



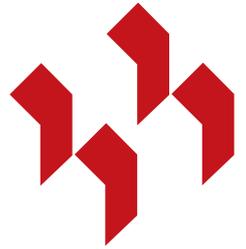
Genossenschaftliches Wohnen – eine Jahrhundertidee ist moderner denn je

Bericht über das Geschäftsjahr 2007

BAUGENOSSENSCHAFT
BAHNHEIM EG gegr. 1910



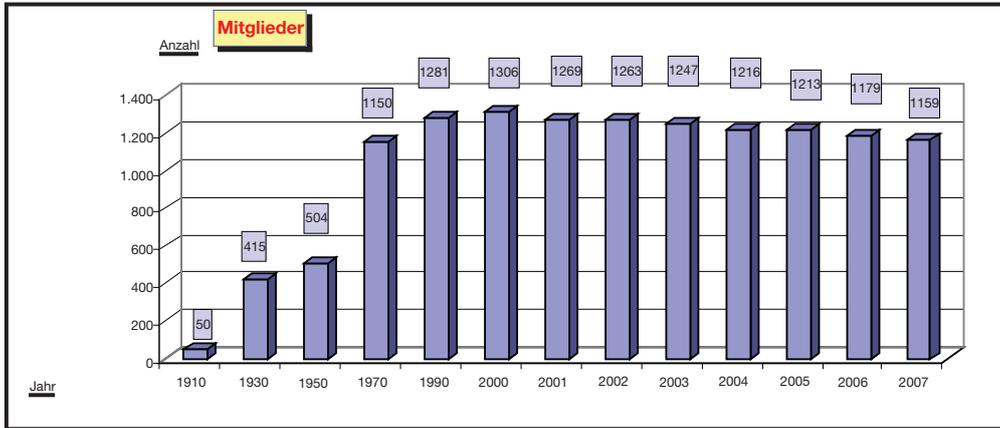
BAUGENOSSENSCHAFT BAHNHEIM eG KAISERSLAUTERN



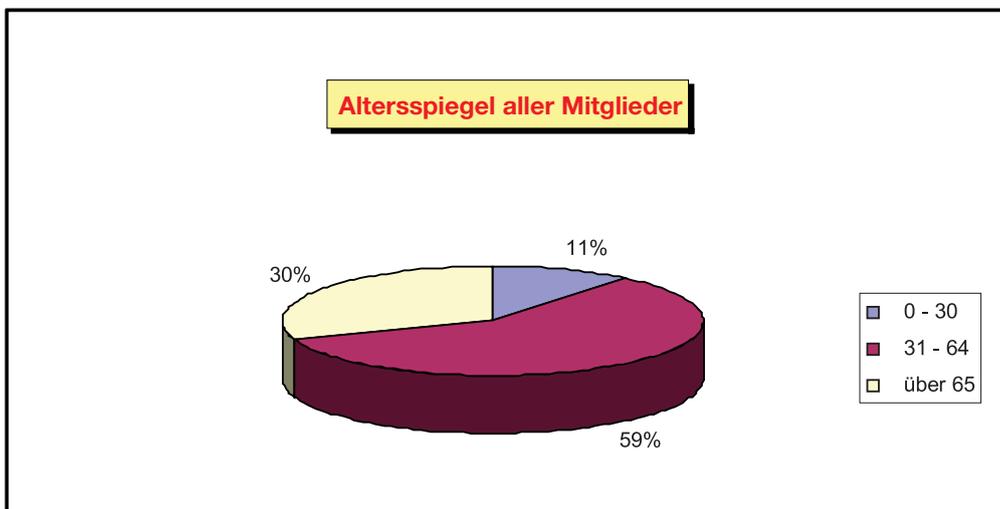
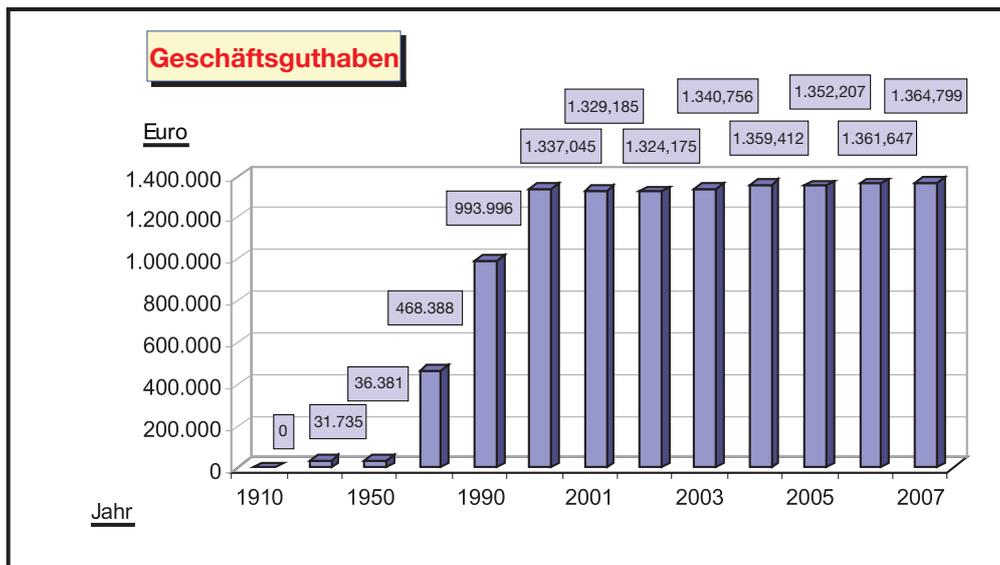
Inhaltsübersicht

1. Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2007 (Lagebericht)
 2. Bilanz zum 31.12.2007
 3. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2007 bis 31.12.2007
 4. Anhang für das Geschäftsjahr 2007
 5. Mitgliedschaftsjubilare des Jahres 2007
 6. Verstorbene Mitglieder im Jahr 2007
 7. Bericht des Aufsichtsrates
-

Entwicklung der Mitgliederzahlen von Gründungsbeginn im Jahre 1910 bis zum Jahr 2007



Entwicklung der Geschäftsguthaben von Gründungsbeginn im Jahre 1910 bis zum Jahr 2007



Gesamtwirtschaftliche Lage

Weltwirtschaft

Obwohl die Weltkonjunktur nach Angaben des Internationalen Währungsfonds (IWF) im Jahr 2007 mit einer Wachstumsrate von 3,7 % nur geringfügig schwächer expandierte als im Vorjahr, haben sich die Einschätzungen zur Lage der Weltwirtschaft für das laufende Jahr 2008 deutlich verschlechtert. Hauptgrund für die erwartete deutliche konjunkturelle Abkühlung in den Industrieländern ist die gewachsene Sorge bezüglich der Lage auf den internationalen Finanzmärkten. Hintergrund ist die weitere Verschärfung der US-Immobilienkrise, die seit Sommer 2007 immer offener zutage tritt. Die allgemeine Verunsicherung über die entstandenen Ausfallrisiken führte zu Liquiditätsengpässen auf den Geldmärkten und erforderte eine Intervention der Zentralbanken, um den kurzfristigen Interbankenhandel aufrecht zu halten.

Vergleichbare wirtschaftliche Risiken eines starken Preisrückgangs bei Immobilien bestehen auch in Großbritannien, Spanien, Irland und Frankreich. Eine vergleichbare Entwicklung auf dem Immobilienmarkt wie in den USA ist jedoch nicht zu erkennen.

Weitere Unsicherheiten für die konjunkturelle Entwicklung birgt der hohe Ölpreis. Die Gefahr besteht vor allem darin, dass durch zunehmend begrenzte Ressourcen an Rohstoffen und Energie die Inflationsraten vieler Länder nach oben getrieben werden.

Die Konjunktur im Europaraum hat sich im Jahr 2007 ein wenig abgekühlt. Das Bruttoinlandsprodukt stieg mit einer durchschnittlichen Wachstumsrate von 2,6 %.

Deutsche Konjunktur

Die Entwicklung der deutschen Konjunktur verlief in den zurückliegenden Jahren sehr erfreulich. Nach einer Steigerung des Bruttoinlandsproduktes um 2,9 % im Jahr 2006 legte das deutsche Bruttoinlandsprodukt auch 2007 ein starkes Wachstumstempo vor. Nach vorläufigen Zahlen 2007 des Statistischen Bundesamtes wuchs die deutsche Wirtschaft 2007 mit einer Rate von 2,5 %.

Die konjunkturelle Entwicklung im Jahr 2007 war allerdings durch die negative Wirkung der Mehrwert-

steuererhöhung beeinflusst. Der private Konsum lieferte einen negativen Wachstumsbeitrag. Etliche Haushalte hatten die Anschaffungen langfristiger Konsumgüter in das Jahr 2006 vorgezogen, so dass der private Verbrauch im ersten Quartal dramatisch zurückging. Im weiteren Verlauf war die Konsumneigung angesichts der im Jahr 2007 weiter rückläufigen Reallohnentwicklung sowie stark steigender Energiepreise nur schwach aufwärtsgerichtet. Im Jahresmittel ging der Konsum der privaten Haushalte 2007 um 0,4 % zurück.

Die Wachstumsimpulse kamen 2007 vorrangig aus dem Außenhandel sowie von Seiten der Bruttoinvestitionen. Die Exporte stiegen 2007 um 8,3 %. Die Importe blieben mit einem Wachstum um 5,7 % hinter dem Export zurück. Der Außenbeitrag trug mit 1,4 %-Punkten zum Aufschwung bei. Die Bruttoanlageninvestitionen erhöhten sich 2007 um 4,9 %. Die Bauinvestitionen stiegen um 2,0 %. Dieser Zuwachs ist fast ausschließlich den Nichtwohnbauten zuzurechnen. Die Investitionen im Wohnungsbau stagnieren bei +0,3 % nahezu und bleiben deutlich hinter dem Vorjahr zurück. Im Laufe der zweiten Jahreshälfte 2007 haben sich allerdings die weltwirtschaftlichen Rahmenbedingungen deutlich eingetrübt, so dass die meisten Analysten für 2008 vom Außenhandel einen deutlichen Dämpfer für die deutsche Konjunktur erwarten.

Der Arbeitsmarkt hat 2007 von der guten Konjunktur profitiert. Die Erwerbstätigkeit hat sich im Jahresdurchschnitt um 1,7 % erhöht. Im Jahresdurchschnitt waren 2007 rund 3,78 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht dies einem Rückgang von 16% oder 711.000 Personen. Die Arbeitslosenquote erreichte einen Tiefstand von 9,0 %.



Branchenentwicklung

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft besitzt zentrale Bedeutung für die deutsche Volkswirtschaft. Von ihr gehen wichtige Impulse für Wachstum und Beschäftigung aus. So verkörpern Immobilien derzeit unabhängig vom Verwendungszweck und den Eigentumsverhältnissen weit mehr als vier Fünftel des gesamtwirtschaftlichen Anlagevermögens. Zum Anlagevermögen werden dabei alle produzierten Vermögensgüter gerechnet, die länger als ein Jahr wiederholt oder dauerhaft in der Produktion eingesetzt werden. Das Nettoanlagevermögen beschreibt den Wert dieser Vermögensgüter, der sich nach Abzug der kumulierten Abschreibungen ergibt.

Die gegenwärtig rund 39,8 Mio. Wohnungen in Deutschland repräsentieren den größten Kapitalposten. Gut 51 % des gesamtwirtschaftlichen Kapitalstocks waren zu Beginn des Jahres 2007 in Wohnungen gebunden. Bewertet zu Wiederbe-

schaffungspreisen entspricht dies einem Nettoanlagevermögen von 3.620 Mrd. EUR.

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft trägt in erheblichem Maße zur volkswirtschaftlichen Gesamtleistung bei. Entsprechend der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung erwirtschaftet der Wirtschaftszweig Grundstücks- und Wohnungswirtschaft einen Anteil an der gesamtwirtschaftlichen Wertschöpfung von 11,8 %.

Die Zahl der Baugenehmigungen, in denen sich das zukünftige Wohnungsbaugeschehen spiegelt, sank 2007 um rund 26,3 %. Dem zufolge wurden 2007 nur noch 182.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht.

Im Jahr 2007 sind die Wohnungsbauinvestitionen nur leicht um 0,3 % gewachsen. Rund 134 Mrd. EUR wurden im vergangenen Jahr in Neubau, Sanierung und Modernisierung von Wohnungen investiert.

Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Die Baugenossenschaft Bahnheim eG hat den Zweck, vorrangig eine gute und sichere Wohnungsverversorgung 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 zurzeit 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

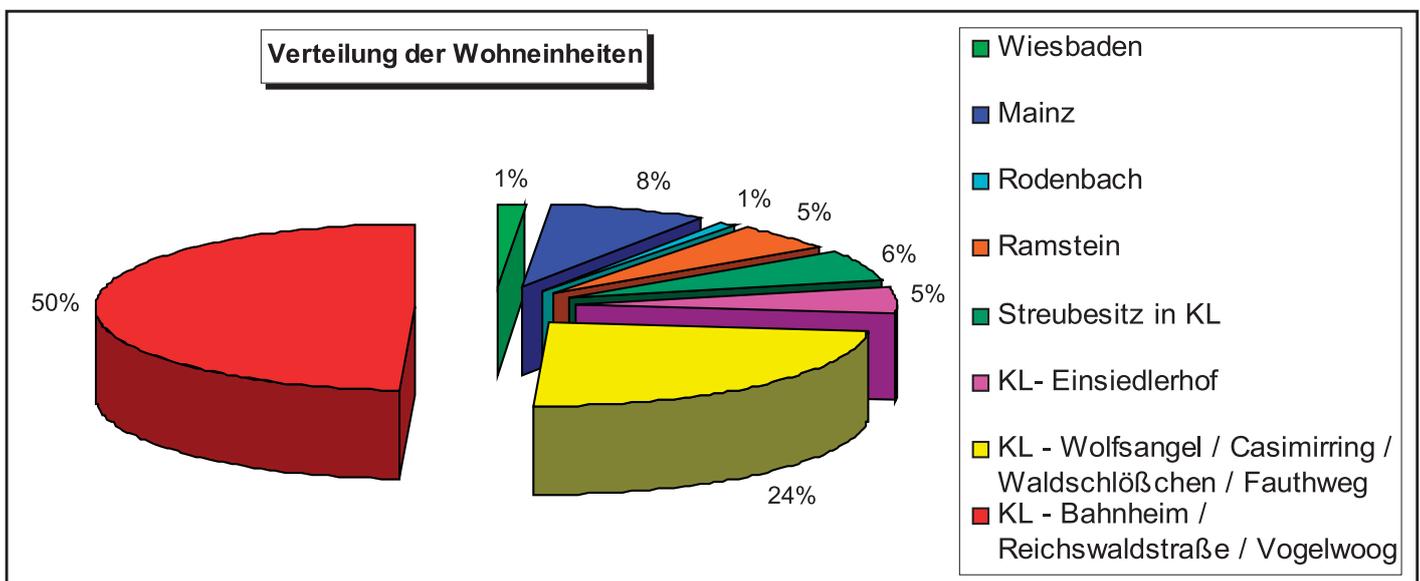
Der Wohnungsbestand und der Bestand an sonstigen Mieteinheiten haben sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert; er stellt sich wie folgt dar:



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 31.12.2007 auf 59.950,32 m² (i. V. 59.953,93 m²), die Wohnfläche auf 58.821,39 m² (i. V. 58.841,34 m²).

Bewirtschaftung

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

Leerstände waren auch in 2007 - bedingt durch Mieterwechsel und Modernisierungsmaßnahmen - überwiegend kurzfristig. Vermietungsprobleme liegen derzeit nicht vor. Zum 31.12.2007 standen neun Wohnungen leer, was zu einer stichtagsbezogenen Leerstandsquote von 0,99 % führte. Zum 30.04.2008 stehen neun Wohnungen modernisierungsbedingt sowie fünf Wohnungen aufgrund von Mieterwechseln leer; dreizehn der vierzehn Wohnungen sind bereits im Anschluss vermietet.

Mit insgesamt 81 Kündigungen im Geschäftsjahr 2007 (i. V. 84) liegt die Fluktuation der Genossenschaft weiter auf hohem Niveau. Im Periodenvergleich konnte die Fluktuationsquote jedoch von 9,2 % auf nunmehr 8,9 % in 2007 gesenkt werden. Per 30.04.2008 liegen der Genossenschaft 33 Kündigungen vor, was einen Anstieg der Fluktuation erwarten lässt.

Die Genossenschaft erzielte in 2007 Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung von TEUR 3.616,7 (i. V. TEUR 3.532,5).

Davon entfallen auf die Gesamtsollmieten TEUR 3.148,5 (i. V. TEUR 3.082,9). Hierin sind reine Wohnungssollmieten von TEUR 2.862,4 (i. V. TEUR 2.785,5) enthalten. Da bei dreizehn Wirtschaftseinheiten keine Betriebskosten abgerechnet werden, sind diese in der Bruttomiete enthalten. Kürzt man die Sollmiete um die nicht umgelegten Betriebskosten einschließlich Grundsteuer von TEUR 235,2 (i. V.

TEUR 242,1), ergibt sich eine reine Nettowohnungssollmiete von nur TEUR 2.627,2 (TEUR 2.543,4). Seit dem 01.10.2007 werden bei diesen Wirtschaftseinheiten bei Neuvermietung Betriebskostenpauschalen mit 0,60 EUR/m² festgesetzt. Nach der Bereinigung der Sollmiete ergibt sich für unseren Genossenschaftsbestand eine durchschnittliche Wohnungsmiete von 3,72 EUR/m² (i. V. 3,60 EUR/m²) und liegt damit unter dem Marktniveau.

Damit zählen wir zu den günstigsten Vermietern und bieten Wohnraum zum günstigen Grundpreis an. Die moderate Mietpolitik wird konsequent fortgeführt, dabei ist aber verstärkt und ständig die nachhaltige Wirtschaftlichkeit des Gesamtbestandes zu analysieren, um den Fortbestand zu gewährleisten. Wirtschaftliche Schädigungen durch zu geringe Mieten verstoßen gegen die Satzung. Nach umfangreicher Sanierung der Wohnung muss eine vernünftige Miete erzielt werden, die den Zielen der Satzung gerecht wird. Zu beachten ist, dass bei unserem Modell einer Wohnungsgenossenschaft die Mieterträge den Instandhaltungen und Rücklagen für zukünftige Instandhaltungen dienen. Die Miete kommt den Mitgliedern wieder zu Gute, um den Bestand zeitgemäß zu halten. Anpassungen der Miete nach Modernisierungen und Neuvermietungen fließen nur geringfügig in die Verwaltung, teilweise in die Finanzierung, aber hauptsächlich in die Instandhaltung. Eine Genossenschaft ist auch ein Wirtschaftsunternehmen. Wir müssen immer in der Lage sein, agieren zu können. Reparaturmeldungen wird umgehend nachgegangen. Die Mitglieder sind aufgerufen, mit ihrem Verhalten zu helfen, die Strategie der moderaten Mietpolitik fortzuführen.

Modernisierung und Instandhaltung

Im Rahmen der Bestandsbewirtschaftung bildet die nachhaltige und zukunftsorientierte Entwicklung des Wohnungsbestandes und der Wohnquartiere weiterhin den Schwerpunkt.

Zur Sicherung der Vermietbarkeit wurden im Geschäftsjahr 2007 umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen (Ausführung der Gewerke Elektro-, Sanitär-, Heizungs-, Fliesen-, Fußboden-, Schreiner- und Malerarbeiten) durchgeführt, dazu die Großmaßnahme Vogelwoogstraße und allgemeine Moderni-



sierungen im Innen- und Außenbereich der Objekte sowie die laufende Instandhaltung. Dafür wurden TEUR 1.924,0 investiert. Dies entspricht bei 58.821,39 m² Wohnfläche einem Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwand von 32,71 EUR p.a./m² (2,73 EUR/m²/Monat).

Das Geschäftsjahr 2007 war geprägt von der ganzheitlichen Modernisierung und Instandhaltung der Wohngebäude Vogelwoogstraße 35/37 und 39/41 in Kaiserslautern mit jeweils zwölf Wohnungen. Die Maßnahme umfasst den Vollwärmeschutz, Einbau neuer Fenster und Balkontüren mit Rollläden, Balkonvergrößerungen, Einbau einer Zentralheizung verbunden mit Umrüstungen bzw. Heizungsneubau in den Wohnungen, teilweise Baderneuerungen, Treppenhäuser mit Sprechanlagen sowie die Errichtung von Müllstandplätzen gekoppelt mit der Außenanlage. Die Gesamtkosten belaufen sich auf TEUR 921,8. Der Modernisierungsanteil beträgt TEUR 602,2. Der Instandhaltungsanteil von TEUR 319,6 wurde vollständig aus den hierfür gebildeten Rückstellungen gedeckt. Für die Fertigstellung der Müllstandplätze erwarten wir noch Kosten von TEUR 4,0.

Die Finanzierung erfolgt durch die Inanspruchnahme des Zinsvergünstigungsprogrammes des Landes Rheinland-Pfalz mit TEUR 739,2. Dadurch wird die Erhöhung des monatlichen Grundnutzungsentgeltes auf 4,65 EUR/m² Wohnfläche begrenzt. Zusätzlich wurden zwei weitere Kapitalmarktdarlehen von insgesamt TEUR 500,0 aufgenommen.

Weitere Großmodernisierungen waren für 2007 nicht geplant und sind auch nicht durchgeführt worden.

Im Geschäftsjahr 2007 wurden in 52 Wohnungen Einzelmodernisierungen bzw. Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Weiterhin wurden 18 Projekte in und an Gebäuden wie beispielsweise Treppenhäuserneuerung und Kanalarbeiten realisiert.

Gemäß Modernisierungsplan sind für das Geschäftsjahr 2008 TEUR 332,7 überwiegend für Heizungseinbauten sowie Grundrissveränderungen in den Wohnungen geplant.

Für die Instandhaltung incl. Schönheitsreparaturen und Eigenleistungen wurden in 2007 insgesamt TEUR 1.253,3 aufgewendet. Außerdem wurden Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung in Höhe von TEUR 317,8 in Anspruch genommen und mit TEUR 247,4 neu gebildet. Somit betragen die In-



standhaltungskosten 21,31 EUR/m² (i. V. 26,66 EUR/m²). Addiert man die Modernisierungskosten hinzu, wurden im Geschäftsjahr 2007 32,71 EUR/m² in den Bestand investiert.

Für das Geschäftsjahr 2008 plant die Genossenschaft Instandhaltungskosten von TEUR 1.276,0 incl. TEUR 258,0 Eigenleistungen. Dies entspricht einem Wert von 21,69 EUR/m² und liegt auf hohem Niveau.

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 7 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	31.12.2007		31.12.2006	
	TEUR	%	TEUR	%
Anlagevermögen	17.786,9	93,3	17.634,5	95,3
Umlaufvermögen	1.286,5	6,7	866,2	4,7
ARAP	0,4	0,0	0,4	0,0
Gesamtvermögen	19.073,8	100,0	18.501,1	100,0
Fremdmittel	13.592,3		13.223,0	
Reinvermögen	5.481,5		5.278,1	
Reinvermögen am Jahresanfang	5.278,1		5.772,7	
Vermögensveränderung	+ 203,4		- 494,6	

Das Gesamtvermögen hat sich um TEUR 572,7 erhöht. Das Anlagevermögen ist im Geschäftsjahr um TEUR 152,4 aufgrund der die planmäßige Abschreibung übersteigenden Investitionen angestie-

gen. Wesentlicher Posten des Anlagevermögens sind unverändert die Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Wohnbauten mit TEUR 17.547,8 (i. V. TEUR 17.397,4).

Kapitalstruktur

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

Kapitalstruktur	31.12.2007		31.12.2006	
	TEUR	%	TEUR	%
Eigenkapital	5.481,5	28,7	5.278,0	28,5
Rückstellungen	328,5	1,7	482,6	2,6
Verbindlichkeiten	13.263,9	69,5	12.740,4	68,9
Gesamtkapital	19.073,9	100,0	18.501,0	100,0

Rundungsdifferenz zwischen Gesamtvermögens und Gesamtkapital TEUR 0,1

Das Eigenkapital zum 31.12.2007 beträgt TEUR 5.481,5 (i. V. TEUR 5.278,0). Die Zunahme des Eigenkapitals um TEUR 203,5 resultiert aus dem Jahresüberschuss 2007 von TEUR 200,3 sowie dem Nettozufluss an Geschäftsguthaben von TEUR 3,2. Der Anteil des Eigenkapitals am gestiegenen Gesamtkapital hat sich von 28,5 % auf 28,7 % erhöht.

Die Abnahme der Rückstellungen resultiert über-

wiegend aus dem Verbrauch der Rückstellung für unterlassene Instandhaltung für die Maßnahme Vogelwoogstraße in Kaiserslautern.

Die Verbindlichkeiten haben im Geschäftsjahr in erster Linie aufgrund von Darlehensvalutierungen zur Finanzierung der Modernisierungstätigkeit in Höhe von TEUR 1.239,2 zugenommen. Die Tilgungen des Geschäftsjahres belaufen sich auf TEUR 580,6.

Finanzlage

Die Unternehmensliquidität hat sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

			2007 TEUR	2006 TEUR
1.		Jahresüberschuss/-fehlbetrag	200,3	-504,1
2.	+	Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	531,0	645,1
3.	-/+	Ab-/Zunahme der Rückstellungen	-154,1	357,9
4.	+	Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des AV	0,9	0,0
5.	-/+	Zu-/Abnahme der kurzfristigen Aktiva	-12,4	0,7
6.	-	Abnahme der kurzfristigen Verbindlichkeiten	-135,1	-4,1
7.	=	Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	430,6	495,5
8.	-	planmäßige Tilgungen der Objektfinanzierungsmittel	-580,6	-584,9
9.	=	Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach Tilgungen	-150,0	-89,4
10.	-	Investitionen in das Anlagevermögen	-684,4	-379,1
11.	=	Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-684,4	-379,1
12.	+	Nettoveränderung der Geschäftsguthaben	3,1	9,4
13.	+	Darlehensvalutierungen	1.239,2	630,0
14.	-	außerplanmäßige Tilgungen	0,0	-19,1
15.	=	Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	1.242,3	620,3
16.		Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (9.+11.+15.)	407,9	151,8
17.	+	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	298,6	146,8
18.	=	Finanzmittelfonds am Ende der Periode	706,5	298,6
		Jahres-Cashflow (Ziffern 1 - 3)	577,2	498,9

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 31.12.2007 und unter Berücksichtigung des Planungsstandes zum Zeitpunkt der Jahresabschlusserstellung wird sich der Finanzmittelbestand um TEUR 375,9 auf TEUR 330,6 reduzieren. Die planmäßige Tilgung (TEUR 635,8) wird voraussichtlich den Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit (TEUR 628,4) um TEUR 7,4 übersteigen. Die Finanzierung der Mittelabflüsse aus der laufen-

den Geschäftstätigkeit nach Tilgung, aus der Investitionstätigkeit (TEUR 315,0) sowie aus der Finanzierungstätigkeit (TEUR 53,5) sollen aus dem Finanzmittelbestand von TEUR 706,5 erfolgen.

Weiterhin stehen der Genossenschaft noch nicht abgerufene Kredite in Höhe von TEUR 1.179,1 zur Verfügung. Darlehensaufnahmen sind im Geschäftsjahr 2008 jedoch nicht geplant. Zur Überbrückung eventuell auftretender vorübergehender Engpässe stehen der Genossenschaft Kontokorrentkredite zur Verfügung.

Die Genossenschaft kann demnach ihren finanziellen Verpflichtungen jederzeit nachkommen.

Ertragslage

Das Geschäft ist geprägt durch die Bestandsbewirtschaftung der 910 eigenen Wohneinheiten. Der Jahresüberschuss ist maßgeblich beeinflusst durch die Höhe der Instandhaltungsaufwendungen. Diese sind der Schlüssel zum Jahresüberschuss. Weitere wichtige Indikatoren zur Ergebnissteuerung sind die Zinsaufwendungen, die Abschreibungen und die Verwaltungskosten.

Die Genossenschaft schließt das Geschäftsjahr 2007 mit einem Jahresüberschuss von EUR 200.295,01 ab.

Im Ergebnis ist bereits die Verzinsung der Geschäftsguthaben von EUR 50.735,99 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 359,06 und den Einstellungen in die Rücklagen von EUR 200.000,00 ergibt sich ein Bilanzgewinn von EUR 654,07, der satzungsgemäß auf neue Rechnung vorzutragen ist.

Der Jahresüberschuss von EUR 200.295,01 ergibt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt:

Die Verbesserung des Ergebnisses aus der Hausbewirtschaftung gegenüber dem Vorjahr ist im Wesentlichen auf die gestiegenen Mieten, niedrigere Instandhaltungsaufwendungen, geringere Abschreibungen sowie geringerer Verwaltungskosten zurückzuführen.

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

Im Leistungsbereich Kapitaldisposition ergibt sich 2007 ein Fehlbetrag. Den Zinserträgen aus kurzfristig angelegten Darlehensauszahlungen stehen nur höhere Kapitalkosten aus der Zwischenfinanzierung gegenüber.

Das sonstige Ergebnis hat sich aufgrund von Rückstellungsaufösungen verbessert.

Die Rentabilität ist im Geschäftsjahr 2007 gegeben.

Für das Geschäftsjahr 2008 ergibt sich gemäß Wirtschaftsplan einschließlich der Verzinsung der Geschäftsguthaben ein Jahresüberschuss von TEUR 16,9. Maßgebend hierfür ist der erwartete Überschuss aus der Hausbewirtschaftung abzüglich des weiterhin negativen Deckungsbeitrages aus der Mitgliederbetreuung zuzüglich der Kapitaldisposition.

Leistungsbereiche	2007	2006	Veränderungen	
	TEUR	TEUR	TEUR	%
Hausbewirtschaftung	249,7	-392,3	642,0	-163,7
Mitgliederverwaltung	-76,6	-72,2	-4,4	6,1
Kapitaldisposition	-6,7	2,3	-9,0	-391,3
ordentliches Ergebnis	166,4	-462,2	628,6	-136,0
sonstiges Ergebnis	84,6	9,1	75,5	829,7
Ergebnis vor Steuern	251,0	-453,1	704,1	-155,4
Verzinsung der Geschäftsguthaben	-50,7	-50,9	0,2	-0,4
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,0	0,0	0,0	0,0
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	200,3	-504,0	704,3	-139,7

Risikomanagement

Unser Risikomanagementsystem basiert vorrangig auf dem Controlling und der monatlichen internen Berichterstattung. Es dient der Überwachung, Steuerung sowie der Abwicklung vorhandener Risiken und Chancen und ist somit Bestandteil aller Entscheidungen.

Externe Beobachtungsbereiche wie z.B. die Entwicklung des Wohnungs- und Kapitalmarktes sowie demographische Entwicklung werden ebenso in die Betrachtung miteinbezogen.

Im Vordergrund steht dabei das Bestreben, Veränderungen so rechtzeitig zu erkennen, dass durch geeignete Maßnahmen wesentliche negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung abgewendet werden können.

Finanzinstrumente

Besondere Finanzinstrumente und besondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um Annuitätendarlehen mit einer langfristigen Zinsbindungsdauer von mindestens 10 Jahren. Sie betreffen ausschließlich Kredite zur Objektfinanzierung. Aufgrund steigender Tilgungsanteile und gleichmäßig über die Jahre verteilter Prolongationstermine halten sich die Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet. Die Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern haben zum 31.12.2007 eine Restvaluta von TEUR 12.536,9 (i. V. TEUR 11.879,4).

Die Genossenschaft hat für auslaufende Zinsfestschreibungen in den Jahren 2007 bis 2010 Forwarddarlehen mit Zinssätzen zwischen 4,8 % und 5,25 % geschlossen. Von den gesamten Darlehensverbindlichkeiten konnten somit für rund 25,2% (=TEUR 3.164,1) der Restschulden zum 31.12.2007 die Zinsen für weitere 10 Jahre festgeschrieben werden. 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 2008 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 – wäre für die Genossenschaft nur durch Fremdfinanzierung möglich und würde die Liquidität weiter belasten.



Um die Modernisierungs- und Instandhaltungskosten künftig besser planen zu können, führt die Genossenschaft Bestandsaufnahmen durch, um den Instandhaltungsstau 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.

Ebenfalls unterliegt die Genossenschaft bei einem langfristigen Fremdkapitalanteil von 62,4 % 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 Kaiserslautern kann uns Risiken und Chancen bringen.

Zur Zeit kann sich unsere Genossenschaft am Wohnungsmarkt gut positionieren, da unser Bestand einige Vorteile bietet. 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 / Waldschlößchen / Fauthweg 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 zeitnaher 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		2007	2006	2005
Eigenkapitalquote	in %	28,74	28,53	31,01
Eigenkapitalrentabilität	in %	3,65	-9,55	-8,14
Gesamtkapitalrentabilität	in %	3,83	0,14	0,32
Sachanlagenintensität	in %	93,25	95,32	96,15
Sachanlagendeckungsgrad	in %	97,70	93,94	95,42
langfristiger Verschuldungsgrad	in %	217,02	213,86	195,88
langfristiger Fremdkapitalanteil	in %	62,37	61,01	60,74
dynamischer Verschuldungsgrad		20,61	22,62	97,23
Tilgungskraft		0,99	0,85	0,32
durchschnittliche Wohnungsmiete	in EUR/m ²	3,72	3,60	3,47
%-Anteil der Erlösschmälerungen	in %	1,31	2,15	2,87
Fluktuationsrate	in %	8,90	9,23	10,00
Leerstandsquote	in %	0,99	1,21	0,88
Instandhaltungskosten je m ²	in EUR/m ²	21,31	26,66	25,95
Investitionen im Bestand je m ²	in EUR/m ²	32,71	33,01	84,82
Fremdkapitalzinsen je m ²	in EUR/m ²	0,66	0,66	0,67
Fremdkapitalkosten	in %	4,23	4,45	4,47
Zinsdeckung	in %	18,02	18,86	19,99
Kapitaldienstdeckung	in %	40,41	42,36	35,51

Bilanz zum

Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		818,00	10,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	17.547.764,44		17.397.431,80
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	0,00		0,51
Betriebs- und Geschäftsausstattung	55.371,21	17.786.020,96	54.075,21
Andere Finanzanlagen		<u>52,00</u>	<u>52,00</u>
Anlagevermögen insgesamt		17.786.890,96	17.634.454,83
Umlaufvermögen			
Vorräte			
Unfertige Leistungen	512.349,98		518.491,03
Geleistete Anzahlungen	<u>2.264,33</u>	514.614,31	7.640,92
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	31.903,83		19.492,68
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>33.450,21</u>	65.354,04	21.966,37
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		<u>706.546,60</u>	<u>298.625,61</u>
Umlaufvermögen insgesamt		1.286.514,95	866.216,61
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		399,72	359,95
Bilanzsumme		19.073.805,63	18.501.031,39

31.12.2007

Passiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	87.345,72		91.086,43
der verbleibenden Mitglieder	1.270.892,94		1.270.560,69
aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>6.560,00</u>	1.364.798,66	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:	4.737,85 Euro		
im Vorjahr:	2.928,03 Euro		
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	616.000,00		595.000,00
- davon aus dem Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt:	21.000,00 Euro		
im Vorjahr:	0,00 Euro		
Bauerneuerungsrücklage	1.621.000,00		1.621.000,00
im Geschäftsjahr entnommen:	0,00 Euro		
im Vorjahr entnommen:	504.000,00 Euro		
Andere Ergebnisrücklagen	<u>1.879.000,00</u>	4.116.000,00	1.700.000,00
- davon aus dem Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt:	179.000,00 Euro		
im Vorjahr:	0,00 Euro		
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	359,06		417,47
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	200.295,01		-504.058,41
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>-200.000,00</u>	<u>654,07</u>	<u>504.000,00</u>
Eigenkapital insgesamt:		5.481.452,73	5.278.006,18
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		328.489,83	482.626,62
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.971.344,78		10.276.164,89
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.565.513,71		1.603.228,58
Erhaltene Anzahlungen	564.548,94		556.042,52
Verbindlichkeiten aus Vermietung	13.282,41		17.538,85
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	88.206,66		217.931,97
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>60.966,57</u>	13.263.863,07	69.491,78
- davon aus Steuern	5.161,68 Euro		
im Vorjahr:	14.659,43 Euro		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	2.364,71 Euro		
im Vorjahr:	1.800,02 Euro		
Bilanzsumme		19.073.805,63	18.501.031,39

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01.2007 bis 31.12.2007

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		3.616.689,95	3.532.491,72
Minderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-6.141,05	8.494,99
Andere aktivierte Eigenleistungen		14.550,20	34.624,27
Sonstige betriebliche Erträge		153.534,53	33.711,05
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>1.694.180,75</u>	2.060.412,98
Rohergebnis		2.084.452,88	1.548.909,05
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	459.862,16		492.372,13
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>110.982,44</u>	570.844,60	119.043,63
- davon für Altersversorgung im Vorjahr:	15.087,00 Euro 15.883,94 Euro		
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen- stände des Anlagevermögens und Sachanlagen		530.956,62	645.087,46
Sonstige betriebliche Aufwendungen		180.743,61	198.247,39
Erträge aus anderen Finanzanlagen	2,91		2,91
Zinserträge	<u>5.619,63</u>	5.622,54	8.268,86
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>530.063,78</u>	<u>529.202,05</u>
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		277.466,81	-426.771,84
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-1,52	0,66
Sonstige Steuern		<u>77.173,32</u>	<u>77.285,91</u>
Jahresüberschuss/-fehlbetrag		200.295,01	-504.058,41
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		359,06	417,47
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		200.000,00	0,00
Entnahmen aus Ergebnisrücklagen		0,00	504.000,00
Bilanzgewinn		654,07	359,06



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 wurde 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 Restnutzungsdaueruntermethode 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. Im Zuge von aktivierungsfähigen Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer bei bereits abgeschriebenen Objekten mit 20 Jahren angesetzt.

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 unter Ausnutzung eines Wahlrechts Rückstellungen von TEUR 247,4 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 01.01.2007 Euro	Zugänge des Geschäftsjahres		Abgänge Euro	Abschreibungen kumuliert Euro	Buchwert am 31.12.2007 Euro	Buchwert am 31.12.2006 Euro	Abschreibungen des Geschäfts- jahres Euro
		Euro	Euro					
Immaterielle Vermögensgegenstände	29.843,68	1.009,12	0,00	30.034,80	818,00	10,00	201,12	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	29.514.483,46	670.688,16	962,06	12.636.445,12	17.547.764,44	17.397.431,80	519.393,46	
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	131.234,00	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	0,51	0,00	0,00	0,51	0,51	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	383.020,10	12.657,53	25.406,79	314.899,63	55.371,21	54.075,21	11.361,53	
Summe Sachanlagen:	30.162.496,73	683.345,69	26.369,36	13.033.452,10	17.786.020,96	17.634.392,83	530.755,50	
Finanzanlagen Andere Finanzanlagen	52,00	0,00	0,00	0,00	52,00	52,00	0,00	
Anlagevermögen Insgesamt	30.192.392,41	684.354,81	26.369,36	13.063.486,90	17.786.890,96	17.634.454,83	530.956,62	

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

Unter "Sonstige Rückstellungen" sind passiviert: Rückstellungen für Aufwendungen für Hausbewirtschaftung (TEUR 10,0), Instandhaltungskosten (TEUR 21,6), Personalkosten (TEUR 25,0) und sonstige betriebliche Aufwendungen (TEUR 24,5). Die Rückstellung für unterlassene Instandhaltung beläuft sich auf TEUR 247,4.



Verwendung des Jahresergebnisses

Jahresüberschuss:	EUR 200.295,01
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr:	+ EUR 359,06
Zwischenergebnis:	+ EUR 200.654,07
Einstellung in die gesetzliche Rücklage:	- EUR 21.000,00
Einstellung in die andere Ergebnisrücklagen:	- EUR 179.000,00
Bilanzgewinn:	+ EUR 654,07

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				
		Restlaufzeit			Gesichert	
		unter 1 Jahr Euro	1 - 5 Jahre Euro	über 5 Jahre Euro	Euro	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.971.344,78	595.716,08	2.132.842,05	8.242.786,65	10.798.278,37	GPR
					173.051,41	BÜ
	<i>10.276.164,89</i>	<i>548.110,98</i>	<i>1.936.237,43</i>	<i>7.791.816,48</i>	<i>10.038.403,25</i>	<i>GPR</i>
					<i>237.761,64</i>	<i>BÜ</i>
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.565.513,71	45.479,62	177.326,63	1.342.707,46	1.565.513,71	GPR
	<i>1.603.229,58</i>	<i>43.822,56</i>	<i>169.200,64</i>	<i>1.390.205,38</i>	<i>1.603.228,58</i>	<i>GPR</i>
Erhaltene Anzahlungen	564.548,94	564.548,94	0,00	0,00	0,00	
	<i>556.043,52</i>	<i>556.043,52</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	13.282,41	13.282,41	0,00	0,00	0,00	
	<i>17.539,85</i>	<i>17.539,85</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	88.206,66	88.206,66	0,00	0,00	0,00	
	<i>217.932,97</i>	<i>217.932,97</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	
Sonstige Verbindlichkeiten	60.966,57	60.966,57	0,00	0,00	0,00	
	<i>69.491,78</i>	<i>69.491,78</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	
Gesamtbetrag	13.263.863,07	1.368.200,28	2.310.168,68	9.585.494,11	1.738.565,12	
	<i>12.740.402,59</i>	<i>1.452.941,66</i>	<i>2.105.438,07</i>	<i>9.182.021,86</i>	<i>1.840.990,22</i>	

Die Position "Erhaltene Anzahlungen" stellt ausschließlich Vorauszahlungen auf noch abzurechnende Betriebskosten dar.

Die Genossenschaft hat das Wahlrecht, einen unwiderruflichen Antrag gemäß § 34 Abs. 16 KStG in der Fassung des Jahressteuergesetzes 2008 zu stellen. In diesem Antrag kann die weitere Anwendung der bisherigen Rechtslage der §§ 38 und 40 KStG und somit die Nichtzahlung der Abgeltungssteuer beantragt werden. Die Voraussetzungen für die Antragstellung sind erfüllt. Die Antragsfrist endet am 30.09.2008. Bislang ist keine Entscheidung getroffen, aber die feste Absicht vorhanden, einen Antrag zu stellen; daher besteht zum 31.12.2007 keine Verpflichtung, eine Verbindlichkeit in Höhe des Abgeltungssteuersatzes bezogen auf den EK 02-Bestand zum 31.12.2006 zu passivieren.

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 11 Arbeitnehmer beschäftigt.

Zum 31. Dezember 2007 waren bei der Genossenschaft beschäftigt:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter/-innen	4	3
Mitarbeiter des Regiebetrieb	4	0
Mitarbeiter/-innen zusammen:	8	3

Auszubildende wurden im Geschäftsjahr nicht beschäftigt.

Mitglieder- und Anteilsbewegung

	Mitglieder	Geschäftsanteile
Stand 01.01.2007:	1.179	9.244
Zugang 2007:	72	657
Abgang 2007:	92	726
Stand 31.12.2007:	1.159	9.175

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 332,25 Euro erhöht. Die Mitglieder haften der Genossenschaft mit ihrem Geschäftsanteil.

Mitglieder des Vorstandes

Isabella Günter, geschäftsführendes Vorstandsmitglied
Ludwig Kramer
Gerd Zimmermann

Mitglieder des Aufsichtsrates

Waldemar Brendel, Vorsitzender
Helmut Endres, stellvertretender Vorsitzender (verstorben am 27.09.2007)
Roswitha Hemmerling, stellvertretende Vorsitzende (seit 25.10.2007)
Günther Hach, Schriftführer
Ursula Emmer
Ralf Forster

Forderungen an Organmitglieder

Forderungen gegenüber Mitgliedern des Vorstandes und des Aufsichtsrates 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.

Mitgliederversammlung

Die letzte ordentliche Mitgliederversammlung fand am 27. Juni 2007 statt.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung vor, den Jahresabschluss festzustellen sowie der Neufassung der Satzung in der Mitgliederversammlung am 25. Juni 2008 zuzustimmen.

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

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".

Kaiserslautern, im Mai 2008

Baugenossenschaft Bahnheim eG Kaiserslautern

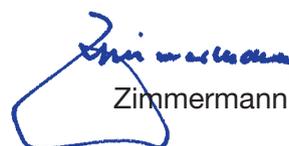
Der Vorstand


Günter


Kramer

Steuerstatus

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


Zimmermann

**Mitgliedschafts-
jubilare des Jahres 2007****25 Jahre Mitgliedschaft**

Werner Barakofsky
 Marion Feuerstack
 Hans Joachim Kolberg
 Janet Halter
 Hans-Peter Knieriemen
 Eva Rabe
 Maria Mahler
 Heinrich Bayer

Ingrid Gärtner
 Luise Deiler
 Joachim Schütte
 Sieglinde Bäcker
 Wilhelm Wellstein
 Frank Schreiber
 Franz Wentzler

50 Jahre Mitgliedschaft

Erhard Forster
 Ottmar Klein

Verstorbene Mitglieder im Jahr 2007

Helmut Emrich, verstorben am 06. Januar 2007
 Maria Wagner, verstorben am 18. Januar 2007
 Elisabeth Klosset, verstorben am 06. Februar 2007
 Wilhelm Kupczak, verstorben am 10. März 2007
 Viktor Edik, verstorben am 11. März 2007
 Hilda Gulde, verstorben am 17. März 2007
 Günter Blechschmidt, verstorben am 18. Mai 2007
 Karl-Heinz Wegner, verstorben am 21. Mai 2007
 Ingeborg Antes, verstorben am 14. Juni 2007
 Erna Kiefer, verstorben am 20. Juni 2007
 Liselotte Mallmann, verstorben am 02. Juli 2007
 Helmut Endres, verstorben am 27. September 2007
 Dieter Oblau, verstorben am 30. Oktober 2007
 Theodelinde Langguth, verstorben am 31. Oktober 2007
 Heinrich Steiner, verstorben am 05. November 2007
 Hildegard Kupczak, verstorben am 15. November 2007
 Philipp Bitter, verstorben am 22. November 2007
 Karl Weis, verstorben am 23. November 2007
 Elfriede Henn, verstorben am 29. November 2007
 Sieglinde Hirth, verstorben am 11. Dezember 2007
 Elfriede Rieger, verstorben am 18. Dezember 2007
 Richard Nickolaus, verstorben am 22. Dezember 2007

Bericht des Aufsichtsrates

In der ordentlichen Mitgliederversammlung am 27. Juni 2007 erfolgte die Wiederwahl von Herrn Helmut Endres und Herrn Ralf Forster.

Im Anschluss an die Mitgliederversammlung fand die konstituierende Sitzung des Aufsichtsrates statt. In dieser Sitzung wurden Herr Waldemar Brendel als Aufsichtsratsvorsitzender und Herr Helmut Endres als stellvertretender Vorsitzender gewählt. Außerdem erfolgte die Wahl von Herrn Günther Hach als Schriftführer sowie die Besetzung der Ausschüsse.

Nach dem plötzlichen Tod des Aufsichtsratsmitgliedes Herrn Helmut Endres am 27.09.2007 erfolgte in der Sitzung am 25.10.2007 die Neukonstituierung. Frau Roswitha Hemmerling wurde als stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende gewählt.

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 und erschöpfende Auskünfte erteilt. An den Sitzungen des Vorstandes haben Mitglieder des Aufsichtsrates teilgenommen.

Im Geschäftsjahr 2007 fanden sechs Sitzungen des Aufsichtsrates, vier Aufsichtsrats-Sitzungen gemeinsam mit dem Vorstand sowie vier Prüfungsausschuss-Sitzungen statt.

In den Sitzungen wurde über alle wesentlichen Angelegenheiten beraten und die notwendigen Beschlüsse gefasst. Insbesondere erfolgten Beschlüsse über den Jahresabschluss 2006, den Prüfungsbericht, den Wirtschaftsplan, den Modernisierungs- und Instandhaltungsplan und den Liquiditätsplan. Das nebenamtliche Vorstandsmitglied, Herr Gerd Zimmermann wurde vom Aufsichtsrat wiederbestellt.

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 2006 gemäß § 53 GenG unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31.12.2006 und des Lageberichtes 2006 erfolgte in der Zeit vom 04.06.2007 bis 22.06.2007 durch den VdW südwest, Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V., Frankfurt am Main. Die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung wurde bescheinigt.

Der Prüfungsbericht wurde in einer gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 20.09.2007 eingehend beraten und zustimmend zur Kenntnis genommen.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss 2007, der Geschäftsbericht und die Einstellung des Jahresüberschusses in die Ergebnisrücklagen wurden in der Sitzung am 26.05.2008 beraten und beschlossen. Die Vorlagen fanden die Billigung des Aufsichtsrates.

Der Aufsichtsrat schlägt der Mitgliederversammlung vor, den Jahresabschluss 2007 in der vorliegenden Form festzustellen.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2007 und des Lageberichtes 2007 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.

Des Weiteren haben sich Vorstand und Aufsichtsrat intensiv mit der Ausgestaltung der Neufassung der Satzung beschäftigt.

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 26. Mai 2008

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates



Brendel

BAUGENOSSENSCHAFT BAHNHEIM EG gegr. 1910

Bahnheim 22
67663 Kaiserslautern

Telefon 0631-37116-0
Telefax 0631-37116-25

www.baugenossenschaft-bahnheim.de
info@baugenossenschaft-bahnheim.de

