



Genossenschaftliches Wohnen – eine Jahrhundertidee ist moderner denn je

Bericht über das Geschäftsjahr 2012

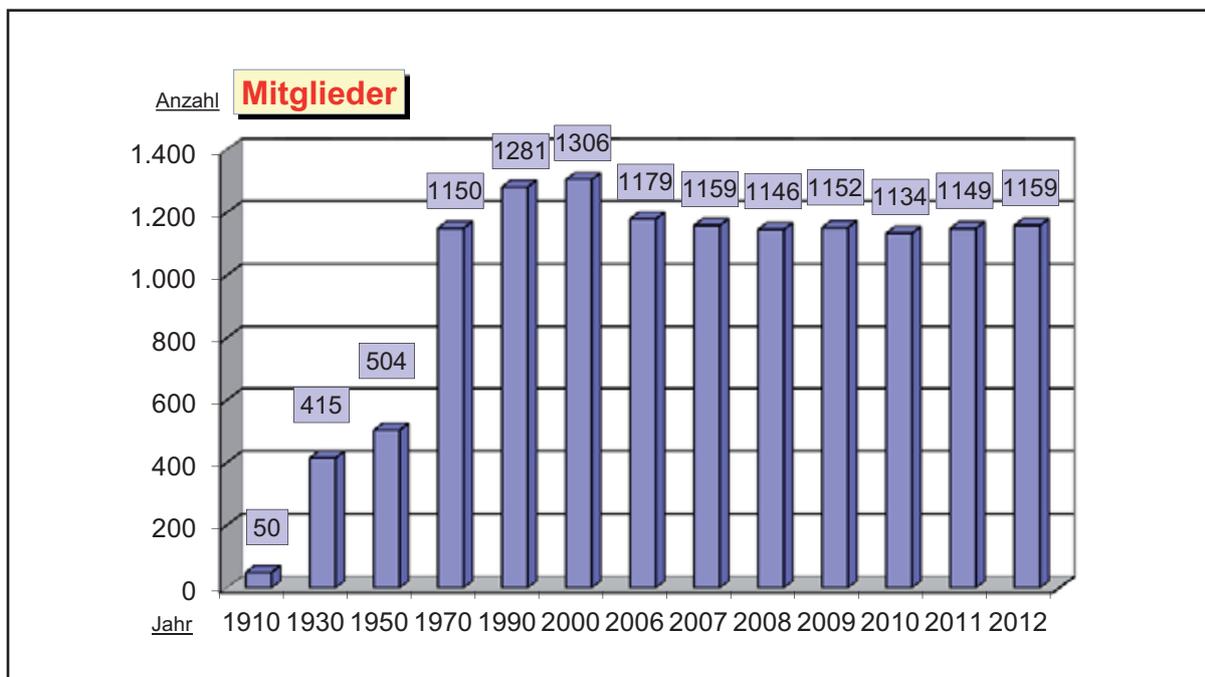
**Baugenossenschaft
Bahnheim eG**



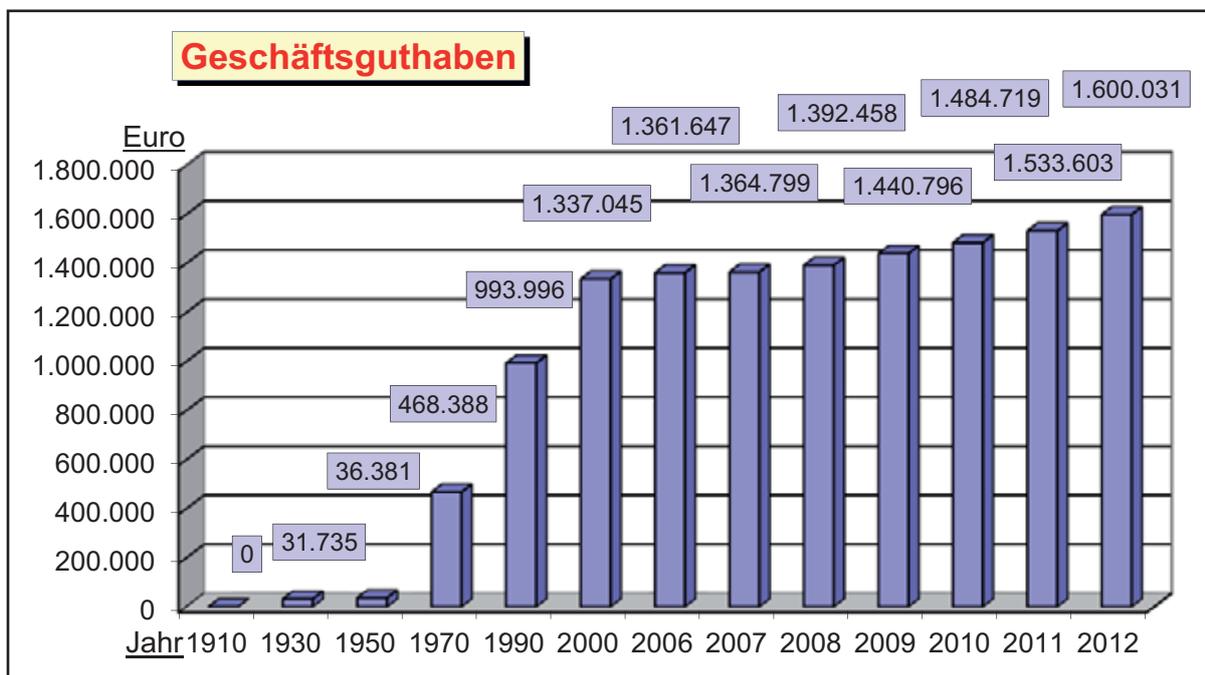
Inhaltsübersicht

1. Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2012 (Lagebericht)
 2. Bilanz zum 31.12.2012
 3. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2012 bis 31.12.2012
 4. Anhang für das Geschäftsjahr 2012
 5. Mitgliedschaftsjubilare des Jahres 2012
 6. Verstorbene Mitglieder im Jahr 2012
 7. Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2012
-

Entwicklung der Mitgliederzahlen von Gründungsbeginn im Jahre 1910 bis zum Jahr 2012



Entwicklung der Geschäftsguthaben von Gründungsbeginn im Jahre 1910 bis zum Jahr 2012



Gesamtwirtschaftliche Lage

Weltwirtschaft / Euroraum

Die weiterhin anhaltende Staatsschulden- und Bankenkrise in Europa, Japan und vor allen Dingen in den USA hat auch im Jahr 2012 die weltwirtschaftliche Konjunktur negativ beeinflusst. Positive Entwicklungen in den BRICS Staaten sowie die auch weiterhin expansive Geldpolitik der EZB, der FED und der Zentralbanken von Japan und England hatten auf die Weltkonjunktur einen stabilisierenden Einfluss.

Die Absichtserklärungen der in der Weltwirtschaft führenden G 20 Staaten zu den Themen sind: Stärkere Regulierungen der Finanzmärkte über die Begrenzung des Hochfrequenzhandels durch die weltweite Einführung einer Finanztransaktionssteuer. Verbesserung der Handelsbeziehungen durch den Abbau von Zöllen und anderen Exporthemmnissen. Der Verzicht auf eine starke Abwertung der jeweiligen Landeswährung zur Erlangung von Wettbewerbsvorteilen auf den Märkten wurde bis jetzt nur zum Teil oder gar nicht umgesetzt. Die Gründe liegen in den stark divergierenden Interessen der beteiligten Staaten.

Die ungelösten Konflikte im Nahen Osten, auf der koreanischen Halbinsel und dem Iran könnten bei einer weiteren Verschärfung die Weltkonjunktur negativ beeinflussen. Der IWF geht in seiner Prognose für das Jahr 2013 von einem Weltwirtschaftswachstum von durchschnittlich 2,5% aus.

Die wirtschaftliche Entwicklung im Euroraum ist auch im Jahr 2012 durch eine Rezession gekennzeichnet. Die wirtschaftlichen Unterschiede zwischen den Süd- und den Nordstaaten haben weiter zugenommen. Dieses wird insbesondere beim Staatsdefizit, der Arbeitslosigkeit, der Staatsschuldenquote und dem Wirtschaftswachstum sehr deutlich.

Aktuell musste ein Hilfspaket für Zypern geschnürt werden, um eine drohende Staatspleite zu verhindern. Bemerkenswert ist in diesem Zusammenhang, dass erstmals auch die Bankgläubiger und Kontoinhaber sich finanziell beteiligen mussten und nicht, wie bisher nur die Steuerzahler.

Die durch die EZB ausgelöste Liquiditätsschwemme wirkte nicht konjunkturbelebend, da sich aufgrund der schwachen Nachfrage Unternehmen bei ihren Investitionen und Verbraucher bei ihren Kaufentscheidungen zurückhalten. Neue Geschäftsmodelle zur Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit sind in der Breite nicht erkennbar.

Die Enteignung der Kapitalanleger wird auch weiterhin von der EZB und den Eurostaaten billigend in Kauf genommen, da die Inflationsraten im Euroraum deutlich über den Anlagezinsen liegen. Die unterschiedliche Wettbewerbs- und Schuldenkonstellation ist und bleibt das große Problem der Eurozone. Außerdem sind die wirtschaftlichen Mentalitäten in den einzelnen Ländern zu unterschiedlich.

Die zukünftigen wirtschaftlichen Aussichten lassen keine Besserung erkennen. In der Frühjahrsprognose der Europäischen Kommission wird für 2013 ein Negativwachstum von durchschnittlich 0,4% prognostiziert.

Deutschland

Das Bruttoinlandsprodukt hat sich in 2012 gegenüber dem Vorjahr um 0,7 % erhöht. Der Euroraum bzw. die EU-27 mussten demgegenüber ein Negativwachstum von 0,6 % bzw. 0,3 % hinnehmen. Der globale Außenhandel hat das Wirtschaftswachstum maßgeblich positiv beeinflusst. Der deutsche Mittelstand und hier insbesondere die Hidden Champions Weltmarktführer in ihren Produkten und Dienstleistungen haben daran einen großen Anteil.

Negative Impulse mussten im Bau- und Ausrüstungsinvestitionsbereich festgestellt werden. Die privaten Konsumausgaben haben sich gegenüber dem Vorjahr mit 0,7% halbiert, die öffentlichen Konsumausgaben des Staates stagnieren bei 1%. Die Zahl der von der Agentur für Arbeit ermittelten Arbeitslosen verringerte sich leicht auf durchschnittlich 2,9 Millionen (Vorjahr 2,98 Millionen.) In diesem Zusammenhang stieg die saisonbereinigte Anzahl der Erwerbstätigen auf 41,66 Millionen (Vorjahr 41,50 Millionen) und erreichte einen neuen Höchststand. Die Inflationsrate hat sich gegenüber dem Vorjahr leicht um 0,1 % auf 2,0% vermindert.

Für das Jahr 2013 wird von den Wirtschaftsforschungsinstituten eine Stagnation in den Bereichen Arbeitslosen-, Erwerbstätigenquote und Wirtschaftswachstum prognostiziert. Die Inflationsrate dürfte mit 1,8% moderat bleiben.

Risiken könnten sich aus dem europäischen Rettungsschirm ESM, der starken Exportabhängigkeit der deutschen Wirtschaft, der Energiewende und im Herbst 2013 aus dem Ausgang der Bundestagswahl ergeben.

Wohnungswirtschaft

Das Bundesamt für Statistik meldet für das Jahr 2012 in einem vorläufigen Ergebnis einen Anstieg der Baugenehmigungen für Wohn- und Nichtwohngebäude um 4,8% auf rund 239.500 Einheiten. Die Anzahl der Baugenehmigungen für Neubauwohnungen stieg um 5,0% auf rund 215.000 Einheiten. Der positive Trend des Vorjahres hat sich abgeschwächt fortgesetzt. Die strukturellen Unterschiede zwischen den Großstadtreionen München, Frankfurt/Main, Köln, Berlin und Hamburg und den ländlich und strukturschwach geprägten Regionen haben sich weiter vergrößert. Dieses drückt sich zum Beispiel in der Höhe der monatlichen Kaltmiete und der Preisentwicklung bei Neuvermietung aus.

Die direkte bzw. indirekte staatliche Wohnungsbauförderung hat sich aufgrund der weiterhin angespannten Haushaltslage der öffentlichen Gebietskörperschaften sowie der politischen Blockaden in Berlin nicht verbessert. Die Grund-, Grunderwerbs- und Erbschaftssteuer zu erhöhen und die Vermögenssteuer neu zu beleben, die energetischen Anforderungen bei der Sanierung von Bestands- und Neubauwohnungen ohne hinreichende Berücksichtigung der betriebswirtschaftlichen Erfordernisse zu verschärfen sowie zusätzlich die Mieterhöhungspotenziale zu begrenzen, tragen nicht zu einem positiven Investitionsklima in der Wohnungswirtschaft bei. Die weiterhin positive Einkommens- und Beschäftigungsentwicklung sowie das niedrige Hypothekenzinsniveau können nur bedingt zu einer positiven Renditeentwicklung beitragen.

Deshalb wird sich auch in 2013 die heterogene Entwicklung in der Wohnungswirtschaft weiter fortsetzen.

Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Die gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung unserer Mitglieder bleibt auch nach 102 Jahren die wesentliche Aufgabe der Baugenossenschaft Bahnheim eG.

Wir sind eine Vermietungsgenossenschaft mit partieller Steuerpflicht. Unser Wohnungsbestand befindet sich zum größten Teil in Kaiserslautern mit Streubesitz in Ramstein, Rodenbach, Mainz und Wiesbaden.

Der Mietwohnungsmarkt in Kaiserslautern wird von überregionalen Anbietern wie der deutschen Annington, EPM Wohnbau, regionalen Marktteilnehmern wie der Bau AG, Wenk Immobilien, Baugenossenschaft Bahnheim eG und der Postbaugenossenschaft sowie einer Vielzahl von privaten Vermietern geprägt. Es besteht, wie in den Vorjahren ein Mietermarkt. Dies bedeutet das Angebot an Wohnraum ist in der Summe größer als die Nachfrage. Diese Situation führt auch weiterhin zu einer stagnierenden Kaltmietpreisentwicklung bei den Bestandswohnungen. Eine Überarbeitung des seit 2008 gültigen Mietspiegels für die Stadt Kaiserslautern wurde bisher nicht vorgenommen.

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Stadt Kaiserslautern haben sich nicht verbessert. Die aktuellen Verbindlichkeiten summieren sich auf rund 800 Millionen Euro. Die pro Kopf Verschuldung beträgt rund 8.000 Euro. Durch die Teilnahme am kommunalen Entschuldungsfond des Landes Rheinland-Pfalz besteht die Möglichkeit über 15 Jahre Altschulden in Höhe von 300 Millionen Euro zurückzuzahlen. Um einem weiteren Kaufkraftabfluss entgegenzuwirken ist im Innenstadtbereich die Errichtung eines größeren Einkaufszentrums geplant. Die verstärkte Zusammenarbeit zwischen der TU Kaiserslautern und dem Fraunhofer Institut auf der einen Seite und der heimischen Wirtschaft auf der anderen Seite sichert und schafft mittel- und langfristig Arbeitsplätze und erhöht somit die Steuereinnahmen der Stadt Kaiserslautern. Positive wirtschaftliche Entwicklungen ergeben sich langfristig aus der geplanten Neugestaltung und Vermarktung der innenstadtnahen früheren Pfaffindustrielliegenschaft.

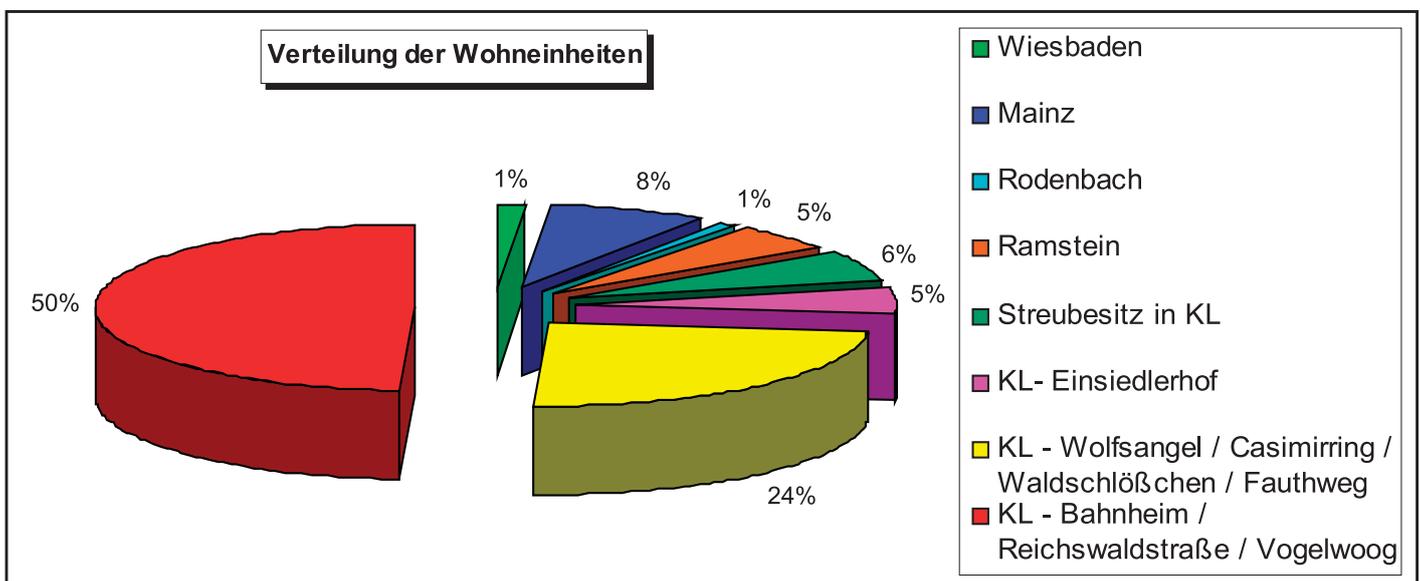
Bestandsverwaltung

Der Wohnungsbestand sowie der Bestand an sonstigen Mieteinheiten hat sich im Geschäftsjahr 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	345	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	911	118	2	6

Bei Aufgliederung des Bestandes nach Gemeinden ergibt sich folgendes Bild:

Ort	Häuser	Wohnungen	Garagen	Läden	sonstige Mieteinheiten
Kaiserslautern	142	769	98	2	6
Mainz	10	74	20	-	-
Ramstein	8	48	-	-	-
Rodenbach	2	8	-	-	-
Wiesbaden	2	12	-	-	-
Gesamtbestand	164	911	118	2	6



Die Wohn- und Nutzfläche beläuft sich zum 31.12.2012 auf 60.083,44 m² (i. V. 60.074,38m²), die Wohnfläche auf 58.954,18 m² (i. V. 58.945,12 m²).

Bewirtschaftung

Im Geschäftsjahr 2012 kündigten 64 Nutzer (i.V. 74) ihre Wohnung. Die Fluktuationsquote ging entsprechend von 8,1% auf 7% zurück. Die häufigsten Kündigungsgründe waren: Arbeitsplatzwechsel, Wohnung zu klein, Todesfall, Umzug in ein Alters- oder Pflegeheim sowie der Eigentumserwerb.

Die Wohnungsleerstände betragen am Bilanzstichtag 9 Einheiten (i.V. 20). Die ermittelte Leerstandquote verminderte sich von 2,2% auf 0,99%. Leerstände ergaben sich überwiegend in Verbindung mit Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen nach Wohnungsauszug. Die Weitervermietung erfolgte in der Regel termingerecht.

Zum 30.04.2013 lagen 31 Wohnungskündigungen vor, 11 Wohnungen standen modernisierungsbedingt leer.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betragen im Geschäftsjahr TEUR 3.929,1 (i.V. TEUR 3.852,0). Davon entfallen auf die Erträge aus Sollmieten TEUR 3.320,6 (i.V. TEUR 3.305,3). Die Erträge aus der Betriebskostenabrechnung 2011 einschließlich Umlageausfallwagnis betragen TEUR 660,2 (i.V. TEUR 636,3) sowie die Erlöschmälerungen wegen temporären Wohnungsleerstandes und Mietminderungen TEUR 51,7 (i.V. TEUR 89,6). Die reinen Wohnungssollmieten betragen TEUR 3.021,9 (i.V. TEUR 2.997,2).

Da bei 13 Wirtschaftseinheiten keine Betriebskosten abgerechnet wurden, sind diese in der Bruttomiete enthalten. Kürzt man die Sollmiete um die nicht umgelegten Betriebskosten von TEUR 315,6 (i.V. TEUR 299,1) ergibt sich eine Nettowohnungssollmiete von TEUR 2.706,3 (i.V. TEUR 2.698,1). Nach einer weiteren Kürzung der in diesen Wirtschaftseinheiten bei Neuvermietung vereinbarten Betriebskostenpauschalen von TEUR 30,2 (i.V. TEUR 31,7) ergibt sich letztlich eine durchschnittliche Wohnungsnettokaltmiete von 3,78 qm/mtl. (i.V. 3,77 EUR qm/mtl).

Mietanpassungen im Berichtsjahr wurden nur partiell im Zuge von Neuvermietungen realisiert.

Modernisierung und Instandhaltung

Um unseren Wohnungsbestand wettbewerbsfähig zu erhalten und Mietminderungen zu begrenzen wurden im Berichtsjahr für Modernisierungsmaßnahmen TEUR 357,3 (i.V. TEUR 463,5) für Instandhaltungsmaßnahmen sowie für die laufende Instandhaltung unserer Liegenschaften TEUR 747,9 (i.V. TEUR 562,8) aufgewendet.

Die nach vertraglichen Regelungen durchgeführten Schönheitsreparaturen beliefen sich auf TEUR 34,5 (i.V. TEUR 41,4). Unter Berücksichtigung der Wohnfläche von 58.954,18 qm ergibt sich ein Jahresbetrag je qm für die Modernisierung von 6,06 EUR, für die Instandhaltung von 12,69 EUR und für die Schönheitsreparaturen von 0,58 EUR.

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr Bestandsinvestitionen von TEUR 1.139,7 (i.V. TEUR 1.707,6) dieses sind 19,33 EUR/qm/jährlich (i.V. 28,72 EUR/qm/jährlich) durchgeführt. Da die im Berichtsjahr entstandenen Modernisierungskosten sich ausschließlich auf Einzelprojekte in verschiedenen Wohngebäuden bezogen haben, wurde erstmalig aufgrund der gesetzlichen Regelung auf eine Aktivierung verzichtet. Die Finanzierung erfolgte ausschließlich aus Eigenmitteln.



Im Einzelnen wurden Arbeiten in den Gewerken: Heizung / Sanitär-, Abbruch-, Fußböden-, Fliesen-, Fensterbau-, Elektro- sowie Malerarbeiten durchgeführt. Diese Arbeiten wurden in 53 Wohnungen im Bestand realisiert. In 18 Wohnungen wurden Gasetagenheizungen neu eingebaut bzw. ein Thermentausch vorgenommen. In unserer Liegenschaft Am Waldschlösschen 3 wurden umfangreiche Pflasterarbeiten im Außenbereich durchgeführt.

Für das Geschäftsjahr 2013 sind Instandhaltungsmaßnahmen von insgesamt TEUR 1.000,0 schwerpunktmäßig in den Bereichen: Dach- und Fassadensanierung, Balkone, Treppenhäuser, Gasthermentausch und Kleinreparaturen geplant.

Die geplanten Modernisierungsmaßnahmen von insgesamt TEUR 750,0 in 2013 beziehen sich in erster Linie auf die Dämmung der Geschoss- und Kellerdecken, der Bad und Küchensanierungen sowie die umfangreichen Arbeiten nach Auszug von älteren Mietern nach sehr langer Nutzungsdauer.

Personelle Verhältnisse

Im Geschäftsjahr waren 13 Mitarbeiter für unsere Baugenossenschaft tätig, davon 9 Vollzeit- und 4 Teilzeitbeschäftigte.

Zum 01.08.2012 hat Frau Erika Waiz ihre dreijährige Ausbildung zur Immobilienkauffrau begonnen. Die duale Berufsausbildung findet in der Genossenschaft und im europäischen Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Bochum statt.

Die Anforderungen an unsere Mitarbeiter/innen steigen permanent. Um dieser Tatsache Rechnung zu tragen, besuchte die Belegschaft erfolgreich extern angebotene Fort- und Weiterbildungsveranstaltungen zu fachrelevanten Themen.

Für das Jahr 2013 plant der Vorstand die Aufstockung des Regiebetriebes um zwei Gärtner und einen Heizungs- und Sanitärmitarbeiter, um den Service für unsere Nutzer und die Bewirtschaftungskostenstruktur zu verbessern.

Allen Mitarbeiter/innen sowie unseren nebenamtlichen Helfern spricht der Vorstand Dank und Anerkennung aus. Lassen Sie uns auch in Zukunft, gut und vertrauensvoll, zum Wohle unserer Baugenossenschaft Bahnheim eG zusammenarbeiten.



Vorstand der
Baugenossenschaft Bahnheim eG

Wirtschaftliche Lage

Vermögenslage

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

Vermögen	31.12.2012		31.12.2011	
	TEUR	%	TEUR	%
Anlagevermögen	17.139,3	93,0	17.663,6	94,1
Umlaufvermögen	1.275,1	6,9	1.081,0	5,8
ARAP	18,6	0,1	18,2	0,1
Gesamtvermögen	18.433,0	100,0	18.762,8	100,0
Fremdmittel	11.830,8		12.372,2	
Reinvermögen	6.602,2		6.390,6	
Reinvermögen am Jahresanfang	6.390,6		6.173,1	
Vermögensveränderung	+ 211,6		+ 217,5	

Das Gesamtvermögen hat sich um TEUR 329,8 vermindert. Der Grund liegt wie beim zurückgegangenen Anlagevermögen, um TEUR 524,3 in der die Investitionen übersteigenden planmäßigen Abschreibungen durch eine geänderte Bilanzpolitik. Hierbei wurde auf die Aktivierung von Einzelmodernisierungsmaßnahmen in verschiedenen Wohngebäuden im Berichtsjahr verzichtet. Wesentlicher Posten des Anlagevermögens sind unverändert die Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Wohnbauten TEUR 16.893,4 (i.V. TEUR 17.404,9).

Kapitalstruktur

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

Kapitalstruktur	31.12.2012		31.12.2011	
	TEUR	%	TEUR	%
Eigenkapital	6.602,2	35,8	6.390,6	34,0
Rückstellungen	701,5	3,8	696,3	3,7
Verbindlichkeiten	11.117,2	60,3	11.666,4	62,2
PRAP	12,1	0,1	9,5	0,1
Gesamtkapital	18.433,0	100,0	18.762,8	100,0

Das Eigenkapital zum 31.12.2012 beträgt TEUR 6.602,2 (i.V. TEUR 6.390,6). Die Zunahme des Eigenkapitals um TEUR 211,6 resultiert aus dem Jahresüberschuss 2012 von TEUR 201,6 sowie dem Nettozufluss an Geschäftsguthaben von TEUR 66,4 abzüglich der Dividendenzahlung von TEUR 56,4. Der Anteil des Eigenkapitals am gestiegenen Gesamtkapital hat sich von 34,0% auf 35,8% erhöht.

Die Verbindlichkeiten haben sich im Geschäftsjahr um TEUR 549,2 verringert. Dieses resultiert im Wesentlichen aus den hohen planmäßigen Tilgungen. Die passiven Rechnungsabgrenzungsposten sind im Voraus empfangene Mieten TEUR 12,1 (i.V. TEUR 9,5).

Finanzlage

Die Unternehmensliquidität hat sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

			2012 TEUR	2011 TEUR
1.		Jahresüberschuss	201,6	223,0
2.	+	Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	536,8	537,6
3.	+/-	Zu-/Abnahme der Rückstellungen	5,2	430,2
4.	+	Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des AV	0,0	0,0
5.	-	Zunahme der kurzfristigen Aktiva	-20,7	-90,8
6.	-/+	Ab-/Zunahme der kurzfristigen Verbindlichkeiten	47,7	52,5
7.	=	Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	770,6	1.152,5
8.	-	planmäßige Tilgungen der Objektfinanzierungsmittel	-594,6	-575,4
9.	=	Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach Tilgungen	176,0	577,1
10.	-	Investitionen in das Anlagevermögen	-12,6	-478,4
11.	=	Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-12,6	-478,4
12.	+	Nettoveränderung der Geschäftsguthaben	66,4	48,9
13.	-	Dividendenauszahlung	-56,4	-54,3
14.	+	Darlehensvaluierungen	0,0	0,0
15.	=	Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	10,0	-5,4
16.		Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (9.+11.+15.)	173,4	93,3
17.	+	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	345,8	252,5
18.	=	Finanzmittelfonds am Ende der Periode	519,2	345,8
		Jahres-Cashflow (Ziffern 1 - 3)	743,6	1.190,8

Im Berichtsjahr ist die Genossenschaft ihren Zahlungsverpflichtungen uneingeschränkt und in vollem Umfang nachgekommen. Die Zahlungsfähigkeit ist auch für das Jahr 2013 nach vorliegendem Wirtschaftspland sichergestellt.

Die Finanzlage in 2013 sieht in der Planung einen Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit vor, er wird voraussichtlich die planmäßige Tilgung überdecken. Die Finanzierung der Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit und aus der Finanzierungstätigkeit sollen aus dem Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach Tilgung sowie mit dem Finanzmittelbestand erfolgen.

Zur Überbrückung auftretender vorübergehender Liquiditätsengpässe stehen der Genossenschaft Kontokorrentkredite bei der Stadtsparkasse Kaiserslautern und bei der Aareal Bank Mainz in Höhe von TEUR 300,0 zur Verfügung.

Ertragslage

Das Geschäft ist geprägt durch die Bestandsbewirtschaftung der 911 eigenen Wohneinheiten. Der Jahresüberschuss ist maßgeblich beeinflusst durch die Höhe der Instandhaltungskosten. Sie beeinflussen maßgeblich das Jahresergebnis. Weitere wichtige Indikatoren zur Ergebnissteuerung sind die Zinsaufwendungen, die Abschreibungen und die Verwaltungskosten.

Die Genossenschaft schließt das Geschäftsjahr 2012 mit einem Jahresüberschuss von EUR 201.577,45 ab. Dieser ergibt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt:

Leistungsbereiche	2012	2011	Veränderungen	
	TEUR	TEUR	TEUR	%
Hausbewirtschaftung	224,2	164,8	59,4	36,0
Mitgliederverwaltung	-56,5	-56,1	-0,4	0,7
Kapitaldisposition	3,7	0,6	3,1	516,7
ordentliches Ergebnis	171,4	109,3	62,1	56,8
sonstiges Ergebnis	26,1	109,6	-83,5	-76,2
Ergebnis vor Steuern	197,5	218,9	-21,4	-9,8
Steuern vom Einkommen und Ertrag +	4,1	4,1	0,0	0,0
Jahresüberschuss	201,6	223,0	-21,4	-9,6

Im Bereich der Hausbewirtschaftung konnten die Mieteinnahmen nach durchgeführten Einzelmodernisierungen gesteigert werden. Ebenso schlugen die gestiegenen Erträge aus den Betriebskostenabrechnungen sowie die Kostenerstattung durch Versicherungen positiv zu Buche. Betriebskosten sind leicht und Instandhaltungskosten etwas stärker gesunken. Abschreibungen liegen auf Vorjahresniveau und Verwaltungskosten haben sich erhöht.

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

Im Leistungsbereich Kapitaldisposition ergibt sich 2012 ein Überschuss aus Zinserträgen, die kurzfristig in Tages- und Festgeldern angelegt sind.

Die Rentabilität ist im Geschäftsjahr 2012 gegeben.

Für das Geschäftsjahr 2013 ergibt sich gemäß Wirtschaftsplan ein Jahresfehlbetrag von TEUR 544,2. Dieser ist geprägt durch gesteigerte Mieterlöse und ein stark ansteigendes Instandhaltungsvolumen aufgrund der geänderten Bilanzpolitik sowie des Abbaus des Instandhaltungs- und Modernisierungsstaus.

Risikomanagement

Das Controlling und eine monatliche interne Berichterstattung bildet die Basis unseres Risikomanagementsystems.

Ein monatlich im Voraus vorgelegter Liquiditätsplan stellt den jeweiligen Finanzstatus zum Ersten des Monats sowie die voraussichtlichen Einnahmen, vorrangig aus der Wohnungsbewirtschaftung und der Mitgliederverwaltung sowie die geplanten Ausgaben in den Bereichen: Instandhaltung, Modernisierung, Kapitaldienst, Betriebskosten sowie Verwaltungskosten dar.

Die Fluktuation und der daraus gegebenenfalls entstehende Wohnungsleerstand unterliegt einer ständigen Beobachtung. Geeignete Maßnahmen zur besseren Vermarktung werden zeitnah zwischen der Vermietungs- und technischen Abteilung abgestimmt.

Mietausfallrisiken werden durch ein engmaschiges, außergerichtliches Mahnverfahren, das auf Anschreiben, E-Mail, Telefon- und persönlichen Gesprächen in der Geschäftsstelle beruhen, minimiert. Bewerber, die bei der Neuvermietung einer Wohnung in die engere Wahl kommen, durchlaufen ein festgelegtes Verfahren.

Die Beobachtung der Wohnungsmärkte in der Region Kaiserslautern sowie in Mainz und Wiesbaden dienen der Gewinnung von neuen Erkenntnissen zum demographischen Wandel und der Analyse von Mieterhöhungspotenzialen.

Auch die Entwicklung am Kapitalmarkt wird aufgrund der besonderen Bedeutung für das Jahresergebnis der Genossenschaft permanent beobachtet.

Das Ziel ist es auch zukünftig, Veränderungen rechtzeitig zu erkennen und zu bewerten, negative Einflüsse zu minimieren bzw. abzuwenden und somit die Entwicklung unserer Baugenossenschaft Bahnheim eG positiv zu gestalten.

Finanzinstrumente

Besondere Sicherungsgeschäfte und Finanzinstrumente wurden und werden nicht getätigt bzw. angewendet. Das Anlagevermögen ist nach der goldenen Bilanzregel langfristig finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um grundpfandrechtlich gesicherte Annuitätendarlehen mit einer vereinbarten Zinsfestschreibung von maximal zehn Jahren. Sie dienen der Objekt- und Unternehmensfinanzierung.

Aufgrund der Tilgungsprogression, im Berichtsjahr durchgeführten außerplanmäßigen Tilgungen sowie gleichmäßig über die Jahre verteilter Zinsfestschreibungstermine und einer großen Anzahl von Gläubigern aus dem Banken- und Versicherungsbereich sind ein mittelfristiger Anstieg der Kapitalmarktzinsen kalkulierbar.

Die Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern haben zum 31.12.2012 eine Restvaluta von TEUR 10.297,8 (i.V. TEUR 10.895,0).

Seit 2007 schließen wir für kurz- und mittelfristig auslaufende Zinsfestschreibungen Forwarddarlehen ab und haben dieses auch im Berichtsjahr getan. Über 2013 hinaus sind keine Fälligkeitskonzentrationen aus auslaufenden Zinsfestschreibungen zu erwarten.

Weiterhin wird eine aktive Selbstfinanzierungspolitik zur Stärkung des Eigenkapitals durch Zeichnung weiterer Genossenschaftsanteile durch Altmitglieder betrieben. Neumitglieder konnten aufgrund der starken Rückgänge beim Wohnungsleerstand im Berichtsjahr gewonnen werden.

Die voraussichtliche Entwicklung der Genossenschaft und andere Risiken

Bestandsgefährdende Risiken sowie Risiken mit einem wesentlichen Einfluss auf die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft sind kurz- und mittelfristig nicht erkennbar.

Für das Kerngeschäft der Genossenschaft, die Hausbewirtschaftung, sind Vermietungsrisiken zu beachten. Sie beziehen sich auf die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung in Kaiserslautern und seinem Umland. Außerdem spielt der demografische Wandel eine immer größere Rolle.

Erlösschmälerungen verursacht durch temporäre Instandhaltungs- und modernisierungsbedingte Wohnungsleerstände sowie Mietforderungsausfallrisiken belasten - wie in den Vorjahren - auch weiterhin das Jahresergebnis. In 2012 hat sich eine positive Trendwende in diesem Bereich vollzogen.

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

Das Hauptbetätigungsfeld der Genossenschaft wird zukünftig, unter Beachtung der heterogenen bautechnischen Gegebenheiten, der Entwicklung des Eigenkapitals und der Finanzierungsmodalitäten am Kapitalmarkt der Abbau der Instandhaltungs- und modernisierungsbedingten Wohnungsleerstände sein.

Der Instandhaltungs- und Modernisierungsstau bedingt durch das Baujahr der Gebäude soll kontinuierlich kurz-, mittel- und langfristig vermindert werden, unter strenger Beachtung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Baugenossenschaft unter anderem durch gezielte Maßnahmen in den Bereichen Dach- und Fassaden-sanierung, Treppenhäuser, Balkone sowie der Dämmung der Geschoss- und Kellerdecken. Die energetische Sanierung hat in diesem Zusammenhang eine besondere Bedeutung.

Nach schriftlicher Zustimmung der betroffenen Nutzer wurde per 01.01.2013 in über 97% unserer Wohnungen im Bahnheim eine Betriebskostenvorauszahlung mit einer gesetzlichen und vertraglichen Abrechnungsverpflichtung in 2014 eingeführt. Diese Maßnahme schafft Kostentransparenz und stellt eine Gleichbehandlung mit allen anderen Nutzern der Baugenossenschaft dar.

Das Ausschöpfen von Kostensenkungspotenzialen in den Bereichen Fremdkapital- und Bewirtschaftungskosten sowie die behutsame Mietertragssteigerung sind auch zukünftig erforderlich, um das Hausbewirtschaftungsergebnis zu verbessern.

Die vom Gesetzgeber beschlossene SEPA Umstellung wird nach Bildung einer internen Projektgruppe planmäßig bis Ende Januar 2014 umgesetzt. Für das laufende Geschäftsjahr erwarten wir auf der Grundlage der geplanten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen ein negatives Jahresergebnis.



Unternehmenskennzahlen		2012	2011	2010
Eigenkapitalquote	in %	35,82	34,06	33,12
Eigenkapitalrentabilität	in %	2,99	3,42	4,15
Gesamtkapitalrentabilität	in %	3,16	3,30	3,71
Sachanlagenintensität	in %	92,97	94,11	95,01
Sachanlagendeckungsgrad	in %	95,30	94,48	96,28
langfristiger Verschuldungsgrad	in %	147,36	161,05	176,19
langfristiger Fremdkapitalanteil	in %	52,78	54,85	58,36
Reinvestitionsquote	in %	1,77	90,34	209,61
Stichtagsliquidität	in %	155,60	140,77	120,74
Dynamischer Verschuldungsgrad	Faktor	13,08	8,64	14,02
Tilgungskraft	Faktor	1,25	2,07	1,41
Durchschnittliche Wohnungsmiete	in EUR/m ² /Wfl./mtl.	3,78	3,77	3,82
%-Anteil der Erlösschmälerungen	in %	1,56	3,01	2,97
Fluktuationsrate	in %	7,03	8,12	9,77
Leerstandsquote	in %	0,99	2,20	2,96
Instandhaltungskosten je m ²	in EUR/m ² /pa	12,54	20,86	22,38
Investitionen im Bestand je m ²	in EUR/m ² /pa	18,60	28,72	40,30
Fremdkapitalzinsen je m ²	in EUR/m ² /Wfl./mtl.	0,54	0,57	0,61
Fremdkapitalkosten	in %	3,74	3,68	3,81
Zinsdeckung	in %	14,62	15,51	16,62
Kapitaldienstdeckung	in %	37,29	37,76	37,77

Bilanz zum

Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		3.259,00	6.768,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	16.893.381,81		17.404.852,13
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>59.770,58</u>	17.136.037,70	68.977,58
Andere Finanzanlagen		<u>52,00</u>	<u>52,00</u>
Anlagevermögen insgesamt		17.139.348,70	17.663.535,02
Umlaufvermögen			
Vorräte			
Unfertige Leistungen		653.271,16	619.259,61
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	32.391,10		31.943,43
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>70.186,75</u>	102.577,85	83.948,57
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		<u>519.210,21</u>	<u>345.841,95</u>
Umlaufvermögen insgesamt		1.275.059,22	1.080.993,56
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		18.550,72	18.236,48
Bilanzsumme		18.432.958,64	18.762.765,06

31.12.2012**Passiva**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	80.923,22		63.529,20
der verbleibenden Mitglieder	1.503.268,07		1.458.018,89
aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>15.840,00</u>	1.600.031,29	<u>12.055,24</u>
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:	3.687,27 Euro		
im Vorjahr:	3.758,14 Euro		
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	750.000,00		720.000,00
- davon aus dem Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt:	30.000,00 Euro		
im Vorjahr:	30.000,00 Euro		
Bauerneuerungsrücklage	1.621.000,00		1.621.000,00
im Geschäftsjahr entnommen:	0,00 Euro		
im Vorjahr entnommen:	0,00 Euro		
Andere Ergebnisrücklagen	<u>2.572.804,08</u>	4.943.804,08	<u>2.459.547,79</u>
- davon aus dem Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt:	113.256,29 Euro		
im Vorjahr:	136.539,04 Euro		
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	201.577,45		222.970,81
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-143.256,29	<u>58.321,16</u>	-166.539,04
Eigenkapital insgesamt:		6.602.156,53	6.390.582,89
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		701.547,31	696.337,30
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.958.281,01		9.504.785,93
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.339.469,21		1.390.205,38
Erhaltene Anzahlungen	672.730,66		597.849,50
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.808,78		1.921,46
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	132.761,52		161.470,32
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>12.148,58</u>	11.117.199,76	10.141,05
- davon aus Steuern	5.760,19 Euro		
im Vorjahr:	4.223,76 Euro		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	0,00 Euro		
im Vorjahr:	1.527,38 Euro		
Passive Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		12.055,04	9.471,23
Bilanzsumme		18.432.958,64	18.762.765,06

GuV			
zum 31.12.2012			
	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		3.929.131,72	3.852.038,80
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		34.011,55	27.352,77
Andere aktivierte Eigenleistungen		0,00	41.476,86
Sonstige betriebliche Erträge		140.071,39	288.335,99
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>2.072.428,30</u>	<u>2.187.823,64</u>
Rohergebnis		2.030.786,36	2.021.380,78
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	503.645,93		468.250,93
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>128.371,65</u>	632.017,58	<u>116.557,60</u>
- davon für Altersversorgung	19.800,55 Euro		
im Vorjahr:	16.695,77 Euro		
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen- stände des Anlagevermögens und Sachanlagen		536.827,85	537.553,14
Sonstige betriebliche Aufwendungen		192.678,35	198.934,00
Erträge aus anderen Finanzanlagen	1,56		2,45
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>3.730,74</u>	3.732,30	<u>635,94</u>
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>385.202,39</u>	<u>401.196,62</u>
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		287.792,49	299.526,88
Steuern vom Einkommen und Ertrag	+	4.106,75	4.124,15
Sonstige Steuern		<u>90.321,79</u>	<u>80.680,22</u>
Jahresüberschuss		201.577,45	222.970,81
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		143.256,29	166.539,04
Bilanzgewinn		58.321,16	56.431,77

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen beruhend auf dem Formblatt vom 25.05.2009 des GdW Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. 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

Bilanzierungsmethoden / Anlagevermögen

Auf der Grundlage des § 255 Abs. 2 Satz 1 HGB sind Herstellungskosten die Aufwendungen, die für die Herstellung eines Vermögensgegenstandes, seine Erweiterung oder für eine über seinen ursprünglichen Zustand hinausgehende wesentliche Verbesserung entstehen.

Der BFH hat in zwei weiteren Entscheidungen vom 12.09.2001 zu grundsätzlichen Fragen im Zusammenhang mit der Aktivierung von Modernisierungskosten Stellung genommen.

Unter Berücksichtigung der gesetzlichen Regelung sowie der höchstrichterlichen Auslegung hat der Vorstand beschlossen, rückwirkend per 01.01.2012 auf die Aktivierung von Modernisierungskosten, die im Zusammenhang von Einzelmaßnahmen in verschiedenen Wohngebäuden entstehen, zu verzichten.

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 zusammen. 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 Restnutzungsdauer-methode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.
- Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode mit Sätzen zwischen 3% und 25% vorgenommen. Abnutzbare bewegliche Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens, die zu einer selbständigen Nutzung fähig sind, werden sofern ihre Anschaffungskosten zwischen 150,01 EUR und 1.000,00 EUR netto liegen gemäß § 6 Abs. 2a EStG in einem jährlichen Sammelposten zusammengefasst und über einen Zeitraum von fünf Jahren abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter, deren Anschaffungskosten 150,00 EUR nicht übersteigen werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben.

Bewertungsmethoden Umlaufvermögen

Die unfertigen Leistungen betreffen ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten. Sie wurden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet. Diese setzen sich aus Fremdkosten und Eigenleistungen zusammen.

Das sonstige Umlaufvermögen ist zum Nominalbetrag bzw. zu Anschaffungskosten oder dem niedrigeren beizulegenden Wert bilanziert.

Bei den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen wurden allen erkennbaren Risiken durch Abschreibung Rechnung getragen.

Bewertungsmethoden Rückstellungen

Passivierungspflichtige Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung mit dem notwendigen Erfüllungsbetrag bemessen. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden gemäß § 253 Abs. 1 Satz 2 HGB mit dem ihrer jeweiligen Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes abgezinst. Eine Ausnahme bildet die Rückstellung für die öffentlich rechtliche Verpflichtung nach EnEV zur Dämmung der obersten Geschossdecken. Die Vermögens- und Ertragslage wurde dadurch entsprechend belastet, Auswirkungen auf die Finanzlage ergeben sich nicht.

Bewertungsmethoden Verbindlichkeiten

Sämtliche Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

Wahlrecht für Annuitätshilfedarlehen

Annuitätshilfedarlehen, für die ein Bilanzierungswahlrecht gem. § 88 II. WoBauG besteht, werden unter den Verbindlichkeiten mit ihrem gegenwärtigen Erfüllungsbetrag 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 01.01.2012 Euro	Zugänge des Geschäftsjahres		Abgänge Euro	Abschreibungen kumuliert Euro	Buchwert am 31.12.2012 Euro	Buchwert am 31.12.2011 Euro	Abschreibungen des Geschäftsjahres Euro
		Euro	Euro					
Immaterielle Vermögensgegenstände	53.926,40	3.265,20	0,00	0,00	53.932,60	3.259,00	6.768,00	6.774,20
Sachanlagen								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	32.199.036,52	0,00	0,00	0,00	15.305.654,71	16.893.381,81	17.404.852,13	511.470,32
Grundstücke mit anderen Bauten	99.315,24	0,00	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	0,00	131.234,09	131.234,09	0,00
Bauten auf fremden Grundstücken	34.443,33	0,00	0,00	0,00	34.442,82	0,51	0,51	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	420.859,53	9.376,33	0,00	0,00	370.465,28	59.770,58	68.977,58	18.583,33
Summe Sachanlagen:	32.884.888,71	9.376,33	0,00	0,00	15.758.227,34	17.136.037,70	17.656.715,02	530.053,65
Finanzanlagen								
Andere Finanzanlagen	52,00	0,00	0,00	0,00	0,00	52,00	52,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	32.938.867,11	12.641,53	0,00	0,00	15.812.159,94	17.139.348,70	17.663.535,02	536.827,85

Bei den Forderungen aus Vermietung in Höhe von EUR 32.391,10 (i.V. EUR 31.943,43) bestehen Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von EUR 9.057,19 (i.V. EUR 4.111,06). Bei den sonstigen Vermögensgegenständen in Höhe von EUR 70.186,75 (i.V. EUR 83.948,57) mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von EUR 0,00 (i.V. EUR 0,00)

Unter "Sonstige Rückstellungen" sind passiviert: Rückstellungen für Aufwendungen für die Dämmung der obersten Geschossdecken gemäß EnEV TEUR 640,0, Personalkosten TEUR 28,9 und sonstige betriebliche Aufwendungen TEUR 29,5 und für Betriebskosten TEUR 3,1.

Verwendung des Jahresergebnisses

Jahresüberschuss:	EUR 201.577,45
Einstellung in die gesetzliche Rücklage:	- EUR 30.000,00
Einstellung in die andere Ergebnisrücklagen:	- EUR 113.256,29
Bilanzgewinn:	+ EUR 58.321,16

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	8.958.281,01	520.837,04	1.971.741,49	6.465.702,48	8.930.712,32	GPR
	9.504.785,93	555.233,97	2.008.174,84	6.941.377,12	9.466.469,03	BÜ
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.339.469,21	48.169,33	225.387,46	1.065.912,42	1.339.469,21	GPR
	1.390.205,38	47.607,09	214.759,78	1.127.838,51	1.390.205,38	GPR
Erhaltene Anzahlungen	672.730,66	672.730,66	0,00	0,00	0,00	
	597.849,50	597.849,50	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.808,78	1.808,78	0,00	0,00	0,00	
	1.921,46	1.921,46	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	132.761,52	132.761,52	0,00	0,00	0,00	
	161.470,32	161.470,32	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	12.148,58	12.148,58	0,00	0,00	0,00	
	10.141,05	10.141,05	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	11.117.199,76	1.388.455,91	2.197.128,95	7.531.614,90	10.297.750,22	
	11.666.373,64	1.374.223,39	2.222.934,62	8.069.215,63	10.894.991,31	

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 13 Arbeitnehmer beschäftigt.

Zum 31. Dezember 2012 waren bei der Genossenschaft beschäftigt:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Geschäftsführung	1	0
Kaufmännische Mitarbeiter/-innen	4	3
Technische Mitarbeiterin	0	1
Auszubildende	1	0
Mitarbeiter des Regiebetriebs	3	0
Mitarbeiter/-innen zusammen:	9	4

Mitglieder- und Anteilsbewegung

	Mitglieder	Geschäftsanteile
Stand 01.01.2012:	1.149	9.682
Zugang 2012:	79	832
Abgang 2012:	69	666
Stand 31.12.2012:	1.159	9.848

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 45.249,18 Euro erhöht.

Mitglieder des Vorstandes

Ursula Halfmann
Ludwig Kramer
Waldemar Brendel

Mitglieder des Aufsichtsrates

Roswitha Hemmerling (Vorsitzende)
Ralf Forster (stellvertretender Vorsitzender)
Heike Wagner (Schriftführerin ab 27.06.2012)
Reinhard Schäfer (Schriftführer bis 14.06.2012)
Willi Heß
Günther Pfeffer ab 27.06.2012

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., Franklinstraße 62, 60486 Frankfurt am Main.

Mitgliederversammlung

Die letzte ordentliche Mitgliederversammlung fand am 27.06.2012 statt.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung am 27.06.2013 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 2012 dividendenberechtigte Geschäftsguthaben zu verwenden.

E. Weitere Angaben

Gründung, Genossenschaftsregister

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

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

Steuerstatus

Die Genossenschaft ist "Vermietungsgenossenschaft" mit partieller Steuerpflicht.

Mitgliedschaften

Die Genossenschaft ist Mitglied in 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, 29. Mai 2013

**Baugenossenschaft Bahnheim eG
Kaiserslautern**

Der Vorstand


Halfmann


Brendel


Kramer

Mitgliedschaftsjubilare des Jahres 2012

10 Jahre Mitgliedschaft

Melitta Joneleit
 Andrea Heinrich
 Thorsten Brendel
 Karl Edinger
 Gabriele Kunderak
 Bärbel Krapf
 Florian Krapf
 Reinhard Vogel
 Rainer Loritz
 Simone Hardy
 Gerome Weyland
 Willi Heiler
 Hans-Peter Kubicek
 Frank Bakalarski
 Hans-Jürgen Kuhn
 Sylvia Geisler
 Viktor Moor
 Arnold Reither
 Agathe Hoffmann
 Christian Saliger
 Eugenia Tempel
 Horst Semma
 Brigitte Oberleitner
 Andreas Knieriemen
 Tina Wüchner
 Rita Weisensee
 Hermann Weismann
 Gerd Mentel
 Michael Merkel-Gorte
 Roberto Zanardo
 Brigitte Edinger
 Tanja Heinrich
 Christine Schlachter
 Norbert Draack
 Barbara Lupa
 Anita Vogel

25 Jahre Mitgliedschaft

Carmen Lamparth
 Peter Schade
 Andrea Leilich
 Günther Seekamp
 Rosemarie Steiner
 Inge Müller
 Richard Schendel
 Richard Weber
 Otto Schulz
 Wenzel Elgas
 Klaus Dieter Michel
 Renate Kappesser
 Heinrich Steil
 Werner Prien
 Rosemarie Trinkaus
 Walli Heckert
 Klaus Heinrich
 Frank Klemm
 Claus Wilberg
 Kurt Nagel
 Verbandsgemeinde-
 verwaltung Ramstein
 Helga Müller
 Franz Pfeiffer
 Helene Toma
 Herbert Westrich
 Andreas Hechler
 Waltraud Kunz-Holzner
 Michael Bevier
 Waltraud Kleemann
 Renate Zinsmeister

40 Jahre Mitgliedschaft

Hans-Joachim Ulses
 Hannelore Schwartz
 Hermann Dallner
 Ursula Döbler
 Hans Zeuge
 Helmut Kern
 Inge Brell
 Manfred Laub
 Theo Schmitt
 Otto Roth
 Johanna Wolf
 Gert Cronauer

50 Jahre Mitgliedschaft

Reinhold Kappesser
 Eckhard Szelinski
 Volkmar Hammer
 Karl-Heinz Oettler

Verstorbene Mitglieder im Jahr 2012

Alfred Keller
 Lieselotte Christmann
 Peter Simon
 Hildegard Kauther
 Anneliese Westrich
 Erich Littek
 Heinz Köhler
 Jürgen Bauer
 Michael Wendel
 Wilhelm Vogel
 Jürgen Buttler
 Hans Wagner
 Heinz Hupp
 Friedrich Ditscher
 Klaus Langner
 Konrad Müller
 Wally Schwarz
 Margot Kastauer
 Heinrich Pfeiffer
 Heinz Geiersbach
 Johanna Wolf
 Gisbert Wagner

Bericht des Aufsichtsrates

In der ordentlichen Mitgliederversammlung am 27.06.2012 erfolgte die Wiederwahl von Frau Roswitha Hemmerling per Akklamation. Für die ausgeschiedene Frau Ursula Halfmann wurde Herr Günther Pfeffer in den Aufsichtsrat gewählt.

Im Anschluss an die Mitgliederversammlung fand die konstituierende Sitzung des Aufsichtsrates statt. In dieser Sitzung wurde Frau Roswitha Hemmerling als Aufsichtsratsvorsitzende und Herr Ralf Forster als stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender gewählt. Außerdem erfolgte die Wahl von Frau Heike Wagner als Schriftführerin sowie die Besetzung der Ausschüsse.

Der Aufsichtsrat hat den Vorstand regelmäßig überwacht und während des Berichtsjahres die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat über alle wichtigen Vorgänge, über die Lage und Entwicklung der Genossenschaft regelmäßig berichtet sowie umfassende Auskünfte erteilt.

Im Geschäftsjahr 2012 fanden neun Sitzungen des Aufsichtsrates, vier gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat sowie fünf Prüfungsausschuss-Sitzungen statt.

In den Sitzungen wurde über alle wesentlichen Angelegenheiten beraten und die notwendigen Beschlüsse gefasst. Insbesondere erfolgten Beschlüsse über den Jahresabschluss 2011, den Prüfungsbericht, den Wirtschaftsplan und den Modernisierungs- und Instandhaltungsplan.

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 2011 gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31.12.2011 und des Lageberichtes 2011 erfolgte in der Zeit vom 09.07. bis 24.07.2012 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 06.12.2012 eingehend beraten und zustimmend zur Kenntnis genommen.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss 2012, der Geschäftsbericht, die Einstellung des Jahresüberschusses in die Ergebnismittel sowie der Vorschlag der Verteilung des Bilanzgewinnes wurden in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 29.05.2013 beraten und beschlossen. Die Vorlagen fanden die Billigung des Aufsichtsrates.

Der Aufsichtsrat schlägt der Mitgliederversammlung vor, den Jahresabschluss 2012 in der vorliegenden Form festzustellen und den Bilanzgewinn als Dividende auszuschütten.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2012 und des Lageberichtes 2012 durch den Aufsichtsrat hat keine Beanstandung ergeben. Der Aufsichtsrat hat festgestellt, dass der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt und der Lagebericht die erforderlichen Angaben enthält.

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

Kaiserslautern, 29. Mai 2013

Die Vorsitzende des Aufsichtsrates


Hemmerling



**Bahnheim 22
67663 Kaiserslautern**

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

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

