



Genossenschaftliches Wohnen – eine Jahrhundertidee ist moderner denn je

# Bericht über das Geschäftsjahr 2008

**Baugenossenschaft  
Bahnheim eG**

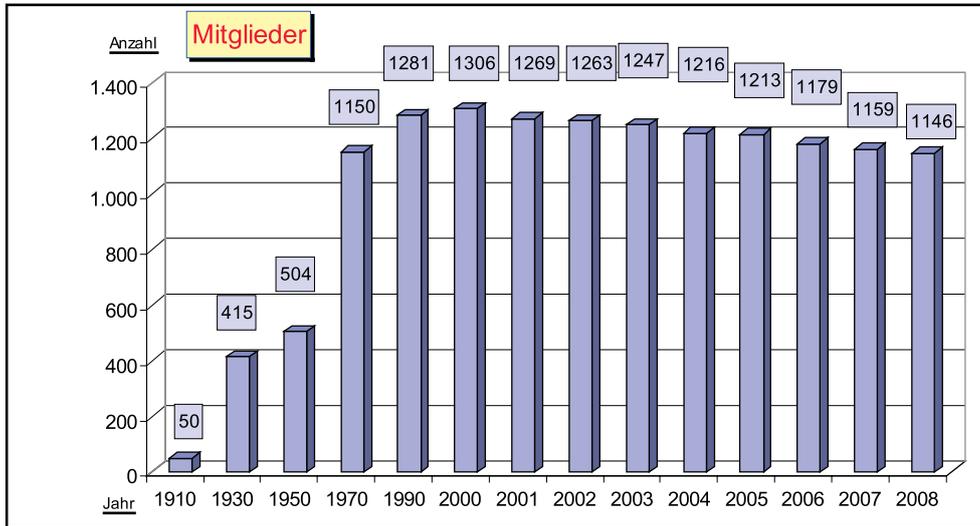




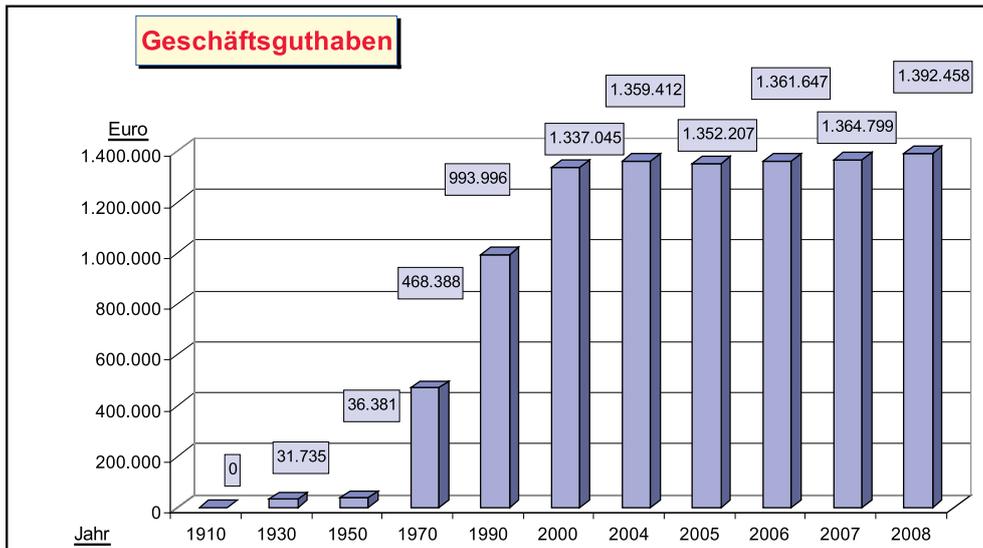
## ***Inhaltsübersicht***

1. Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2008 (Lagebericht)
  2. Bilanz zum 31.12.2008
  3. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2008 bis 31.12.2008
  4. Anhang für das Geschäftsjahr 2008
  5. Mitgliedschaftsjubilare des Jahres 2008
  6. Verstorbene Mitglieder im Jahr 2008
  7. Bericht des Aufsichtsrates
-

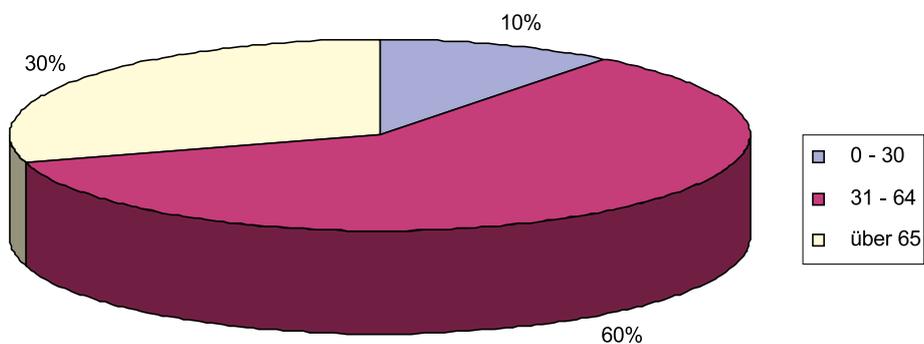
Entwicklung der Mitgliederzahlen von Gründungsbeginn im Jahre 1910 bis zum Jahr 2008



Entwicklung der Geschäftsguthaben von Gründungsbeginn im Jahre 1910 bis zum Jahr 2008



Altersspiegel aller Mitglieder



## Gesamtwirtschaftliche Lage

### Weltwirtschaft

Die Einschätzungen zur Lage der Weltwirtschaft haben sich im Laufe des Jahres 2008 infolge der internationalen Krise auf den Finanzmärkten tiefgreifend verschlechtert.

Ausgelöst durch den zunehmenden Ausfall von Kreditnehmern im so genannten Subprime-Segment des US-amerikanischen Immobilienmarktes sind inzwischen immense Wertberichtigungen bei Banken rund um den Globus notwendig geworden. Zur Stabilisierung der Finanzmärkte haben die Regierungen in allen Industrieländern den Geschäftsbanken öffentliche Gelder zur Verfügung gestellt. Mit umfangreichen Bürgschaften soll zudem einer möglichen Kreditklemme vorgebeugt werden.

Längst belastet die Krise des Finanzsystems die Realwirtschaft. Höhere Kreditkosten haben die Investitionsdynamik bereits spürbar gebremst. Zudem führt der wirtschaftliche Abschwung bereits auch zum Ausfall bisher guter Schuldner.

Verschlechterte Finanzierungsbedingungen, erhebliche Vermögensverluste und eingetrübte Ertragsaussichten dämpfen zusätzlich.

Entlastend wirken zuletzt lediglich der starke Rückgang der Rohölpreise sowie die Zinssenkungen.

Alles in allem deutet die Datenkonstellation auf eine globale Rezession im Jahr 2009 hin.

### Deutsche Konjunktur

Die Bundesregierung hat zur Stützung der gesamtwirtschaftlichen Nachfrage bislang zwei Konjunkturpakete auf den Weg gebracht. Beide Maßnahmenpakete sollen in den nächsten beiden Jahren Investitionen in Höhe von rund 100 Mrd. EUR anstoßen. Insbesondere öffentliche Investitionen und Investitionen in die energetische Gebäudesanierung werden gestärkt.

In diesem Umfeld weisen die konjunkturellen Aussichten für Deutschland auf eine deutliche Rezession hin. Zum Jahresanfang liegen die Prognosen der Wirtschaftsforschungsinstitute für den Rückgang des Bruttoinlandsproduktes im Jahr 2009 zwischen 1 und 3 %. Die Bundesregierung rechnet mit einem Rückgang der Wirtschaftsleistung um 2,3 %. Dies wäre der deutlichste Rückgang des Bruttoinlandsproduktes in der Nachkriegsgeschichte.

Zur Dauer der konjunkturellen Krise liegen unterschiedliche Einschätzungen vor. Diese bewerten vor allem auch die Wirksamkeit der weltweiten Reaktionen auf die deutlich verschlechterte Wirtschaftslage sehr unterschiedlich. So liegen für das Jahr 2010 bisher Prognosen vor, die eine Fortdauer der wirtschaftlichen Schwäche bei nahezu stagnierendem Bruttoinlandsprodukt erkennen sowie positiv gestimmte Szenarien, die im Laufe des Jahres 2010 eine deutliche und sich verstärkende Erholung der Konjunktur prognostizieren.

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes ist die deutsche Wirtschaft bereits im Jahr 2008 nur noch moderat gewachsen. Das Bruttoinlandsprodukt legte im Vergleich zu Vorjahr preisbereinigt um 1,3 % zu. In den beiden Vorjahren war die deutsche Wirtschaft mit 2,5 % (2007) bzw. 3,0 % (2006) deutlich stärker gewachsen. Das Wirtschaftswachstum wurde 2008 ausschließlich von den Bruttoinvestitionen und dem Staatskonsum getragen. Anders als in den Vorjahren ging vom Außenhandel ein negativer Impuls für die Wirtschaftsentwicklung aus. Die Exporte wuchsen 2008 nur noch um 3,9 % und erreichten somit nicht mehr die hohen Wachstumsraten der vergangenen beiden Jahre (2006: 12,7 % und 2007: 7,5 %). Bei nahezu konstanten Importen ergibt sich im Jahr 2008 ein negativer Außenbeitrag, der das Wirtschaftswachstum insgesamt um 0,3 %-Punkte schmälert.

Die Bruttoanlageinvestitionen erhöhten sich um 4,1% entsprechend dem Vorjahr. Die Unternehmen erhöhten ihre Ausrüstungsinvestitionen im Jahr 2008 nur noch um 5,3 % (Wachstumsrate 2007: 6,9 %; 2006: 11,1 %). Die Bauinvestitionen stiegen nach einer langen Phase der Schrumpfung 2008 im dritten Jahr in Folge. Alle Baubereiche zusammen betrach-



tet lagen um 2,7 % höher als im Jahr zuvor. Der Schwerpunkt der Investitionstätigkeit lag hier eindeutig beim Hochbau, der 7,8 % zulegte. Der Wohnungsbau entwickelte sich dagegen unterdurchschnittlich und wies 2008 lediglich eine Wachstumsrate von 0,7 % auf.

Der Konsum der privaten Haushalte, das gewichtigste Verwendungsaggregat des Bruttoinlandsproduktes, erwies sich auch 2008 als schwach. Im Vergleich zum Vorjahr blieb der private Konsum unverändert und konnte somit keinen positiven Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung leisten. Die schwache Inlandsnachfrage der privaten Haushalte bedeutet gerade in der beginnenden Rezessionsphase eine ungünstige Ausgangslage für die deutsche Konjunktur. In Anbetracht der eingetrübten Einkommensperspektiven aufgrund der erneuten Anspannung auf dem Arbeitsmarkt werden die privaten Haushalte nach Einschätzung der Mehrheit der Wirtschaftsforschungsinstitute trotz leichter Zuwächse beim Realeinkommen ihren Konsum nicht weiter ausdehnen. Somit sind hier auch in den Jahren 2009 und 2010 trotz nachlassendem Preisauftrieb kaum Wachstumsimpulse zu erwarten. Dennoch bremsst der private Konsum die Rezession. Insbesondere Ausgaben für Grundbedürfnisse wie Wohnen und Nahrungsmittel wirken stabilisierend.

Der Arbeitsmarkt hat sich 2008 nochmals sehr positiv entwickelt. Die Zahl der Erwerbstätigen erreichte mit 40,4 Mio. den höchsten Beschäftigungsstand der Nachkriegszeit. Spiegelbildlich sank 2008 auch die Zahl der registrierten Arbeitslosen um rund 500.000 Personen. Der Arbeitsmarkt reagiert damit ein bis zwei Quartale verzögert auf das bisherige Wachstum des Bruttoinlandsproduktes. Die Monatswerte zum Jahreswechsel 2008/2009 deuten einen grundlegenden Wechsel auf dem Arbeitsmarkt an. Zum einen ist die Zahl der Beschäftigten in Zeitarbeit deutlich gesunken, zum anderen hat sich die Kurzarbeit immens ausgeweitet.

## Branchenentwicklung

Im Jahr 2008 sind die Wohnungsbauinvestitionen erneut leicht um 0,7 % gewachsen. Rund 141 Mrd. EUR wurden im vergangenen Jahr in Neubau, Sanierung und Modernisierung von Wohnungen investiert. Mit 56 % aller Bauinvestitionen stellt der Wohnungsbaubereich weiterhin das bedeutendste Segment der gesamtwirtschaftlichen Bautätigkeit. Mit dem leichten Anstieg im Jahr 2008 sind die Wohnungs-

bauinvestitionen nach einer langen, sechs Jahre dauernden Phase der Schrumpfung schon im dritten Jahr in Folge gewachsen.

Wesentlicher Anteil an der neuerlichen leichten Steigerung der Wohnungsbauinvestitionen hat derzeit eine wachsende Nachfrage nach Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die nach Berechnungen des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung bereits einen Anteil von 62 % aller Wohnungsbauinvestitionen erreichen.

Bezogen auf das Bruttoinlandsprodukt des Jahres 2008 erreichen die Wohnungsbauinvestitionen einen Anteil von 6 %.

Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, wurde im Jahr 2008 in Deutschland der Bau von knapp 174.600 Wohnungen genehmigt. Das waren 4,2 % oder rund 7.700 Wohnungen weniger als im Vorjahreszeitraum. Damit wurde der niedrigste Stand seit der Wiedervereinigung registriert. Bei einem Ausgangswert von etwa 406.000 Baugenehmigungen im Jahr 1991 wurde der Höchststand von knapp 713.000 Wohnungen im Jahr 1994 erreicht.

## Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Die Baugenossenschaft Bahnheim eG hat den Zweck, vorrangig eine gute und sichere Wohnungsverorgung 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.

Hinzu kommen jedoch wieder erhebliche Steigerungen der Betriebskosten, insbesondere der Energieversorgung, die das Wohnen in unserer Region weiter verteuerten.

## Bestandsverwaltung

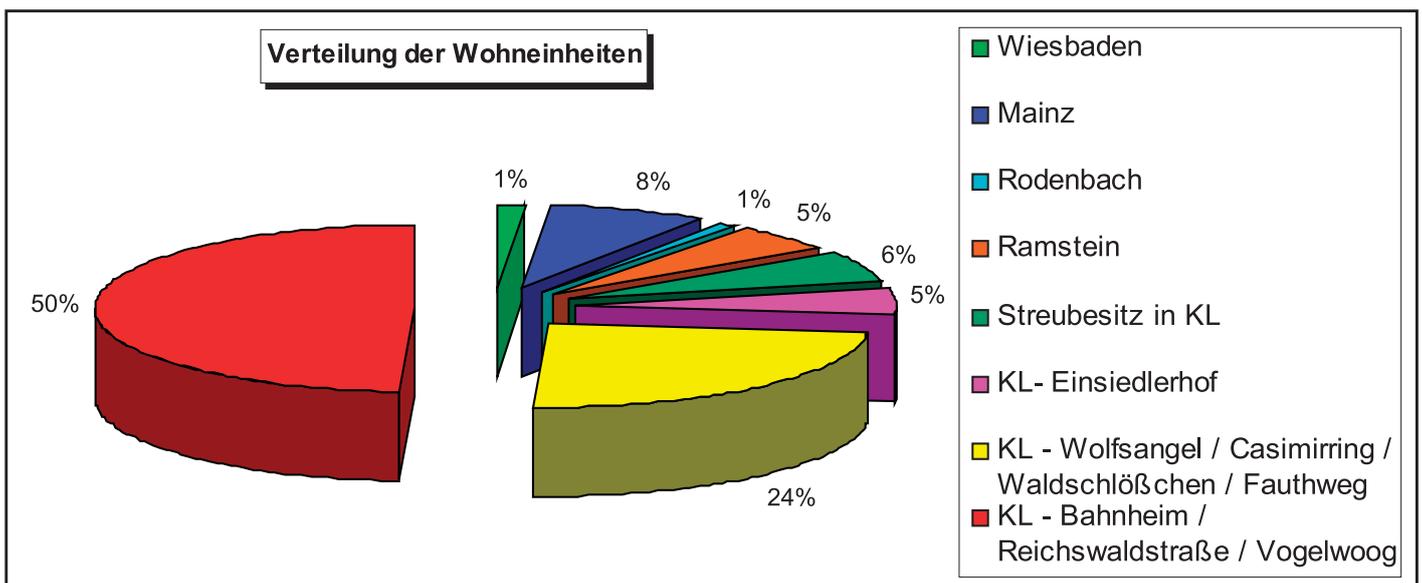
Der Wohnungsbestand und der Bestand an sonstigen Mieteinheiten haben sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert; er stellt sich wie folgt dar:



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
<b>Gesamtbestand:</b>	<b>164</b>	<b>910</b>	<b>118</b>	<b>2</b>	<b>6</b>

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	-	-	-
<b>Gesamtbestand</b>	<b>164</b>	<b>910</b>	<b>118</b>	<b>2</b>	<b>6</b>



Die Wohn- und Nutzfläche beläuft sich zum 31.12.2008 auf 59.988,90 m<sup>2</sup> (i. V. 59.950,32 m<sup>2</sup>), die Wohnfläche auf 58.859,97 m<sup>2</sup> (i. V. 58.821,39 m<sup>2</sup>).

## Bewirtschaftung

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

Leerstände waren auch in 2008 - bedingt durch Mieterwechsel und Modernisierungsmaßnahmen - überwiegend kurzfristig. Vermietungsprobleme liegen derzeit nicht vor. Zum 31.12.2008 standen siebzehn Wohnungen leer, was zu einer stichtagsbezogenen Leerstandsquote von 1,87 % führte. Zum 30.04.2009 stehen neunzehn Wohnungen überwiegend modernisierungsbedingt aber auch aufgrund von Mieterwechseln leer; zehn Wohnungen sind bereits im Anschluss vermietet.

Mit insgesamt 90 Kündigungen im Geschäftsjahr 2008 (i. V. 81) liegt die Fluktuation der Genossenschaft weiter auf hohem Niveau. Im Periodenvergleich stieg die Fluktuationsquote von 8,9 % auf nunmehr 9,9 %. Per 30.04.2009 liegen der Genossenschaft 30 Wohnungskündigungen vor. Dies entspricht im Durchschnitt genau dem Vorjahreswert.

Die Genossenschaft erzielte in 2008 Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung von TEUR 3.649,1 (i. V. TEUR 3.616,7).

Davon entfallen auf die Gesamtsollmieten TEUR 3.187,4 (i. V. TEUR 3.148,5). Hierin sind reine Wohnungssollmieten von TEUR 2.890,8 (i. V. TEUR 2.862,4) enthalten. Da bei dreizehn Wirtschaftseinheiten keine Betriebskosten abgerechnet werden, sind diese in der Bruttomiete enthalten. Kürzt man die Sollmiete um die nicht umgelegten Betriebskosten einschließlich Grundsteuer von TEUR 247,2 (i. V. TEUR 235,2), ergibt sich eine reine Nettowohnungssollmiete von nur TEUR 2.643,6 (i. V. TEUR 2.627,2).

Seit dem 01.10.2007 werden bei diesen Wirtschaftseinheiten bei Neuvermietung Betriebskostenpauschalen mit 0,60 EUR/m<sup>2</sup> festgesetzt. Im Geschäftsjahr 2008 wurden Betriebskostenpauschalen von TEUR 5,4 vereinnahmt. Nach der Bereinigung der Sollmiete ergibt sich für unseren Genossenschaftsbestand eine durchschnittliche Wohnungsmiete von 3,75 EUR/m<sup>2</sup> (i. V. 3,72 EUR/m<sup>2</sup>) 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 2008 umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen (Ausführung der Gewerke Elektro-, Sanitär-, Heizungs-, Fliesen-, Fußboden-, Schreiner- und Malerarbeiten) durchgeführt, allgemeine Modernisierungen im Innen- und Außenbereich der Objekte sowie die laufende Instandhaltung. Dafür wurden



TEUR 1.515,7 investiert. Dies entspricht bei 58.859,97 m<sup>2</sup> Wohnfläche einem Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwand von 25,75 EUR p.a./m<sup>2</sup> (2,15 EUR/m<sup>2</sup>/Monat).

Im Geschäftsjahr 2008 wurden in 58 Wohnungen Einzelmodernisierungen bzw. Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Die Kündigungen langjähriger Dauernutzungsverhältnisse führten zur Rückgabe alter, sehr stark verwohnter Wohnungen. Hier mussten Generalmodernisierungen mit Grundrissveränderungen und auch Heizungseinbauten realisiert werden. Die Genossenschaft hat im Berichtsjahr in 43 Wohnungen Gasetagenheizungen neu eingebaut bzw. einen Thermen austausch vorgenommen. Weiterhin wurden 19 Projekte in und an Gebäuden wie beispielsweise Treppenhaussanierung, Kanalarbeiten, Arbeiten an Garagen, Dächern und Kaminen realisiert. Besonders arbeitsintensiv war die Modernisierung unserer Pachtgaststätte im Bahnheim. Schwerpunkte hier waren die sanitären Anlagen, die Küche, das Abarbeiten der gewerblichen Auflagen, Bodenarbeiten sowie die Kegelbahn.



Gemäß Modernisierungsplan sind für das Geschäftsjahr 2009 Kosten in Höhe von TEUR 841,2 veranschlagt. Neben den Wohnungsmodernisierungen mit Heizungseinbauten und Grundrissveränderungen ist im Geschäftsjahr 2009 wieder eine Großmaßnahme geplant. Durchgeführt werden soll die energetische Sanierung des Wohngebäudes Fauthweg 9-13 in Kaiserslautern mit insgesamt 30 Wohnungen und einer Wohnfläche von 2.464,62 m<sup>2</sup>. Diese Maßnahme umfasst das Anbringen eines Vollwärmeschutzes, den Einbau neuer Fenster und Balkontüren mit Rollläden, Balkonsanierungen sowie die Sanierung des Flachdaches.

Die Kosten sind mit TEUR 404,8 Modernisierungs- und TEUR 275,0 Instandhaltungskostenanteil kalkuliert. Die Finanzierung soll mit TEUR 500,0 aus Kapitalmarktdarlehen sowie Eigenmitteln erfolgen.

Für die Instandhaltung incl. Schönheitsreparaturen und Eigenleistungen wurden in 2008 insgesamt TEUR 1.362,1 aufgewendet. Außerdem wurden Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung in

Höhe von TEUR 132,1 in Anspruch genommen und mit TEUR 241,0 neu gebildet. Somit betragen die Instandhaltungskosten 23,14 EUR je m<sup>2</sup> (i. V. 21,31 EUR/m<sup>2</sup>). Addiert man die Modernisierungskosten hinzu, wurden im Geschäftsjahr 2008 25,75 EUR/m<sup>2</sup> in den Bestand investiert.

Für das Geschäftsjahr 2009 plant die Genossenschaft Instandhaltungskosten von TEUR 1.700,0 incl. TEUR 256,0 Eigenleistungen. Dies entspricht einem Wert von 28,88 EUR/m<sup>2</sup> 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 8 kaufmännische Mitarbeiter(innen), davon 4 in Teilzeitarbeitsverhältnissen und in unserem Regiebetrieb 3 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	31.12.2008		31.12.2007	
	TEUR	%	TEUR	%
Anlagevermögen	17.425,7	93,0	17.786,9	93,3
Umlaufvermögen	1.314,9	7,0	1.286,5	6,7
ARAP	0,4	0,0	0,4	0,0
Gesamtvermögen	18.741,0	100,0	19.073,8	100,0
Fremdmittel	13.067,8		13.592,3	
Reinvermögen	5.673,2		5.481,5	
Reinvermögen am Jahresanfang	5.481,5		5.278,1	
Vermögensveränderung	+ 191,7		+ 203,4	

Das Gesamtvermögen hat sich um TEUR 332,8 verringert. Das Anlagevermögen ist im Geschäftsjahr um TEUR 361,2 aufgrund der die Investitionen übersteigenden planmäßigen Abschreibung zurückge-

gangen. Wesentlicher Posten des Anlagevermögens sind unverändert die Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Wohnbauten mit TEUR 17.185,1 (i. V. TEUR 17.547,8).

### Kapitalstruktur

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

Kapitalstruktur	31.12.2008		31.12.2007	
	TEUR	%	TEUR	%
Eigenkapital	5.673,2	30,3	5.481,5	28,7
Rückstellungen	391,3	2,1	328,5	1,7
Verbindlichkeiten	12.676,5	67,6	13.263,9	69,5
Gesamtkapital	18.741,0	100,0	19.073,9	100,0

Das Eigenkapital zum 31.12.2008 beträgt TEUR 5.673,2 (i. V. TEUR 5.481,5). Die Zunahme des Eigenkapitals um TEUR 191,7 resultiert aus dem Jahresüberschuss 2008 von TEUR 164,0 sowie dem Nettozufluss an Geschäftsguthaben von TEUR 27,7. Der Anteil des Eigenkapitals am gesunkenen Gesamtkapital hat sich von 28,7 % auf 30,3 % erhöht.

Die Zunahme der Rückstellungen resultiert überwiegend aus der Bildung von Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung.

Die Verbindlichkeiten haben sich im Geschäftsjahr aufgrund von planmäßigen Tilgungen verringert. Im Geschäftsjahr erfolgten keine Darlehensvalutierungen.

## Finanzlage

Die Unternehmensliquidität hat sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

			2008 TEUR	2007 TEUR
1.		Jahresüberschuss	164,0	200,3
2.	+	Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	532,0	531,0
3.	+/-	Zu-/Abnahme der Rückstellungen	62,8	-154,1
4.	+	Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des AV	0,0	0,9
5.	-	Zunahme der kurzfristigen Aktiva	-38,0	-12,4
6.	+/-	Zu-/Abnahme der kurzfristigen Verbindlichkeiten	17,2	-135,1
7.	=	<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>738,0</b>	<b>430,6</b>
8.	-	planmäßige Tilgungen der Objektfinanzierungsmittel	-604,5	-580,6
9.	=	<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach Tilgungen</b>	<b>133,5</b>	<b>-150,0</b>
10.	-	Investitionen in das Anlagevermögen	-170,8	-684,4
11.	=	<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-170,8</b>	<b>-684,4</b>
12.	+	Nettoveränderung der Geschäftsguthaben	27,7	3,1
13.	+	Darlehensvalutierungen	0,0	1.239,2
14.	=	<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>27,7</b>	<b>1.242,3</b>
15.		Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (9.+11.+14.)	-9,6	407,9
16.	+	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	706,5	298,6
17.	=	Finanzmittelfonds am Ende der Periode	696,9	706,5
<b>Jahres-Cashflow (Ziffern 1 - 3)</b>			<b>758,8</b>	<b>577,2</b>

Im Berichtsjahr ist die Genossenschaft ihren Zahlungsverpflichtungen pünktlich und in vollem Umfang nachgekommen.

In der Weiterrechnung zur Finanzlage nach dem 31.12.2008 und unter Berücksichtigung des Planungsstandes zum Zeitpunkt der Jahresabschlusserstellung wird sich der Finanzmittelbestand um TEUR 575,9 auf TEUR 121,0 reduzieren. Die planmäßige Tilgung (TEUR 553,5) wird voraussichtlich den Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit (TEUR 309,6) um TEUR 243,9 übersteigen. Die Finanzierung der Mittelabflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach Tilgung und aus der Investi-

tionstätigkeit (TEUR 777,0) sollen aus dem Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit (TEUR 445,0) sowie mit dem Finanzmittelbestand von TEUR 696,9 erfolgen.

Weiterhin stehen der Genossenschaft noch nicht abgerufene Kredite in Höhe von TEUR 1.179,1 zur Verfügung. Die Finanzierungstätigkeit sieht eine Darlehensaufnahme im Geschäftsjahr 2009 von TEUR 500,0 vor. 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 Zins-

aufwendungen, die Abschreibungen und die Verwaltungskosten.

Die Genossenschaft schließt das Geschäftsjahr 2008 mit einem Jahresüberschuss von EUR 164.049,83 ab. Dieser ergibt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt:

Leistungsbereiche	2008	2007	Veränderungen	
	TEUR	TEUR	TEUR	%
Hausbewirtschaftung	142,1	249,7	-107,6	-43,1
Mitgliederverwaltung	-76,6	-76,6	0,0	0,0
Kapitaldisposition	18,1	-6,7	24,8	-370,1
ordentliches Ergebnis	83,6	166,4	-82,8	-49,8
sonstiges Ergebnis	74,2	84,6	-10,4	-12,3
Ergebnis vor Steuern	157,8	251,0	-93,2	-37,1
Verzinsung der Geschäftsguthaben	0,0	-50,7	50,7	-100,0
Steuern vom Einkommen und Ertrag	6,2	0,0	6,2	0,0
Jahresüberschuss	164,0	200,3	-36,3	-18,1

Die Reduzierung des Ergebnisses aus der Hausbewirtschaftung gegenüber dem Vorjahr ist im Wesentlichen auf die höheren Instandhaltungsaufwendungen 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 2008 ein Überschuss aus Zinserträgen aus kurzfristig angelegten Festgeldern.

Das sonstige Ergebnis ergibt sich überwiegend aus der Auflösung von Rückstellungen.

Aufgrund der Neufassung der Satzung wird künftig eine Dividende aus dem Bilanzgewinn ausgeschüttet. Eine im Jahresabschluss zu berücksichtigende Verzinsung der Geschäftsguthaben erfolgt nicht mehr.

Die Rentabilität ist im Geschäftsjahr 2008 gegeben.

Für das Geschäftsjahr 2009 ergibt sich gemäß Wirtschaftsplan ein Jahresfehlbetrag von TEUR 253,4. Maßgebend hierfür sind die erwarteten Fehlbeiträge in allen Bereichen. Der Bereich der Hausbewirtschaftung ist geprägt durch ein sehr hohes Instandhaltungsvolumen.



## 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 31.12.2008 eine Restvaluta von TEUR 11.916,0 (i. V. TEUR 12.536,9).

Die Genossenschaft hat in den Geschäftsjahren 2007 und 2008 für auslaufende Zinsfestschreibungen in den Jahren 2008 bis 2011 Forwarddarlehen mit Zinssätzen zwischen 4,22 % und 5,25 % geschlossen. Von den gesamten Darlehensverbindlichkeiten konnten somit für rund 26,3 % (=TEUR 3.124,5) der Restschulden zum 31.12.2008 die Zinsen für weitere 10 Jahre festgeschrieben werden. Auch über 2011 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 2009 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 insbe-

sondere 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 60,9 % dem Zinsänderungsrisiko. Dieses wird im Rahmen des Risikomanagements laufend überwacht und durch Streuung der auslaufenden Zinsfestschreibungen sowie durch frühzeitige Annahme von Forwardkonditionen entgegen gewirkt.

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.

Zurzeit 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 / Waldschlöbchen / 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 eine Dividende auf die Geschäftsguthaben von 4 % ausschütten.

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





Unternehmenskennzahlen		2008	2007	2006
Eigenkapitalquote	in %	30,27	28,74	28,53
Eigenkapitalrentabilität	in %	2,78	3,65	-9,55
Gesamtkapitalrentabilität	in %	3,31	3,83	0,14
Sachanlagenintensität	in %	92,96	93,25	95,32
Sachanlagendeckungsgrad	in %	98,13	97,70	93,94
langfristiger Verschuldungsgrad	in %	201,34	217,02	213,86
langfristiger Fremdkapitalanteil	in %	60,95	62,37	61,01
dynamischer Verschuldungsgrad		15,05	20,61	22,62
Tilgungskraft		1,26	0,99	0,85
durchschnittliche Wohnungsmiete	in EUR/m <sup>2</sup>	3,75	3,72	3,60
%-Anteil der Erlösschmälerungen	in %	1,61	1,31	2,15
Fluktuationsrate	in %	9,89	8,90	9,23
Leerstandsquote	in %	1,87	0,99	1,21
Instandhaltungskosten je m <sup>2</sup>	in EUR/m <sup>2</sup>	23,14	21,31	26,66
Investitionen im Bestand je m <sup>2</sup>	in EUR/m <sup>2</sup>	23,75	32,71	33,01
Fremdkapitalzinsen je m <sup>2</sup>	in EUR/m <sup>2</sup>	0,65	0,66	0,66
Fremdkapitalkosten	in %	3,88	4,23	4,45
Zinsdeckung	in %	17,59	18,02	18,86
Kapitaldienstdeckung	in %	40,84	40,41	42,36

## Bilanz zum

### Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		3.389,00	818,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	17.185.132,22		17.547.764,44
Grundstücke mit anderen Bauten	51.650,71		51.650,71
Grundstücke ohne Bauten	131.234,09		131.234,09
Bauten auf fremden Grundstücken	0,51		0,51
Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>54.253,58</u>	17.422.271,11	55.371,21
<b>Andere Finanzanlagen</b>		<u>52,00</u>	<u>52,00</u>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>17.425.712,11</b>	<b>17.786.890,96</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	525.900,74		512.349,98
Geleistete Anzahlungen	<u>2.264,33</u>	528.165,07	<u>2.264,33</u>
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	38.748,29		31.903,83
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>51.008,95</u>	89.757,24	<u>33.450,21</u>
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		<u>696.927,94</u>	<u>706.546,60</u>
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		<b>1.314.850,25</b>	<b>1.286.514,95</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		405,70	399,72
<b>Bilanzsumme</b>		<b>18.740.968,06</b>	<b>19.073.805,63</b>

31.12.2008

		Geschäftsjahr		Passiva
		Euro	Euro	Vorjahr
				Euro
<b>Eigenkapital</b>				
<b>Geschäftsguthaben</b>				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres				
ausgeschiedenen Mitglieder				
der verbleibenden Mitglieder				
aus gekündigten Geschäftsanteilen				
		82.895,91		87.345,72
		1.307.822,40		1.270.892,94
		<u>1.739,42</u>	1.392.457,73	<u>6.560,00</u>
Rückständige fällige Einzahlungen				
auf Geschäftsanteile:	2.903,65 Euro			
im Vorjahr:	4.737,85 Euro			
<b>Ergebnisrücklagen</b>				
<b>Gesetzliche Rücklage</b>				
- davon aus dem Jahresüberschuss				
im Geschäftsjahr eingestellt:	17.000,00 Euro	633.000,00		616.000,00
im Vorjahr:	21.000,00 Euro			
<b>Bauerneuerungsrücklage</b>				
im Geschäftsjahr entnommen:	0,00 Euro	1.621.000,00		1.621.000,00
im Vorjahr entnommen:	0,00 Euro			
<b>Andere Ergebnisrücklagen</b>				
- davon aus dem Jahresüberschuss				
im Geschäftsjahr eingestellt:	96.910,47 Euro	<u>1.975.910,47</u>	4.229.910,47	<u>1.879.000,00</u>
im Vorjahr:	179.000,00 Euro			
<b>Bilanzgewinn</b>				
Gewinnvortrag				
		654,07		359,06
Jahresüberschuss				
		164.049,83		200.295,01
Einstellungen in Ergebnisrücklagen				
		<u>-113.910,47</u>	<u>50.793,43</u>	<u>-200.000,00</u>
<b>Eigenkapital insgesamt:</b>				
			<b>5.673.161,63</b>	<b>5.481.452,73</b>
<b>Rückstellungen</b>				
Sonstige Rückstellungen				
			391.328,55	328.489,83
<b>Verbindlichkeiten</b>				
Verbindlichkeiten gegenüber				
Kreditinstituten				
		10.390.051,41		10.971.344,78
Verbindlichkeiten gegenüber				
anderen Kreditgebern				
		1.525.987,55		1.565.513,71
Erhaltene Anzahlungen				
		571.053,82		564.548,94
Verbindlichkeiten aus				
Vermietung				
		15.567,50		13.282,41
Verbindlichkeiten aus				
Lieferungen und Leistungen				
		164.168,19		88.206,66
Sonstige Verbindlichkeiten				
		<u>9.649,41</u>	12.676.477,88	<u>60.966,57</u>
- davon aus Steuern	5.298,70 Euro			
im Vorjahr:	5.161,68 Euro			
- davon im Rahmen der sozialen				
Sicherheit:	353,52 Euro			
im Vorjahr:	2.364,71 Euro			
<b>Bilanzsumme</b>			<b>18.740.968,06</b>	<b>19.073.805,63</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01.2008 bis 31.12.2008

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		3.649.062,87	3.616.689,95
Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		13.550,76	-6.141,05
Andere aktivierte Eigenleistungen		14.099,59	14.550,20
Sonstige betriebliche Erträge		120.153,29	153.534,53
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>1.847.750,42</u>	<u>1.694.180,75</u>
<b>Rohergebnis</b>		<b>1.949.116,09</b>	<b>2.084.452,88</b>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	444.529,73		459.862,16
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>110.311,61</u>	554.841,34	<u>110.982,44</u>
- davon für Altersversorgung	18.512,49 Euro		
im Vorjahr:	15.087,00 Euro		
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen- stände des Anlagevermögens und Sachanlagen		531.968,01	530.956,62
Sonstige betriebliche Aufwendungen		180.794,88	180.743,61
Erträge aus anderen Finanzanlagen	2,91		2,91
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>18.391,95</u>	18.394,86	5.619,63
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>462.201,06</u>	<u>530.063,78</u>
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>237.705,66</b>	<b>277.466,81</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-6.247,98	-1,52
Sonstige Steuern		<u>79.903,81</u>	<u>77.173,32</u>
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>164.049,83</b>	<b>200.295,01</b>
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		654,07	359,06
Einstellungen in Ergebnismrücklagen		113.910,47	200.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>50.793,43</b>	<b>654,07</b>



## 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 Fremdkapitalzinsen wurden in die Herstellungskosten nicht einbezogen.

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 241,0 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 01.01.2008 Euro	Zugänge des Geschäftsjahres Euro	Abgänge Euro	Abschreibungen kumuliert Euro	Buchwert am 31.12.2008 Euro	Buchwert am 31.12.2007 Euro	Abschreibungen des Geschäfts- jahres Euro
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>30.852,80</b>	<b>2.979,52</b>	<b>4.321,95</b>	<b>26.121,37</b>	<b>3.389,00</b>	<b>818,00</b>	<b>408,52</b>
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	30.184.209,56	153.526,93	0,00	13.152.604,27	17.185.132,22	17.547.764,44	516.159,15
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
Betriebs- und Geschäftsausstattung	370.270,84	14.282,71	29.039,13	301.260,84	54.253,58	55.371,21	15.400,34
<b>Summe Sachanlagen:</b>	<b>30.819.473,06</b>	<b>167.809,64</b>	<b>29.039,13</b>	<b>13.535.972,46</b>	<b>17.422.271,11</b>	<b>17.786.020,96</b>	<b>531.559,49</b>
<b>Finanzanlagen Andere Finanzanlagen</b>	<b>52,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>52,00</b>	<b>52,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Anlagevermögen Insgesamt</b>	<b>30.850.377,86</b>	<b>170.789,16</b>	<b>33.361,08</b>	<b>13.562.093,83</b>	<b>17.425.712,11</b>	<b>17.786.890,96</b>	<b>531.968,01</b>

Bei den Forderungen aus Vermietung in Höhe von EUR 38.748,29 (i. V. EUR 31.903,83) bestehen Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von EUR 1.383,22 (i. V. EUR 0,00).

Unter "Sonstige Rückstellungen" sind passiviert: Rückstellungen für Aufwendungen für Hausbewirt-

schaffung (TEUR 10,4), Instandhaltungskosten (TEUR 21,6), Personalkosten (TEUR 29,3) und sonstige betriebliche Aufwendungen (TEUR 21,0). Die Rückstellung für unterlassene Instandhaltung beläuft sich auf TEUR 309,0.

## Verwendung des Jahresergebnisses

Jahresüberschuss:	EUR 164.049,83
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr:	+ EUR 654,07
Zwischenergebnis:	+ EUR 164.703,90
Einstellung in die gesetzliche Rücklage:	- EUR 17.000,00
Einstellung in die andere Ergebnisrücklagen:	- EUR 96.910,47
Bilanzgewinn:	+ EUR 50.793,43

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

## 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	10.390.051,41	446.218,94	1.935.637,03	8.008.195,44	10.285.910,26	GPR
	10.971.344,78	595.716,08	2.132.842,05	8.242.786,65	10.798.278,37	BÜ GPR BÜ
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.525.987,55	47.216,24	185.842,87	1.292.928,44	1.525.987,55	GPR
	1.565.513,71	45.479,62	177.326,63	1.342.707,46	1.565.513,71	GPR
Erhaltene Anzahlungen	571.053,82	571.053,82	0,00	0,00	0,00	
	564.548,94	564.548,94	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	15.567,50	15.567,50	0,00	0,00	0,00	
	13.282,41	13.282,41	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	164.168,19	164.168,19	0,00	0,00	0,00	
	88.206,66	88.206,66	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	9.649,41	9.649,41	0,00	0,00	0,00	
	60.966,57	60.966,57	0,00	0,00	0,00	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>12.676.477,88</b>	<b>1.253.874,10</b>	<b>2.121.479,90</b>	<b>9.301.123,88</b>	<b>1.630.128,70</b>	
	<b>13.263.863,07</b>	<b>1.368.200,28</b>	<b>2.310.168,68</b>	<b>9.585.494,11</b>	<b>1.738.565,12</b>	

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

## D. Sonstige Angaben

### Beteiligungsverhältnisse

Bei den unter der Position "Andere Finanzanlagen" bilanzierten Beträgen handelt es sich um Genossenschaftsanteile bei der Sparda-Bank Südwest eG, Mainz verbunden mit einer Haftsumme von 52,00 Euro.

### Durchschnittliche Arbeitnehmerzahl

Im Geschäftsjahr wurden durchschnittlich 11 Arbeitnehmer beschäftigt.

Zum 31. Dezember 2008 waren bei der Genossenschaft beschäftigt:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
<b>Kaufmännische Mitarbeiter/-innen</b>	<b>4</b>	<b>4</b>
<b>Mitarbeiter des Regiebetrieb</b>	<b>3</b>	<b>0</b>
<b>Mitarbeiter/-innen zusammen:</b>	<b>7</b>	<b>4</b>

Auszubildende wurden im Geschäftsjahr nicht beschäftigt.

### Mitglieder- und Anteilsbewegung

	Mitglieder	Geschäftsanteile
Stand 01.01.2008:	<b>1.159</b>	<b>9.175</b>
Zugang 2008:	<b>62</b>	<b>578</b>
Abgang 2008:	<b>75</b>	<b>594</b>
Stand 31.12.2008:	<b>1.146</b>	<b>9.159</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 36.929,46 Euro erhöht. Die Mitglieder haften der Genossenschaft mit ihrem Geschäftsanteil.

### Mitglieder des Vorstandes

Isabella Pintac, geschäftsführendes Vorstandsmitglied  
Ludwig Kramer  
Gerd Zimmermann

### Mitglieder des Aufsichtsrates

Ursula Halfmann, Vorsitzende seit 25.06.2008  
Waldemar Brendel, Vorsitzender bis 25.06.2008  
Roswitha Hemmerling, stellvertretende Vorsitzende  
Günther Hach, Schriftführer  
Ralf Forster  
Willi Heß

### 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 25. Juni 2008 statt.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung am 24. Juni 2009 vor, den Jahresabschluss festzustellen.

### Gewinnverwendungsvorschlag

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung vor, den Bilanzgewinn zur Ausschüttung einer Dividende gemäß § 41 der Satzung in Höhe von 4 % auf das für das Geschäftsjahr 2008 dividendenberechtigte Geschäftsguthaben zu verwenden.

## 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 2009

### Baugenossenschaft Bahnheim eG Kaiserslautern

Der Vorstand

  
Pintac

  
Krämer

  
Zimmermann

## Verstorbene Mitglieder im Jahr 2008

Hertha Bothe verstorben am 02.01.2008  
Franz Brendel verstorben am 15.01.2008  
Willi Baumann verstorben am 16.01.2008  
Erna Wantulla verstorben am 20.01.2008  
Ludwig Krämer verstorben am 24.01.2008  
Erika Deissler verstorben am 10.02.2008  
Elsa Weigt verstorben am 14.02.2008  
Eva Rabe verstorben am 02.03.2008  
Franz-Georg Schwarz verstorben am 02.03.2008  
Erika Cappel verstorben am 13.03.2008  
Hans Neuheisel verstorben am 24.04.2008

Zenon Bigelmajer verstorben am 09.05.2008  
Hans Gefreiter verstorben am 09.05.2008  
Werner Neu verstorben am 28.06.2008  
Helmut Müller verstorben am 29.06.2008  
Margarete Dillenkofer verstorben am 18.07.2008  
Erhard Forster verstorben am 14.09.2008  
Rosa Hoffmann verstorben am 28.10.2008  
Werner Gillmann verstorben am 04.11.2008  
Elfriede Geiß verstorben am 10.11.2008  
Wilhelm Wellstein verstorben am 19.12.2008  
Siegfried Reitmayer verstorben am 24.12.2008

**Mitgliedschafts-  
jubilare des Jahres 2008****10 Jahre Mitgliedschaft**

Anja Hilbert	Manfred Glöckner
Michaela Weber	Manfred König
Sascha Elsenbast	Miroslaw Zych
Innocenzo Dicuzzo	Agnes Lenhart
Andreas Busch	Heidemarie Köhn
Erika Paul	Christel Lenhard
Hildegard Kauther	Werner Wolf
Gabriele Wiehn	Matthias Klosset
Manuela Allen	Konrad Müller
Stephanie Schmidt	Barbara Klosset
Peter Bergmann	Hannelore Trebesch
Brigitte Oettler	Heinz Jürgen Delnef
Luise Hofmann	

**25 Jahre Mitgliedschaft**

Ruth Klein  
 Erna Hansel  
 Ursula Schmidt  
 Christel Schönborn-Andrä  
 Rainer Kiepke  
 Helmut Weiner  
 Petra Lickteig  
 Christine Müller  
 Hannelore Münder  
 Andreas Halfmann  
 Sylvia Besier  
 Friedrich Fischer  
 Anna-Maria Wolfstetter  
 Albert Baumann

**40 Jahre Mitgliedschaft**

Emma Theobald  
 Wally Schwarz  
 Eugen Wenzel  
 Karl Maas

**50 Jahre Mitgliedschaft**

Hans Neuheisel  
 Jürgen Haake  
 Richard Kling  
 Jürgen Feuerstack

**60 Jahre Mitgliedschaft**

Ludwig Amlinger



Jürgen Haake und Ehefrau

## Bericht des Aufsichtsrates

In der ordentlichen Mitgliederversammlung am 25. Juni 2008 erfolgte die Wiederwahl von Herrn Günther Hach und Herrn Waldemar Brendel. Für das verstorbene Aufsichtsratsmitglied, Herrn Helmut Endres wurde für die verbleibende Amtszeit Herr Willi Heß in den Aufsichtsrat gewählt.

Im Anschluss an die Mitgliederversammlung fand die konstituierende Sitzung des Aufsichtsrates statt. In dieser Sitzung wurde Frau Ursula Halfmann als Aufsichtsratsvorsitzende und Frau Roswitha Hemmerling als stellvertretende Vorsitzende gewählt. Außerdem erfolgte die Wahl von Herrn Günther Hach als Schriftführer sowie die Besetzung der Ausschüsse.

Der Aufsichtsrat hat den Vorstand regelmäßig überwacht und während des Berichtsjahres die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat über alle wichtigen Vorgänge, über die Lage und Entwicklung der Genossenschaft regelmäßig berichtet und erschöpfende Auskünfte erteilt. An den Sitzungen des Vorstandes haben Mitglieder des Aufsichtsrates teilgenommen.

Im Geschäftsjahr 2008 fanden sieben Sitzungen des Aufsichtsrates, vier Aufsichtsrats-Sitzungen gemeinsam mit dem Vorstand, vier Prüfungsausschuss-Sitzungen sowie zwei Sitzungen des Ausschusses für genossenschaftliche Fragen statt.

In den Sitzungen wurde über alle wesentlichen Angelegenheiten beraten und die notwendigen Beschlüsse gefasst. Insbesondere erfolgten Beschlüsse über den Jahresabschluss 2007, den Prüfungsbericht, den Wirtschaftsplan, den Modernisierungs- und Instandhaltungsplan und den Liquiditätsplan.

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 2007 gemäß § 53 GenG unter Einbeziehung des Jahresab-

schlusses zum 31.12.2007 und des Lageberichtes 2007 erfolgte in der Zeit vom 26.05.2008 bis 06.06.2008 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 12.08.2008 eingehend beraten und zustimmend zur Kenntnis genommen.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss 2008, der Geschäftsbericht, die Einstellung des Jahresüberschusses in die Ergebnisrücklagen sowie der Vorschlag zur Verteilung des Bilanzgewinnes wurden in der Sitzung am 19.05.2009 beraten und beschlossen. Die Vorlagen fanden die Billigung des Aufsichtsrates.

Der Aufsichtsrat schlägt der Mitgliederversammlung vor, den Jahresabschluss 2008 in der vorliegenden Form festzustellen und den Bilanzgewinn als Dividende auszuschütten.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2008 und des Lageberichtes 2008 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 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 20. Mai 2009

Die Vorsitzende des Aufsichtsrates



Halfmann





**Bahnheim 22**

**67663 Kaiserslautern**

**Telefon 0631-37116-0**

**Telefax 0631-37116-25**

**[www.baugenossenschaft-bahnheim.de](http://www.baugenossenschaft-bahnheim.de)**

**[info@baugenossenschaft-bahnheim.de](mailto:info@baugenossenschaft-bahnheim.de)**

