2	-68,4	-3,8	5,6
Kapitaldisposition	2,3	-51,8	54,1	-104,4
ordentliches Ergebnis	-462,2	-410,6	-51,6	12,6
sonstiges Ergebnis	9,1	0,4	8,7	2.175,0
Ergebnis vor Steuern	-453,1	-410,2	-42,9	10,5
Verzinsung der Geschäftsguthaben	-50,9	-50,1	-0,8	1,6
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,0	-7,1	7,1	-100,0
Jahresfehlbetrag	-504,0	-467,4	-36,6	7,8

Der Rückgang des Ergebnisses aus der Hausbewirtschaftung gegenüber dem Vorjahr ist im Wesentlichen auf die höheren Abschreibungen auf Sachanlagen (+ TEUR 64,2), der Anstieg der Zinsaufwendungen (um TEUR 39,7), der gestiegenen Abschreibungen auf Mietforderungen sowie der höheren Verwaltungskosten zurückzuführen. In der Summe haben die Aufwendungen um TEUR 231,6 gegenüber dem Vorjahr zugenommen. Durch die Bildung der Rückstellung für unterlassene Instandhaltung entsprechen die Instandhaltungsaufwendungen in etwa dem Vorjahr. Positiv haben sich im Jahr 2006 auf die sektorale Rentabilität der Hausbewirtschaftung im

Periodenvergleich zum Jahr 2005 die um TEUR 129,7 gestiegenen Miet- und Pächterträge ausgewirkt.

Der Fehlbetrag aus der Mitgliederbetreuung ergibt sich – wie in den Vorjahren – aus den verrechneten anteiligen persönlichen und sächlichen Aufwendungen.

Im Leistungsbereich Kapitaldisposition konnte 2006 ein Überschuss erwirtschaftet werden. Den gestiegenen Zinserträgen aus kurzfristig angelegten Darlehensauszahlungen stehen nur geringere Kapitalkosten aus der Zwischenfinanzierung gegenüber.

Die Rentabilität ist im Geschäftsjahr 2006 nicht gegeben.

Für das Geschäftsjahr 2007 ergibt sich gemäß Wirtschaftsplan einschließlich der Verzinsung der Geschäftsguthaben ein Jahresüberschuss von TEUR 160,3. Maßgebend hierfür ist der erwartete Überschuss aus der Hausbewirtschaftung abzüglich der weiterhin negativen Deckungsbeiträge aus der Mitgliederbetreuung und der Kapitaldisposition.

Finanzinstrumente

Wesentliche finanzielle Schulden der Genossenschaft sind die Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern (Restvaluta zum 31.12.2006 TEUR 11.879,4; i. V. TEUR 11.855,5). Sie betreffen ausschließlich Kredite zur Objektfinanzierung und sind überwiegend mit langfristiger Zinsbindungsdauer ausgestattet (in der Regel mindestens 10 Jahre).

Von den gesamten Darlehensverbindlichkeiten betreffen rund 28,6% (=TEUR 3.390,9) der Restschulden zum 31.12.2006 auslaufende Zinsfestschreibungen (Zinssätze zwischen 4,1% bis 6,5%) bis 2010. Die Genossenschaft wird für auslaufende Zinsfestschreibungen in 2007 und 2008 Forwarddarlehen im Geschäftsjahr 2007 unterzeichnen. Auch über 2010 hinaus bis 2016 sind keine Fälligkeitskonzentrationen auslaufender Zinsfestschreibungen innerhalb eines Jahres zu erwarten.

Weiterhin wird eine aktive Selbstfinanzierungspolitik durch Zeichnung weiterer Genossenschaftsanteile betrieben.

Risiko- und Chancenbericht, Ausblick

Für das Geschäftsjahr 2007 sind keine Risiken erkennbar, welche die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage maßgeblich negativ beeinflussen könnten.

Auch für die mittelfristige Zukunft sind keine Risiken zu erwarten. Jedoch darf der Anteil von 30 % der über 65-jährigen Mitglieder der Genossenschaft nicht unbeachtet bleiben. Altersbedingte Wohnungswechsel müssen eine Komponente strategisch ausgerichteter Geschäftspolitik bleiben.

Umso mehr müssen weiterhin notwendige wohnungswirtschaftliche Aktivitäten, insbesondere an Bewirtschaftungs-, Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeiten nachhaltig durchgeführt werden. Die Erhaltung und Verbesserung des Wohnungsbestandes muss auch künftig auf hohem Niveau, soweit dies die Liquidität zulässt, durchgeführt werden. Hierbei ist nicht zu vergessen, dass die Genossenschaft über einen überwiegend alten Bestand an Immobilien verfügt. Hinzu kommt, dass die alte Bausubstanz des „Bahnheims“ unter Denkmalschutz steht und die Investitionskosten erhöht. Hierzu gehört auch die Problematik, dass 68,4 % unseres Wohnungsbestandes auf Erbbaugrundstücken steht. Ein Erwerb – auch in Teilen möglich – wäre für die Genossenschaft nur durch Fremdfinanzierung möglich und würde die Liquidität weiter belasten.

Um die Modernisierungs- und Instandhaltungskosten künftig besser planen zu können, ist es für die Genossenschaft unerlässlich, eine Bestandsaufnahme durchzuführen, den Instandhaltungstau zu ermitteln und zu bewerten. Nur mit Hilfe eines Portfoliomanagements ist eine Optimierung

unseres Wohnungsbestandes möglich. Weiterhin bildet dies die Grundlage zur Erstellung längerfristigerer Pläne im Bereich Modernisierung, Instandhaltung, bei der Ergebnisplanung sowie im Bereich der Liquidität.

Wie in den vergangenen Jahren wird auch für die nähere Zukunft nur mit geringfügig steigenden Mieterträgen gerechnet. Unverändert stehen damit stagnierenden oder nur geringfügig steigenden Erträgen erhebliche Aufwendungen für die Instandhaltung gegenüber. Bei einem wirtschaftlich bedeutsamen Anstieg der Instandhaltungsmaßnahmen aufgrund hoher Fluktuation muss mit wachsenden Aufwendungen für die Instandhaltung gerechnet werden. Diese Entwicklung ist insbesondere bei Wohnungswechseln in Abhängigkeit von der Altersstruktur der Mieter und der Dauer des Mietverhältnisses nicht auszuschließen. Folgekosten der Modernisierungsmaßnahmen sind die mit den notwendigen Leerständen verbundenen Ertragsminderungen.

Zu den allgemeinen Risiken der Wohnungswirtschaft gehört weiterhin das Risiko der Arbeitslosigkeit verbunden mit der Zahlungsunfähigkeit der Mieter bzw. das Mietausfallrisiko. Da die Genossenschaft jedoch zu günstigen Preisen vermietet, sehen wir hierin eher eine Chance auf Zuzug von anderen Vermietern.

Ebenfalls unterliegt die Genossenschaft bei einem langfristigen Fremdkapitalanteil von 61,0 % dem Zinsänderungsrisiko, dem wir mit unseren Finanzinstrumenten Rechnung tragen.

Auch haben wir nur geringen Einfluss auf die Entwicklung der Betriebskosten sowie der Kosten für Handwerksleistungen. Zu unserer täglichen Aufgabe gehört es Preise zu vergleichen und zu optimieren.

Die Wirtschaftsregion Kaiserlautern kann uns Risiken und Chancen bringen.

Zur Zeit kann sich unsere Genossenschaft am Wohnungsmarkt gut positionieren, da unser Bestand einige Vorteile birgt. Unsere Wohnungen befinden sich in kleinen Einheiten in zusammenhängenden Wohngebieten bzw. Siedlungen. Dies ermöglicht ein familiäres Wohnen ohne Anonymität. Weiterhin ist der größte Teil unseres Bestandes mit Hausgärten ausgestattet, was momentan die Attraktivität noch steigert. Ebenfalls weist der größte Teil unseres Bestandes eine gute Verkehrsanbindung auf. Das Wohngebiet Wolfsangel/Casimirring ist stadt- und bahnhofsnahe gelegen, die Gartenstadt Bahnheim ist mit Bus und Bahn direkt zu erreichen. Wir bieten unseren Mietern sicheres Wohnen auf Dauer zu günstigen Mietpreisen mit zeitnahe Abarbeitung von Kleinreparaturen durch unseren eigenen Regiebetrieb.

Auch ist eine reine Mitgliedschaft bei der Baugenossenschaft Bahnheim sehr interessant, da wir nach Bestimmungen der Satzung unsere Geschäftsguthaben mit 4 % verzinsen, ohne dass es eines besonderen Beschlusses der Mitgliederversammlung bedarf.

Unsere Aufgabe und Ziel ist die konsequente Ausrichtung am Mitglied bzw. Mieter.

Unternehmenskennzahlen

		2006	2005	2004
Eigenkapitalquote	in %	28,53	31,01	38,81
Eigenkapitalrentabilität	in %	-9,55	-8,14	-1,00
Gesamtkapitalrentabilität	in %	0,14	0,32	2,48
Sachanlagenintensität	in %	95,32	96,15	93,47
Sachanlagendeckungsgrad	in %	93,94	95,42	98,13
langfristiger Verschuldungsgrad	in %	213,86	195,88	136,33
langfristiger Fremdkapitalanteil	in %	61,01	60,74	52,91
dynamischer Verschuldungsgrad		22,62	97,23	17,29
Tilgungskraft		0,85	0,32	0,91
durchschnittliche Wohnungsmiete	in EUR/m ²	3,60	3,47	3,55
%-Anteil der Erlösschmälerungen	in %	2,15	2,87	2,25
Fluktuationsrate	in %	9,23	10,00	11,29
Leerstandsquote	in %	1,21	0,88	1,97
Instandhaltungskosten je m ²	in EUR/m ²	26,66	25,95	19,65
Investitionen im Bestand je m ²	in EUR/m ²	33,01	84,82	34,55
Fremdkapitalzinsen je m ²	in EUR/m ²	0,66	0,67	0,57
Fremdkapitalkosten	in %	4,45	4,47	5,23
Zinsdeckung	in %	18,86	19,99	16,40
Kapitaldienstdeckung	in %	42,36	35,51	38,41

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2006

1. Bilanz
2. Gewinn- und Verlustrechnung
3. Anhang

der
Baugenossenschaft Bahnheim eG
Kaiserslautern

Bilanz zum**Aktiva**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		10,00	598,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	17.397.431,80		17.657.694,25
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
Maschinen	0,51		0,51
Betriebs- und Geschäftsausstattung	54.075,21	17.634.392,83	59.244,72
Andere Finanzanlagen		<u>52,00</u>	<u>52,00</u>
Anlagevermögen insgesamt		17.634.454,83	17.900.474,79
Umlaufvermögen			
Vorräte			
Unfertige Leistungen	518.491,03		509.996,04
Andere Vorräte	0,00		8.302,65
Geleistete Anzahlungen	<u>7.640,92</u>	526.131,95	5.376,59
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	19.492,68		25.943,08
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>21.966,37</u>	41.459,05	18.424,52
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		<u>298.625,61</u>	<u>146.784,26</u>
Umlaufvermögen insgesamt		866.216,61	714.827,14
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		359,95	650,77
Bilanzsumme		18.501.031,39	18.615.952,70

31.12.2006**Passiva**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	91.086,43		76.597,42
der verbleibenden Mitglieder	1.270.560,69		1.274.330,35
aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>0,00</u>	1.361.647,12	1.280,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:	2.928,03 Euro		
im Vorjahr:	2.929,11 Euro		
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	595.000,00		595.000,00
- davon aus dem Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt:	0,00 Euro		
im Vorjahr:	0,00 Euro		
Bauerneuerungsrücklage	1.621.000,00		2.125.000,00
im Geschäftsjahr entnommen:	504.000,00 Euro		
im Vorjahr entnommen:	465.000,00 Euro		
Andere Ergebnisrücklagen	<u>1.700.000,00</u>	3.916.000,00	1.700.000,00
- davon aus dem Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt:	0,00 Euro		
im Vorjahr:	0,00 Euro		
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	417,47		2.789,00
Jahresfehlbetrag	-504.058,41		-467.371,53
Entnahmen aus Ergebnisrücklagen	<u>504.000,00</u>	<u>359,06</u>	<u>465.000,00</u>
Eigenkapital insgesamt:		5.278.006,18	5.772.625,24
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		482.626,62	124.712,48
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.276.164,89		10.195.505,42
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.603.228,58		1.660.020,10
Erhaltene Anzahlungen	556.042,52		550.308,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	17.538,85		13.718,14
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	217.931,97		229.914,39
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>69.491,78</u>	12.740.398,59	69.148,93
- davon aus Steuern	14.659,43 Euro		
im Vorjahr:	4.618,39 Euro		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	1.800,02 Euro		
im Vorjahr:	12.114,41 Euro		
Bilanzsumme		18.501.031,39	18.615.952,70

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01.2006 bis 31.12.2006

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		3.532.491,72	3.397.074,53
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		8.494,99	15.563,35
Andere aktivierte Eigenleistungen		34.624,27	118.536,48
Sonstige betriebliche Erträge		33.711,05	14.177,34
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>2.060.412,98</u>	2.076.025,12
Rohergebnis		1.548.909,05	1.469.326,58
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	492.372,13		462.137,92
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersvorsorgung	<u>119.043,63</u>	611.415,76	111.897,54
- davon für Altersvorsorgung im Vorjahr:	15.883,94 Euro 16.934,67 Euro		
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen- stände des Anlagevermögens und Sachanlagen		645.087,46	589.523,63
Sonstige betriebliche Aufwendungen		198.247,39	173.464,48
Erträge aus anderen Finanzanlagen	2,91		2,91
Zinserträge	<u>8.268,86</u>	8.271,77	4.696,27
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>529.202,05</u>	<u>530.119,30</u>
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-426.771,84	-393.117,11
Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,66	-2.678,60
Sonstige Steuern		<u>77.285,91</u>	<u>76.933,02</u>
Jahresfehlbetrag		-504.058,41	-467.371,53
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		417,47	2.789,00
Entnahmen aus Ergebnismrücklagen		504.000,00	465.000,00
Bilanzgewinn		359,06	417,47

**Anhang
zum
Jahresabschluss
2 0 0 6**

Anhang

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des HGB erstellt. Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung wurden dabei unter entsprechender Anwendung des auf der Verordnung vom 06.03.1987 beruhenden Formblattes des GdW Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. aufgestellt. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurden unverändert zum Vorjahr nach dem Gesamtkostenverfahren (§ 275 Absatz 2 HGB) aufgestellt.

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergeben sich gegenüber dem Vorjahr keine Änderungen.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bilanzierungswahlrechte

Ein Bilanzierungswahlrecht bestand bei den Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung. Das Bilanzierungswahlrecht wurde in Anspruch genommen.

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 Architektenleistungen. Geldbeschaffungskosten und Fremdzinsen wurden in die Herstellungskosten nicht einbezogen.

Bei der Darstellung des beweglichen Sachanlagevermögens wurden bei der Position "Maschinen" für vor dem 01.01.1986 angeschaffte Gegenstände anstelle der Anschaffungskosten die Buchwerte unter Ausnutzung der Bilanzierungshilfe gemäß Art. 24 EGHGB übernommen.

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 Restnutzungsdauerermethode 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. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben.

Soweit bei dem Sachanlagevermögen in früheren Jahren außerplanmäßige Abschreibungen erfolgt sind, wurden die niedrigeren Wertansätze beibehalten.

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 bzw. Wertberichtigung Rechnung getragen.

Bewertungsmethoden Rückstellungen

Passivierungspflichtige Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen. Für unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung, die innerhalb eines Jahres nachgeholt werden, wurden abweichend vom Vorjahr unter Ausnutzung eines Wahlrechts Rückstellungen von 400.000,00 EUR gebildet. Die Vermögens- und Ertragslage wurde dadurch entsprechend belastet, Auswirkungen auf die Finanzlage ergeben sich nicht.

Bewertungsmethoden Verbindlichkeiten

Sämtliche Verbindlichkeiten sind zum Rückzahlungsbetrag passiviert.

Wahlrecht für Annuitätshilfedarlehen

Annuitätshilfedarlehen, für die ein Bilanzierungswahlrecht gem. § 88 II. WoBauG besteht, werden unter den Verbindlichkeiten mit ihrem gegenwärtigen Rückzahlungsbetrag ausgewiesen.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Entwicklung des Anlagevermögens

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist in dem nachfolgenden Anlagegitter dargestellt.

Positionsbezeichnung	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2006 Euro	Zugänge des Geschäftsjahres Euro	Abgänge Euro	Abschreibungen kumuliert Euro	Buchwert am 31.12.2006 Euro	Buchwert am 31.12.2005 Euro	Abschreibungen des Geschäftsjahres Euro
Immaterielle							
Vermögensgegenstände	29.843,68	0,00	0,00	29.833,68	10,00	598,00	588,00
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	29.140.792,68	373.690,78	0,00	12.117.051,66	17.397.431,80	17.657.694,25	633.953,23
Grundstücke mit anderen Bauten	99.315,24	0,00	0,00	47.664,53	51.650,71	51.650,71	0,00
Grundstücke ohne Bauten	131.234,09	0,00	0,00	0,00	131.234,09	131.234,09	0,00
Bauten auf fremden Grundstücken	34.443,33	0,00	0,00	34.442,82	0,51	0,51	0,00
Maschinen	0,51	0,00	0,00	0,00	0,51	0,51	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	384.498,69	5.376,72	6.855,31	328.944,89	54.075,21	59.244,72	10.546,23
Summe Sachanlagen:	29.790.284,54	379.067,50	6.855,31	12.528.103,90	17.634.392,83	17.899.824,79	644.499,46
Finanzanlagen							
Andere Finanzanlagen	52,00	0,00	0,00	0,00	52,00	52,00	0,00
Anlagevermögen							
Insgesamt	29.820.180,22	379.067,50	6.855,31	12.557.937,58	17.634.454,83	17.900.474,79	645.087,46

Die Forderungen sind - wie im Vorjahr - innerhalb eines Jahres fällig.

Unter "Sonstige Rückstellungen" sind passiviert: Rückstellungen für Aufwendungen für Hausbewirtschaftung, Instandhaltungskosten, Personalkosten und sonstige betriebliche Aufwendungen. Für die Modernisierungsmaßnahme Vogelwoogstraße 35/37 + 39/41 wurde eine Rückstellung für unterlassene Instandhaltung von TEUR 400,0 gebildet.

Verwendung des Jahresergebnisses

Jahresfehlbetrag:	- EUR 504.058,41
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr:	+ EUR 417,47
Zwischenergebnis:	- EUR 503.640,94
Entnahme aus der Bauerneuerungsrücklage:	+ EUR 504.000,00
Bilanzgewinn:	<u>+ EUR 359,06</u>

Der ausgewiesene Bilanzgewinn ist gemäß § 43 Abs. 3 der Satzung auf neue Rechnung vorzutragen.

Fälligkeitsangaben zu Verbindlichkeiten

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

Vorjahreszahlen kursiv GPR = Grundpfandrechte BÜ = Bürgschaft	Beträge laut Bilanz Euro	Davon					Art der Sicherung
		Restlaufzeit			Gesichert		
		unter 1 Jahr Euro	1 - 5 Jahre Euro	über 5 Jahre Euro	Euro		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.276.164,89	548.110,98	1.936.237,43	7.791.816,48	10.038.403,25	237.761,64	GPR BÜ
	<i>10.195.505,42</i>	<i>508.628,49</i>	<i>1.831.547,69</i>	<i>7.855.329,24</i>	<i>298.864,36</i>	<i>9.896.641,06</i>	<i>GPR</i> <i>BÜ</i>
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.603.228,58	43.822,56	169.200,64	1.390.205,38	1.603.228,58		GPR
	<i>1.660.020,10</i>	<i>43.982,91</i>	<i>169.145,62</i>	<i>1.446.891,57</i>	<i>1.660.020,10</i>		<i>GPR</i>
Erhaltene Anzahlungen	556.042,52	556.042,52	0,00	0,00	0,00		
	<i>550.308,00</i>	<i>550.308,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	17.538,85	17.538,85	0,00	0,00	0,00		
	<i>13.718,14</i>	<i>9.265,09</i>	<i>4.453,05</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	217.931,97	217.931,97	0,00	0,00	0,00		
	<i>229.914,39</i>	<i>229.914,39</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>		
Sonstige Verbindlichkeiten	69.491,78	69.491,78	0,00	0,00	0,00		
	<i>69.148,93</i>	<i>69.148,93</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>		
Gesamtbetrag	12.740.398,59	1.452.938,66	2.105.438,07	9.182.021,86	1.840.990,22		
	<i>12.718.614,98</i>	<i>1.411.247,81</i>	<i>2.005.146,36</i>	<i>9.302.220,81</i>	<i>1.958.884,46</i>		

Die Position "Erhaltene Anzahlungen" stellt in vollem Umfang 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 durchschnittlich 13 Arbeitnehmer beschäftigt.

Zum 31. Dezember 2006 waren bei der Genossenschaft beschäftigt:

	Voll-	Teilzeit-
	Beschäftigte	
Kaufmännische Mitarbeiter-/innen	6	3
Mitarbeiter des Regiebetriebs	4	0
Mitarbeiter-/innen zusammen:	10	3

Auszubildende wurden im Geschäftsjahr nicht beschäftigt.

Mitglieder- und Anteilsbewegung

	<u>Mitglieder</u>	<u>Geschäftsanteile</u>
Stand 01.01.2006:	1.213	9.374
Zugang 2006:	63	525
Abgang 2006:	97	655
Stand 31.12.2006:	1.179	9.244

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 3.769,66 Euro vermindert. Die Mitglieder haften der Genossenschaft mit ihrem Geschäftsanteil.

Mitgliederversammlung

Die letzte ordentliche Mitgliederversammlung fand am 28. Juni 2006 statt.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung vor, den Jahresabschluss (Bilanz-, Gewinn- und Verlustrechnung) wie vorgelegt festzustellen.

Mitglieder des Vorstandes

Wolfgang Halter, geschäftsführendes Vorstandsmitglied (bis 31.12.2006)

Isabella Günter, geschäftsführendes Vorstandsmitglied (ab 01.01.2007)

Ludwig Kramer

Gerd Zimmermann

Mitglieder des Aufsichtsrates

Waldemar Brendel, Vorsitzender

Hermann Gruber, stellvertretender Vorsitzender (bis 28.06.2006)

Helmut Endres, seit 28.06.2006 stellvertretender Vorsitzender

Günther Hach, Schriftführer

Gerhard Metz, (bis 28.06.2006)

Ursula Emmer, (ab 28.06.2006)

Ralf Forster, (ab 28.06.2006)

Roswitha Hemmerling, (ab 28.06.2006)

Forderungen an Organmitglieder

Forderungen gegenüber Mitgliedern des Vorstandes und des Aufsichtsrats bestanden am Bilanzstichtag nicht.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

VdW südwest, Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V., Frankfurt
Franklinstraße 62, 60486 Frankfurt am Main.

E. Weitere Angaben

Gründung, Genossenschaftsregister

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

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

Steuerstatus

Die Genossenschaft ist "Vermietungsgenossenschaft" mit partieller Steuerpflicht im Sinne steuerrechtlicher Vorschriften.

Mitgliedschaften

Die Genossenschaft ist Mitglied bei folgenden Organisationen:

VdW südwest Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V., Frankfurt am Main

DESWOS - Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V., Köln

Ring der Wohnungsbaugenossenschaften im GdW - Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V., Berlin

Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen, Mainz

Arbeitsgemeinschaft der Eisenbahner- Wohnungsbaugenossenschaften, Frankfurt am Main

Gesellschaft zur Förderung des Instituts für Genossenschaftswesen an der Philipps- Universität Marburg (Lahn) e.V.

Industrie- und Handelskammer für die Pfalz, Ludwigshafen am Rhein

Kaiserslautern, im Mai 2007

**Baugenossenschaft Bahnheim eG
Kaiserslautern**

Der Vorstand

Günter Kramer
Zimmermann

Mitgliedschaftsjubilare des Jahres 2006

25 Jahre Mitgliedschaft

Rainer Krapf
Norbert Heil
Hans Schützmann
Ulf Hanjohr
Maria Wickel
Heinrich Steiner
Karl Pohl
Klaus Rutz
Anton Saliger
Anna-Christina Forsch

50 Jahre Mitgliedschaft

Agnes Rusche
Willi Bevier
Richard Neubrech
Josef Nikiel
Günter Blechschmidt
Erich Stenger

Verstorbene Mitglieder im Jahr 2006

Elfriede Hupp, verstorben am 09. Januar 2006

Johanna Weifenbach, verstorben am 20. Januar 2006

Maria Dragielski, verstorben am 15. Februar 2006

Alice Schäfer, verstorben am 15. Februar 2006

Viktor Wantulla, verstorben am 01. März 2006

Willi Kandt, verstorben am 04. April 2006

Lieselotte Leutz, verstorben am 07. April 2006

Karolina Krüger, verstorben am 12. April 2006

Margarethe Bachmann, verstorben am 05. Mai 2006

Josef Krüger, verstorben am 24. Mai 2006

Irma Schworm, verstorben am 01. Juni 2006

Veronika Schuff, verstorben am 02. Juli 2006

Margot Schmitt, verstorben am 27. Juli 2006

Ruth Gard, verstorben am 07. August 2006

Christa Thiel, verstorben am 06. Oktober 2006

Fridolin Weißmann, verstorben am 12. Oktober 2006

Agathe Erbach, verstorben am 01. November 2006

Adolf Hesel, verstorben am 02. November 2006

Elfriede Bolin, verstorben am 12. November 2006

Werner, Metzger, verstorben am 20. November 2006

Wolfgang Schlüter, verstorben am 23. November 2006

Bonaventura Langenberg, verstorben am 26. November 2006

Horst Wagner, verstorben am 16. Dezember 2006

Hermann Conrad, verstorben am 19. Dezember 2006

Bericht des Aufsichtsrates

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführung regelmäßig überwacht. Der Vorstand hat ihn in gemeinsamen Sitzungen über alle wesentlichen Geschäftsvorgänge unterrichtet. An den Sitzungen des Vorstandes haben Mitglieder des Aufsichtsrates teilgenommen.

Im Geschäftsjahr 2006 fanden mehrere Sitzungen des Aufsichtsrates statt, in denen insbesondere der Jahresabschluss 2005, der Lagebericht, der Prüfungsbericht über die durchgeführte gesetzliche Prüfung, der Wirtschafts-, Modernisierungs- und Instandhaltungsplan und die Berichte des Prüfungsausschusses behandelt wurden.

In mehreren Sitzung hat der Aufsichtsrat über Nachfolgeregelungen für ausgeschiedene und ausscheidende Vorstandsmitglieder beraten und entsprechende Beschlüsse gefaßt.

Der Prüfungsausschuss hat sich im Geschäftsjahr 2006 hauptsächlich mit der formellen Ordnungsmäßigkeit des Rechnungswesens, Beleg- und Kassenprüfungen, dem Jahresabschluss 2005 einschließlich Lagebericht und dem Prüfungsbericht über die durchgeführte gesetzliche Prüfung befaßt.

Die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2006 durch den Aufsichtsrat hat keine Beanstandungen ergeben. Der Aufsichtsrat hat festgestellt, daß der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt und der Lagebericht die erforderlichen Angaben enthält.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss 2006 in der vorliegenden Form festzustellen.

Der Aufsichtsrat dankt Vorstand und Belegschaft für die geleistete Arbeit und allen Mitgliedern, die unsere Genossenschaft in der Verfolgung ihres Auftrages und ihrer Ziele unterstützt haben.

Kaiserslautern, den 24. Mai 2007

Der Vorsitzende

Brendel