



2020
GESCHÄFTSBERICHT

Inhaltsübersicht

Seite 5

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020

Seite 18

Bilanz 2020

Seite 20

Gewinn- und Verlustrechnung 2020

Seite 22

Anhang für das Geschäftsjahr 2020

Seite 28

Mitgliedschaftsjubilare des Jahres 2020

Seite 29

Verstorbene Mitglieder im Jahr 2020

Seite 30

Bericht des Aufsichtsrates



Baugenossenschaft Bahnheim eG

Bahnheim 22

67663 Kaiserslautern

Sitz: Kaiserslautern

Amtsgericht Kaiserslautern GenR 114

Finanzamt Kaiserslautern, Steuer-Nr. 19/651/14015

Genossenschaftlicher Prüfungsverband e.V. (PDG)

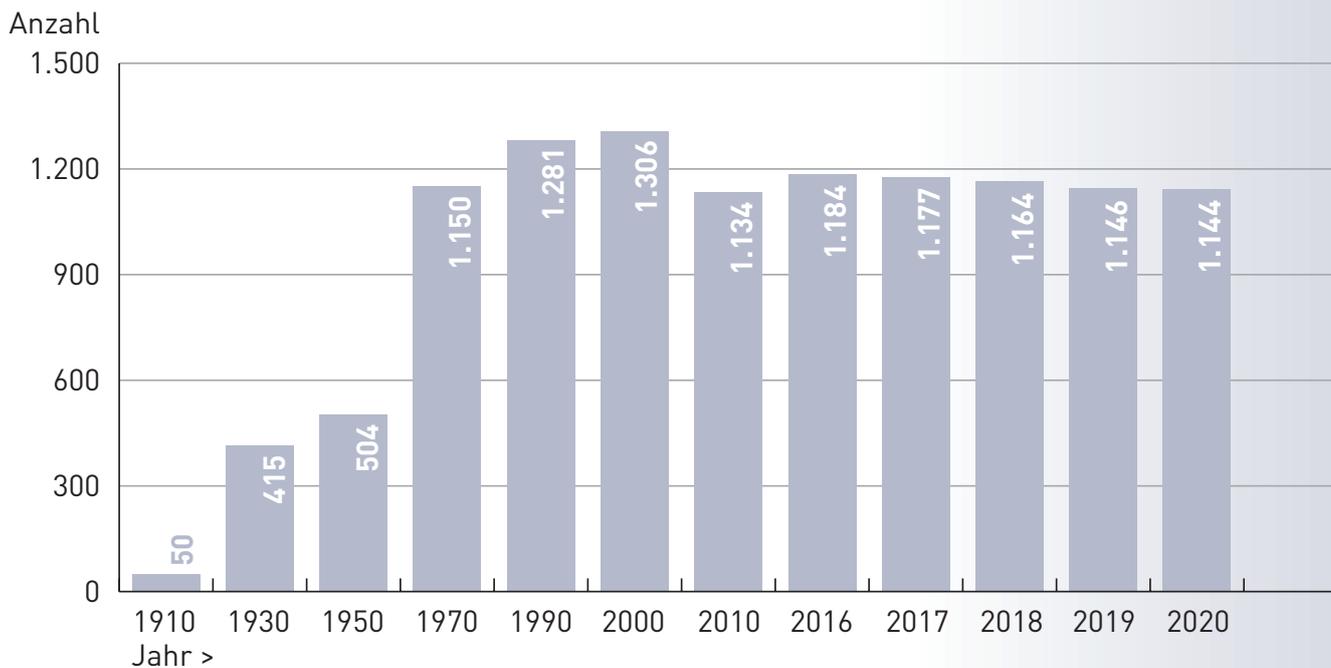
Straße des Friedens 4, 99094 Erfurt

2020 GESCHÄFTSBERICHT



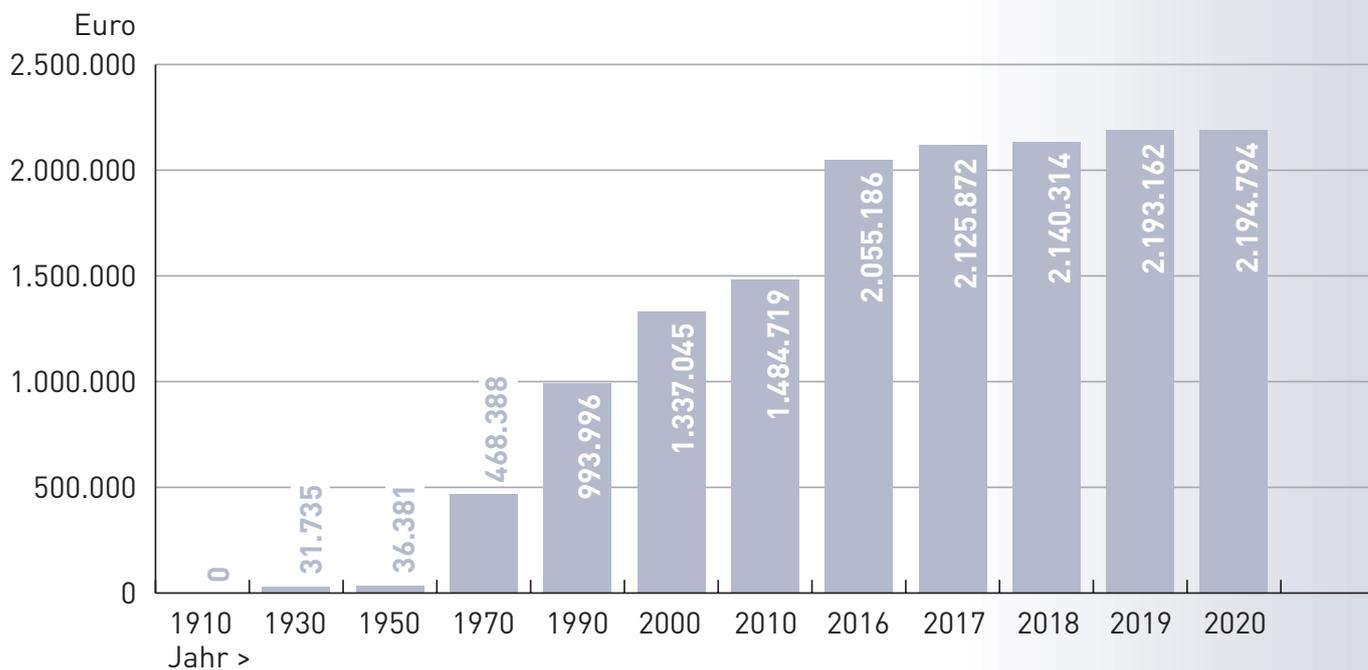
Entwicklung der Mitgliederzahlen von Gründungsbeginn im Jahre 1910 bis zum Jahr 2020

Mitglieder



Entwicklung der Geschäftsguthaben von Gründungsbeginn im Jahre 1910 bis zum Jahr 2020

Geschäftsguthaben



Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020

Grundlagen der Baugenossenschaft

Die gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung unserer Mitglieder bleibt auch nach 110 Jahren die wesentliche Aufgabe der Baugenossenschaft Bahnheim eG.

Die Baugenossenschaft Bahnheim eG verfügt zum Bilanzstichtag über 901 eigene Wohnungen, 1 Laden, 8 sonstige Mieteinheiten sowie 118 Garagen. Der Hauptbestand befindet sich in Kaiserslautern. Weitere kleinere Liegenschaften sind in Mainz, Wiesbaden, Ramstein und Rodenbach.

Wir sind eine Vermietungsgenossenschaft mit partieller Steuerpflicht. Die Nutzung unserer Wohnungen setzt immer eine Mitgliedschaft voraus. Unser Geschäftsmodell basiert auf einer dauerhaften Nutzung unserer Bestände durch solvente und zufriedene Nutzer, die durch ihr Verhalten größere Instandsetzungsarbeiten in unseren Wohnungsbeständen minimieren, dem Selbsthilfedanken positiv gegenüberstehen und das Gemeinschaftsgefühl in den Nachbarschaften stärken. Unsere moderaten Nutzungsgebühren sind auf dauerhafte und langfristige Erlöse ausgerichtet. Eine kurzfristige Gewinnmaximierung entspricht nicht unserem Geschäftsmodell. Außerdem versuchen wir den Anstieg der Kapital- und Bewirtschaftungskosten durch neue vertragliche Regelungen sowie Synergieeffekte zu senken bzw. zu verlangsamen.

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

Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

Das Bruttoinlandsprodukt in Deutschland verminderte sich in 2020 um 4,9 %. In 2019 war noch ein leichter Anstieg von 0,6 % ermittelt worden. In den Eurostaaten vermindert sich das Bruttoinlandsprodukt um 6,3 %. Im Vorjahr war noch ein Anstieg von 1,2 % erzielt worden. Die Gründe sind in aller erster Linie die weltweite Corona Pandemie, die auch Deutschland und Europa erfasst hat mit ihren volkswirtschaftlichen Auswirkungen auf die Außen- und Binnennachfrage und das Konsumverhalten der Verbraucher. Die EZB und die europäische Kommission, sowie die Bundesregierung versuchen durch geldpolitische Maßnahmen und große Investitionsprogramme einen weiteren Konjunkturabschwung entgegenzuwirken bzw. positive wirtschaftliche Rahmenbedingungen für die Zeit nach der Corona Pandemie zu schaffen. Dieses führt aber in der Zukunft zu einem starken Anstieg der Inflation und der Staatsverschuldung.

Aus den o. g. Gründen wird auf eine Prognose der Entwicklung in Deutschland, sowie in den Eurostaaten verzichtet. Belastbare Prognosen können wieder erstellt werden, wenn eine Herdenimmunität durch flächendeckende Impfungen realisiert wurde.

Das statistische Bundesamt ermittelt für den Bau- und Ausrüstungsbereich weiterhin eine sehr positive Entwicklung. Der Anstieg beträgt für 2020 bei den Bauinvestitionen durchschnittlich 1,9 % (i.V. 3,9 %). Im Ausrüstungsbereich einen starken Rückgang um 12,1 % (i.V. 0,6 %). Die privaten Konsumausgaben sind gegenüber dem Vorjahr nur um 5,0 % (i.V. 0,6 %) gesunken. Der private Konsum hat in 2020 wesentlich zur negativen Entwicklung der Konjunktur und somit zur starken Senkung des Bruttoinlandsproduktes beigetragen.

Die Zahl der registrierten Arbeitslosen erhöht sich gegenüber dem Vorjahr um 480 Tausend auf durchschnittlich 2.707 Mio. (i.V. 2.227 Mio.).

Die saisonbereinigte Anzahl der Erwerbstätigen vermindert sich gegenüber dem Vorjahr auf 44,80 Mio. (i.V. 45,24 Mio.) bedingt durch die staatlicherseits erfolgten Lockdown Maßnahmen.

Die Inflationsrate 2020 hat sich gegenüber dem Vorjahr um 0,90 % auf durchschnittlich 0,50 % vermindert. Das geplante Inflationsziel der EZB beträgt weiterhin 2,0 %.

Risiken sind die weltweite Corona Pandemie die Unterbrechung der globalen Lieferketten, die expansive Geldpolitik der EZB; sowie der Zollstreit zwischen den USA und China. Aus den o. g. Gründen wird auf eine Prognose für 2021 der Arbeitslosenzahl, der Erwerbstätigenzahl sowie der Inflationsrate verzichtet.

Das Bundesamt für Statistik meldet für das Jahr 2020 in einem vorläufigen Ergebnis einen Anstieg der Baugenehmigungen von Wohn- und Nichtwohngebäuden um 2,20 % auf rund 368.400 Einheiten. Der positive Trend der Vorjahre hat sich fortgesetzt.

Die durch die COVID 19 Pandemie ausgelöste Rezession in Deutschland wird 2021 zu einem starken Rückgang der Baugenehmigungen führen. Die strukturellen Unterschiede zwischen den Großstadregionen München, Frankfurt/Main, Köln, Berlin, Hamburg, Leipzig und Dresden und den ländlich und strukturschwach geprägten Regionen haben und werden sich weiter vergrößern. Dieses drückt sich insbesondere in der Höhe der Nettokaltmiete; dem starken Preisanstieg bei Neuvermietung; sowie den Grundstücks- und Baupreisen und der Veräußerung von Wohn- und Eigentumsprojekten aus.



Die Grund- und Grunderwerbssteuer zu erhöhen; Bauland nicht neu auszuweisen; die energetischen Anforderungen bei der Sanierung von Bestandswohnungen sowie insbesondere bei Neubauerstbezug massiv zu verschärfen; die Mietpreisbremse restriktiv auszulegen als auch die Höhe des Modernisierungszuschlages und deren Dauer zu begrenzen, trägt nicht zu einem positiven Investitionsklima in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft bei.

Die Hypothekenzinsentwicklung bei mittleren und längeren Laufzeiten schafft bei hoher Wohnungsnachfrage vor allen Dingen in den Ballungsräumen der Republik zurzeit noch positive Investitionsanreize in der Bestands- und Neubautätigkeit. Ein Ende der Niedrigzinsphase in der Eurozone ist auch weiterhin zwingend notwendig um die volkswirtschaftlichen Schäden durch die Corona Pandemie zu begrenzen.

Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Der Mietwohnungsmarkt in Kaiserslautern ist durch einen Anstieg der Neubautätigkeit und der Fluktuationsquote geprägt. Die durchschnittlichen Nettokaltmieten bei Bestandsimmobilien sind moderat angestiegen. Der seit 2008 gültige Mietspiegel der Stadt Kaiserslautern wird zur Zeit überarbeitet und wird dann hoffentlich ab 2022 als aktuelle Rechtsgrundlage für Mieterhöhungen im freifinanzierten Mietwohnungsbau angewendet werden können.

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Stadt Kaiserslautern haben sich gegenüber dem Vorjahr nicht verbessert. Die pro Kopf Verschuldung gehört immer noch zu den höchsten in Deutschland. Die Arbeitslosenquote ist im Jahresvergleich um 0,5 % auf 8,7 % gestiegen. Im März 2021 betrug sie ausgelöst durch die weltweite Corona Pandemie aktuell 9,6 %.

Der geplante Doppelhaushalt 2021/2022 ist im Vergleich zu 2020 von leicht steigenden Steuereinnahmen, und sinkender geplanten Sozialausgaben gekennzeichnet. Dieses führt zu geplanten Jahresfehlbeträgen von MEUR 7,6 und MEUR 7,4 im Ergebnishaushalt.

Die durch die weltweite COVID 19 Pandemie ausgelöste Rezession wird in Kaiserslautern den Stadthaushalt stark belasten und zu sinkenden Steuereinnahmen und steigenden Ausgaben führen. Die Aufnahme von weiteren Liquiditätskrediten ist unumgänglich.

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

Weiter positiv wirtschaftliche Entwicklungen ergeben sich langfristig aus der geplanten Neugestaltung und Vermarktung des innenstadtnahen früheren Pfaff Industriegeländes; die Bereitstellung von neuen Gewerbeflächen im Stadtgebiet dem Masterplan 100 % Klimaschutz sowie die Etablierung einer „herzlich digitalen“ Stadt Kaiserslautern.



Bestandsverwaltung

Die Wohnungen in unseren Liegenschaften Reichswaldstr. 83 DG links (35,58 m²), Kaiserstr. 17 DG links (70,24 m²), sowie Bahnheim 48 EG links (41,22 m²) wurden aus betriebswirtschaftlichen und bautechnischen Gründen nicht mehr neu vermietet. Dieses führte zu einer Verringerung der Gesamtwohnfläche von 147,04 m².

Im Rahmen einer neuen vertraglichen Regelung per 01.01.2020 wurde die Nutzungsfläche der Gaststätte Graf, Bahnheim 17 c durch die Nichtverpachtung der Kegelbahnen von 541,77 m² auf 516,25 m² reduziert.

Dieses führte zu einer Verringerung der Gesamtnutzungsfläche von 25,52 m².

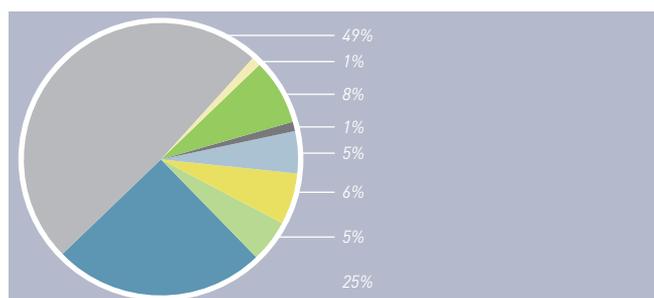
Daraus ergibt sich die nachfolgende Gesamtdarstellung:

| Baugruppe | Häuser | Wohnungen | Garagen | Läden | sonstige Mieteinh. |
|-----------------------|------------|------------|------------|----------|--------------------|
| Altbauten, vor 1948 | 50 | 241 | 1 | - | 1 |
| Wiederaufbau | 17 | 80 | - | - | 1 |
| Neubau 1950-1959 | 63 | 343 | 8 | 1 | 3 |
| 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: | 162 | 901 | 118 | 1 | 8 |

Bei Aufgliederung des Bestandes nach Gemeinden ergibt sich folgendes Bild:

| Ort | Häuser | Wohnungen | Garagen | Läden | sonstige Mieteinh. |
|-----------------------|------------|------------|------------|----------|--------------------|
| Kaiserslautern | 140 | 759 | 98 | 1 | 8 |
| Mainz | 10 | 74 | 20 | - | - |
| Ramstein | 8 | 48 | - | - | - |
| Rodenbach | 2 | 8 | - | - | - |
| Wiesbaden | 2 | 12 | - | - | - |
| Gesamtbestand: | 162 | 901 | 118 | 1 | 8 |

Verteilung der Wohneinheiten:



Die Wohn- und Nutzfläche beläuft sich zum 31.12.2020 auf 59.407,46 m² (i. V. 59.580,02 m²), die Wohnfläche auf 58.230,59 m² (i. V. 58.377,63 m²).

- Wiesbaden (1%)
- Mainz (8%)
- Rodenbach (1%)
- Ramstein (5%)
- Streubesitz in KL (6%)
- KL - Einsiedlerhof (5%)
- KL - Wolfsangel / Casimirring / Am Waldschlösschen / Fauthweg (25%)
- KL - Bahnheim / Reichswaldstraße / Vogelwoogstraße (49%)



Bewirtschaftung

Im Geschäftsjahr 2020 kündigten 56 Nutzer (i.V. 68) ihre Wohnung. Die Fluktuationsquote verminderte sich von 7,52 % auf 6,22 %. Die häufigsten Kündigungsgründe waren: Arbeitsplatzwechsel, Todesfall, Umzug in ein Alters- oder Pflegeheim, Scheidungen sowie der Eigentumserwerb.

Die Wohnungsleerstände betragen am Bilanzstichtag 29 Einheiten (i.V. 31). Die ermittelte Leerstandquote vermindert sich auf 3,22 % (i.V. 3,43 %). Leerstände ergaben sich in Verbindung mit Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen nach Wohnungsauszug. Wohnungsleerstände aufgrund von Vermietungsschwierigkeiten traten im Geschäftsjahr nicht auf. Die Weitervermietung erfolgte in der Regel termingerecht.

Zum 31.03.2021 lagen 15 (i.V. 15) Wohnungskündigungen vor, 38 (i.V. 33) Wohnungen standen modernisierungs- bzw. instandsetzungsbedingt leer.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betragen im Geschäftsjahr TEUR 4.642,3 (i.V. TEUR 4.543,8). Davon entfallen auf die Erträge aus Sollmieten TEUR 3.663,5 (i.V. TEUR 3.614,2). Die Erträge aus der Betriebskostenabrechnung 2019 einschließlich Umlageausfallwagnis betragen TEUR 1.115,4 (i.V. TEUR 1.032,9) sowie die Erlösschmälerungen wegen temporären Wohnungsleerstandes TEUR 136,6 (i.V. TEUR 103,3). Die reinen Wohnungssollmieten betragen TEUR 3.526,9 (i.V. TEUR 3.510,9).

Die durchschnittliche Wohnungsnettokaltmiete erhöhte sich auf 5,05 €/qm/mtl. (i.V. 5,01 €/qm/mtl.).

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

Modernisierung und Instandhaltung

Um unseren Wohnungsbestand wettbewerbs- bzw. zukunftsfähig zu erhalten und Wertsteigerungen für unser Immobilienportfolio zu erzielen wurden im Berichtsjahr für Modernisierungsmaßnahmen TEUR 539,2 (i.V. TEUR 561,3) für projektgebundene Instandhaltungsmaßnahmen sowie für die laufende Instandhaltung unserer Liegenschaften TEUR 787,0 (i.V. TEUR 899,4) aufgewendet. In den o.g. Beträgen sind die erbrachten Eigenleistungen unseres Regiebetriebes in den Gewerken Maurer-, Schreiner-, Maler-, Sandsteinarbeiten **nicht** enthalten. Sie betragen für das Geschäftsjahr 2020 TEUR 243,2 (i.V. TEUR 297,2).

Die nach vertraglichen Regelungen durchgeführten Schönheitsreparaturen beliefen sich auf TEUR 20,2 (i.V. TEUR 12,3). Unter Berücksichtigung der Wohnfläche von 58.230,59 qm (i.V. 58.377,63 qm Wfl.) ergibt sich ein Jahresbetrag je qm für die Modernisierung von 9,26 € (i.V. 9,61 €), für die Instandhaltung von 13,52 € (i.V. 15,41 €) und für die Schönheitsreparaturen von 0,35 € (i.V. 0,21 €).

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr Bestandsinvestitionen von TEUR 1.346,4 (i.V. TEUR 1.473,0), dieses sind 23,13 €/qm/jährlich (i.V. 25,23 €/qm/jährlich), durchgeführt. Die Finanzierung aller Maßnahmen erfolgte ausschließlich, wie im Vorjahr, aus Eigenmitteln.

Im Einzelnen wurden Arbeiten in den Gewerken: Heizung / Sanitär-, Abbruch-, Fußböden-, Fliesen-, Fensterbau-, Elektro- sowie Malerarbeiten durchgeführt. Diese Arbeiten wurden insgesamt in 36 Wohnungen (i.V. 27 WE) im Bestand als Teilinstandhaltung 23 WE (i.V. 13 WE) bzw. Vollmodernisierung 13 WE (i.V. 14 WE) realisiert. In 14 Wohnungen (i.V. 14 WE) wurden im Rahmen der Projektrealisierung Gasetagenheizungen neu eingebaut.

In den Treppenhäusern im Bahnheim 6, 10, 33, 35, 37, 39, 43, 45, 47 und 68 wurden Maler- und soweit erforderlich Fußbodenarbeiten durchgeführt.

In diesem Zusammenhang wurden auch die Hauseingangstüren in Bahnheim 4, 5, 6, 8, 10, 12, 14, 16 (Hintertür), 18, 20, 21, 23 (Vor- und Hintertür), 25 (Vor- und Hintertür), 27, 42, 44, 46, 48, 49, 51, 53, 70 und 72 neu lackiert. In Bahnheim 3 und 19 wurden die Hauseingangstüren nachgebessert.

In der Reichswaldstraße 73 wurden die Kamine instandgesetzt.

Eine Hausanschlussgasleitung wurde in Ramstein, Gutenbergstraße 10 abgedichtet.



Das leerstehende 3-Familienhaus in der Reichswaldstraße 85 wurde abgerissen.

Im Bahnheim 4a, b, c wurde eine Erneuerung der Pflasterfläche; sowie eine Isolierung der Kellerwände an der Hauseingangsseite durchgeführt. Die Hausanschlüsse und die Abflussleitungen wurden im Außenbereich erneuert.

Sechs Hauseingangstüren in der Kaiserstraße 11–21 in Kaiserslautern wurden erneuert.

In der Wolfsangel 30 wurde der Heizkessel erneuert

Für das Geschäftsjahr 2021 sind Instandhaltungsmaßnahmen von insgesamt TEUR 888,0 schwerpunktmäßig in den Bereichen: Haustüren und Briefkästen, Dächer, Fenster, Balkone, Fassaden, Sandsteinsanierungen, Treppenhäuser, Gasthermentausch, Teilinstandsetzungen bei Wohnungswechsel und Kleininstandhaltung geplant.

Die geplanten Modernisierungsmaßnahmen von insgesamt TEUR 756,0, in 2021, beziehen sich in erster Linie auf die umfangreichen Arbeiten nach jahrzehntelanger Nutzungsdauer.

Personelle Verhältnisse

Im Geschäftsjahr waren per 31.12.2020, 20 Mitarbeiter für unsere Baugenossenschaft tätig, davon 16 Vollzeit- und 4 Teilzeitbeschäftigte.

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

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

Seit dem 01.07.2020 ist Herr Steffen Bohl als Gärtnergehilfe beschäftigt. Er übernimmt die Stelle von Herrn Hansen, der Anfang 2020 aus persönlichen Gründen ausgeschieden ist.

Herr Thomas Marian Mazur wurde ab dem 01.08.2020 als zweiter Steinmetz im Regiebetrieb beschäftigt. Der umfangreiche Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsstau in diesem Gewerk sowie die guten beruflichen Referenzen waren die Einstellungsgründe.

Frau Nina Graeve ist zum 31.12.2020 aus persönlichen Gründen aus unserer Genossenschaft ausgeschieden.

Herr Klaus Rutz wurde in der Aufsichtsratssitzung, am 23. Februar 2021, als zweites nebenamtliches Vorstandsmitglied gewählt. Er trat sein neues Amt am 01. Mai 2021 an.

Wir wünschen ihm viel Erfolg für seinen neuen Tätigkeitsbereich.

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

Wirtschaftliche Lage

Vermögenslage

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

| Vermögen | 31.12.2020 | | 31.12.2019 | |
|------------------------------|------------|-------|------------|-------|
| | TEUR | % | TEUR | % |
| Anlagevermögen | 18.703,8 | 92,0 | 18.722,7 | 91,1 |
| Umlaufvermögen | 1.615,3 | 7,9 | 1.815,2 | 8,8 |
| ARAP | 1,6 | 0,1 | 2,3 | 0,1 |
| Gesamtvermögen | 20.320,7 | 100,0 | 20.540,2 | 100,0 |
| Fremdmittel | 10.493,6 | | 11.300,3 | |
| Reinvermögen | 9.827,1 | | 9.239,9 | |
| Reinvermögen am Jahresanfang | 9.239,9 | | 8.751,6 | |
| Vermögensveränderung | + 587,2 | | + 488,3 | |

Das Gesamtvermögen hat sich um TEUR 219,5 vermindert (i.V.156,8). Das Anlagevermögen ist im Geschäftsjahr aufgrund der Investitionen von TEUR 710,8 (i.V. TEUR 640,8) gegenüber den Abschreibungen von TEUR 726,0 gesunken. Wesentlicher Posten des Anlagevermögens sind unverändert die Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten TEUR 18.238,6 (i.V. TEUR 18.406,9).

Kapitalstruktur

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

| Kapitalstruktur | 31.12.2020 | | 31.12.2019 | |
|-------------------|------------|-------|------------|-------|
| | TEUR | % | TEUR | % |
| Eigenkapital | 9.827,1 | 48,4 | 9.239,9 | 45,0 |
| Rückstellungen | 431,2 | 2,1 | 433,0 | 2,1 |
| Verbindlichkeiten | 10.052,8 | 49,4 | 10.856,8 | 52,8 |
| PRAP | 9,6 | 0,1 | 10,5 | 0,1 |
| Gesamtkapital | 20.320,7 | 100,0 | 20.540,2 | 100,0 |

Das Eigenkapital zum 31.12.2020 beträgt TEUR 9.827,1 (i.V. TEUR 9.239,9). Der Anstieg des Eigenkapitals um TEUR 587,2 resultiert aus dem Jahresüberschuss 2020 von TEUR 667,8 sowie dem Nettozufluss an Geschäftsguthaben von TEUR 1,7 abzüglich der Dividendenzahlung von TEUR 82,3. Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital hat sich von 45,0 % auf 48,4 % erhöht.

Die Verbindlichkeiten haben sich im Geschäftsjahr um TEUR 804,0 vermindert. Dies resultiert im Wesentlichen aus den weiterhin hohen planmäßigen und außerplanmäßigen Tilgungen der Dauerfinanzierungsmittel.

Die passiven Rechnungsabgrenzungsposten sind im Voraus empfangene Mieten TEUR 9,6 (i.V. TEUR 10,5).

Finanzlage

Die Unternehmensliquidität hat sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

| | | 2020 | 2019 |
|----------|--|----------------|----------------|
| | | TEUR | TEUR |
| | Jahresüberschuss | 667,8 | 516,6 |
| + | Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens | 726,0 | 690,8 |
| +/- | Zu-/Abnahme der Rückstellungen | -1,8 | 7,3 |
| + | Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des AV | 0,7 | 0,0 |
| -/+ | Zu-/Abnahme der kurzfristigen Aktiva | -41,9 | 23,0 |
| -/+ | Ab-/Zunahme der kurzfristigen Verbindlichkeiten | -15,6 | 34,1 |
| = | Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit | 1.335,2 | 1.271,8 |
| - | Planmäßige Tilgungen sowie außerplanmäßige Tilgungen der Objektfinanzierungsmittel | -788,0 | -1.266,9 |
| = | Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach Tilgungen | 547,2 | 4,9 |
| - | Investitionen in das Anlagevermögen | -710,8 | -640,8 |
| = | Cashflow aus der Investitionstätigkeit | -710,8 | -640,8 |
| + | Nettoveränderung der Geschäftsguthaben | 1,7 | 52,8 |
| - | Dividendenauszahlung | 82,3 | -81,2 |
| + | Darlehensvalutierungen | 0,0 | 864,5 |
| = | Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit | 80,7 | 836,1 |
| | Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds | -244,3 | 200,2 |
| + | Finanzmittelfonds am Anfang der Periode | 676,1 | 475,9 |
| = | Finanzmittelfonds am Ende der Periode | 431,8 | 676,1 |
| | Jahres-Cashflow | 1.392,0 | 1.214,7 |

Im Berichtsjahr ist die Genossenschaft ihren Zahlungsverpflichtungen uneingeschränkt und in vollem Umfang nachgekommen. Die Zahlungsfähigkeit ist auch für das Jahr 2021 nach vorliegendem Wirtschaftsplan sichergestellt.

Die Finanzlage in 2021 sieht in der Planung einen Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit vor. Er wird voraussichtlich die planmäßige Tilgung überdecken. Die Finanzierung der Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit und aus der Finanzierungstätigkeit soll aus dem Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach Tilgung sowie mit dem Finanzmittelbestand erfolgen.

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

Ertragslage

Das Geschäft ist geprägt durch die Bestandsbewirtschaftung der 901 eigenen Wohneinheiten. Der Jahresüberschuss ist maßgeblich beeinflusst durch die Höhe der Instandhaltungskosten. Diese haben sich im Geschäftsjahr von TEUR 899,4 € auf TEUR 787,0 € vermindert. Die erbrachten Eigenleistungen des Regiebetriebes im Bereich Instandhaltung und Instandsetzung haben sich von 297,2 TEUR auf 243,2 TEUR im

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

Die Genossenschaft schließt das Geschäftsjahr 2020 mit einem Jahresüberschuss von EUR 667.840,74 (i.V. EUR 516.577,19) ab. Dieser ergibt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt:

Jahresüberschuss / Fehlbetrag für die verschiedenen Leistungsbereiche

| Leistungsbereiche | 2020 | 2019 | Veränderungen |
|----------------------------------|-------|-------|---------------|
| | TEUR | TEUR | TEUR |
| Hausbewirtschaftung | 702,0 | 547,4 | 154,6 |
| Mitgliederverwaltung | -85,6 | -86,3 | 0,7 |
| Kapitaldisposition | 11,4 | 18,0 | -6,6 |
| ordentliches Ergebnis | 627,8 | 479,1 | 148,7 |
| sonstiges Ergebnis | 44,5 | 44,1 | 0,4 |
| Ergebnis vor Steuern | 672,3 | 523,2 | 149,1 |
| Steuern vom Einkommen und Ertrag | -4,5 | -6,6 | 2,1 |
| Jahresüberschuss | 667,8 | 516,6 | 151,2 |

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

Die ausgewiesene Bestandserhöhung aus unfertigen Leistungen hat sich gegenüber dem Vorjahr vermindert.

Die planmäßigen Abschreibungen für Sachanlagen haben sich leicht erhöht. Die Instandhaltungskosten haben sich vermindert. Der Zinsaufwand hat sich in der Jahresauswirkung vermindert.

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

Im Leistungsbereich Kapitaldisposition ergibt sich 2020 ein Überschuss aus der Abzinsung der Rückstellungen für die Dämmung der obersten Geschossdecken.

Die Eigenkapitalrentabilität hat sich im Geschäftsjahr auf 6,80 % (i.V. 5,59 %) erhöht.

Die Gesamtkapitalrentabilität beträgt für das Geschäftsjahr 4,33 % (i.V. 3,65 %).

Für das Geschäftsjahr 2021 ergibt sich gemäß Wirtschaftsplan ein Jahresüberschuss von TEUR 776,0. Dieser ist geprägt durch gesteigerte Erlöse, durch die Anpassung der Nutzungsgebühren und einen starken Anstieg des Instandhaltungsvolumens aus Fremdleistungen aufgrund des weiteren hohen Instandhaltungsstaus im Bestandswohnungsbereich.

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 Personal- und Sachkosten dar.

Zur besseren Steuerung der Jahresbudgetplanung der Instandhaltungs- und Modernisierungskosten, wird vierteljährlich eine Analyse durchgeführt, um soweit erforderlich, eine Projekt-/Mittelumsetzung vorzunehmen, mit dem Ziel, negative Einflüsse auf die Ergebnisrechnung auszuschließen.

Die Fluktuation und der daraus gegebenenfalls entstehende Wohnungsleerstand unterliegen einer ständigen Beobachtung. Geeignete Maßnahmen, wie zum Beispiel die Beauftragung von Generalunternehmen für die zeitnahe, technische Abwicklung von Vollmodernisierungen zur besseren und schnelleren Vermarktung werden zeitnah zwischen der Vermietungs- und der technischen Abteilung abgestimmt.

Mietausfallrisiken werden durch ein engmaschiges, außergerichtliches Mahnverfahren, das auf Anschreiben, E-Mail, Telefon- und persönlichen Gesprächen in der Geschäftsstelle beruht, minimiert. Bewerber, die bei der Neuvermietung einer Wohnung in die engere Wahl kommen, durchlaufen ein festgelegtes Verfahren auf der Grundlage der Datenschutz-Grundverordnung (EU-DSGVO).

Die Beobachtung der heterogenen Wohnungsmärkte in den Regionen Kaiserslautern, Mainz, Wiesbaden und Ramstein dienen der Gewinnung von neuen Erkenntnissen, das heißt, der Analyse von Mieterhöhungspotentialen sowie den technischen und wirtschaftlichen Präferenzen auf der Nachfrageseite.

Die Zinsentwicklung am Kapitalmarkt, die maßgeblich von den geldpolitischen Entscheidungen der EZB abhängig ist, sowie die Materialkosten- und Lohnkostensteigerung bedingt durch die Unterbrechung der globalen Lieferketten, sowie einer unterschiedlichen Konjunkturerholung in China, Europa und den USA werden aufgrund der besonderen Bedeutung für das Jahresergebnis der Genossenschaft permanent beobachtet.

Das Ziel ist es, auch zukünftig Veränderungen rechtzeitig zu erkennen, zu bewerten, geeignete Maßnahmen zu beschließen und zeitnah umzusetzen; negative Einflüsse zu minimieren bzw. abzuwenden und somit die Entwicklung unserer Baugenossenschaft positiv zu gestalten.

Finanzinstrumente

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

Aufgrund der weiterhin hohen planmäßigen und außerplanmäßigen Tilgungsbeträgen im Berichtsjahr TEUR 788,0 (i.V. TEUR 1.266,9), sowie gleichmäßig über die Jahre verteilter langfristiger 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 31.12.2020 eine Restvaluta von TEUR 8.602,6 (i.V. TEUR 9.390,9).

Wir haben langfristig laufende Zinsfestschreibungen sowie Forwardvereinbarungen für 2021 abgeschlossen. Über 2021 hinaus sind keine Fälligkeitskonzentrationen aus auslaufenden Zinsfestschreibungen zu erwarten.

Weiterhin wird eine aktive Selbstfinanzierungspolitik zur Stärkung des Eigenkapitals durch Zeichnung weiterer Genossenschaftsanteile durch Altmitglieder betrieben. Das Mitgliedergeschäft hat sich im Berichtsjahr auf hohem Niveau stabilisiert. Wir haben trotz allem nach wie vor mehr Mitglieder als Genossenschaftswohnungen.

Die Mitgliederzahl hat sich im Geschäftsjahr von 1.146 auf 1.144 vermindert und die Geschäftsanteile stiegen von 13.210 auf 13.336. Das Geschäftsguthaben erhöhte sich von TEUR 2.075,9 auf TEUR 2.087,9.

Die voraussichtliche Entwicklung der Genossenschaft und andere Risiken

Das Hauptbetätigungsfeld der Genossenschaft wird zukünftig unter Beachtung der heterogenen bautechnischen Gegebenheiten, die Vorgaben des Denkmalschutzes, der Entwicklung des Eigenkapitals und der Finanzierungsmodalitäten am Kapitalmarkt, der Abbau des Instandhaltungs- und Modernisierungstaus in den Liegenschaften sein.

Das Ausschöpfen von Kostensenkungspotentialen in den Bereichen Fremdkapital- und Bewirtschaftungskosten sowie Mietertragssteigerungen bei den Bestandswohnungen und den Neuvermietungen sind zwingend erforderlich, um das Hausbewirtschaftungsergebnis auch weiterhin nachhaltig zu verbessern.

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

Die Corona Pandemie hat die Genossenschaft finanziell nur geringfügig belastet.

Für das Kerngeschäft der Genossenschaft, die Hausbewirtschaftung, sind Vermietungsrisiken zu beachten. Sie beziehen sich auf die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland, Rheinland-Pfalz, Kaiserslautern und seinem Umland nach der Corona Pandemie.

Erlösschmälerungen verursacht durch temporär instandhaltungs- und modernisierungsbedingte Wohnungsleerstände belasten weiterhin das Jahresergebnis im Berichtsjahr und sind stark angestiegen. Mietforderungsausfallrisiken bewegen sich trotz der Corona Pandemie auf einem niedrigen Niveau.

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

Das fertiggestellte Wertgutachten des beauftragten Sachverständigenbüros Martin Schrick, Kaiserslautern für den Ankauf der Erbbaugrundstücke Bahnheim, Reichswaldstraße sowie Vogelwoogstraße mit einer Gesamtfläche von ca. 40.400 m² wurde zur weiteren Bearbeitung an die Hauptverwaltung des Bundeseisenbahnvermögens BEV weitergeleitet.

In diesem Zusammenhang hat das BEV unserer Genossenschaft die Grundpachtfläche mit ca. 36.000 m² in der Wohnsiedlung Bahnheim zum Kauf angeboten. Vorstand und Aufsichtsrat haben einstimmig beschlossen ein Wertgutachten zwecks Ankauf der Pachtfläche in Auftrag zu geben.



Unser Ziel ist es die angebotenen Grundstückflächen des Bundeseisenbahnvermögens zu einem „Paketpreis“ zu erwerben und somit die Zukunft unserer Genossenschaft nachhaltig positiv zu gestalten.

Nach dem Abriss des leerstehenden Dreifamilienhauses, Reichswaldstraße 85 in Kaiserslautern wurden zwei Architekturbüros aus Kaiserslautern beauftragt eine Grobkonzeption für die Bebauung der Freifläche mit Mehrfamilienhäusern zu erstellen.

Für das laufende Geschäftsjahr erwarten wir auf der Grundlage der geplanten Instandhaltungs- Modernisierungs- und Investitionsmaßnahmen eines Jahresüberschuss von rd. 776,0 TEUR.

Darstellung der Wirtschaftlichkeitsentwicklung der Genossenschaft

| | | 2020 | 2019 | 2018 |
|----------------------------------|--------------------------------|--------|--------|--------|
| Eigenkapitalquote | in % | 48,36 | 44,98 | 42,94 |
| Eigenkapitalrentabilität | in % | 6,80 | 5,59 | 5,26 |
| Gesamtkapitalrentabilität | in % | 4,33 | 3,65 | 3,51 |
| Sachanlagenintensität | in % | 92,02 | 91,14 | 91,96 |
| Sachanlagendeckungsgrad | in % | 94,57 | 95,52 | 95,07 |
| Langfristiger Verschuldungsgrad | in % | 79,93 | 93,53 | 103,60 |
| Langfristiger Fremdkapitalanteil | in % | 38,66 | 42,07 | 44,48 |
| Reinvestitionsquote | in % | 96,92 | 96,56 | 71,16 |
| Stichtagsliquidität | in % | 113,38 | 123,83 | 115,19 |
| Dynamischer Verschuldungsgrad | Faktor | 5,65 | 7,11 | 7,88 |
| Tilgungskraft | Faktor | 1,86 | 1,62 | 1,54 |
| Durchschnittliche Wohnungsmiete | in €/m ² /Wfl./mtl. | 5,05 | 5,01 | 4,78 |
| Anteil der Erlösschmälerungen | in % | 3,87 | 2,94 | 2,67 |
| Fluktuationsrate | in % | 6,22 | 7,52 | 4,87 |
| Leerstandsquote | in % | 3,22 | 3,43 | 2,21 |
| Instandhaltungskosten | in €/m ² /pa | 13,51 | 15,41 | 13,50 |
| Investitionen im Bestand | in €/m ² /pa | 22,78 | 25,02 | 18,89 |
| Fremdkapitalzinsen | in €/m ² /Wfl./mtl. | 0,30 | 0,33 | 0,37 |
| Fremdkapitalkosten | in % | 2,45 | 2,48 | 2,61 |
| Zinsdeckung | in % | 5,97 | 6,64 | 7,64 |
| Kapitaldienstdeckung | in % | 28,32 | 42,72 | 31,54 |



Bilanz 2020

Aktiva

Bilanz zum 31.12.2020

| | Geschäftsjahr | | Vorjahr |
|--|------------------|----------------------|----------------------|
| | Euro | Euro | Euro |
| Anlagevermögen | | | |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | | 6.014,00 | 1.858,00 |
| Sachanlagen | | | |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 18.238.570,54 | | 18.406.862,00 |
| Grundstücke mit anderen Bauten | 55.193,71 | | 51.650,71 |
| Grundstücke ohne Bauten | 205.027,55 | | 131.234,09 |
| Bauten auf fremden Grundstücken | 0,51 | | 0,51 |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 159.734,38 | | 131.061,68 |
| Bauvorbereitungskosten | <u>39.227,67</u> | 18.697.754,36 | 0,00 |
| Andere Finanzanlagen | | 52,00 | 52,00 |
| Anlagevermögen insgesamt | | 18.703.820,36 | 18.722.718,99 |
| Umlaufvermögen | | | |
| Vorräte | | | |
| Unfertige Leistungen | | 1.135.561,69 | 1.116.073,67 |
| Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | |
| Forderungen aus Vermietung | 21.518,40 | | 17.199,25 |
| Sonstige Vermögensgegenstände | <u>26.387,97</u> | 47.906,37 | 5.826,75 |
| Flüssige Mittel | | | |
| Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | | 431.833,51 | 676.072,91 |
| Umlaufvermögen insgesamt | | 1.615.301,57 | 1.815.172,58 |
| Aktive Rechnungsabgrenzungsposten | | | |
| Andere Rechnungsabgrenzungsposten | | 1.578,04 | 2.315,84 |
| Bilanzsumme | | 20.320.699,97 | 20.540.207,41 |

Passiva

Bilanz zum 31.12.2020

| | Euro | Geschäftsjahr | | Vorjahr |
|--|--|--|----------------------|---|
| | | Euro | Euro | Euro |
| Eigenkapital | | | | |
| Geschäftsguthaben | | | | |
| der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder der verbleibenden Mitglieder aus gekündigten Geschäftsanteilen | | 96.573,75 2.087.852,24 <u>10.368,32</u> | 2.194.794,31 | 110.370,81 2.075.911,30 6.880,00 |
| Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: im Vorjahr: | 45.907,76 37.688,70 | | | |
| Ergebnisrücklagen | | | | |
| Gesetzliche Rücklage - davon aus dem Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt: im Vorjahr eingestellt: | 300.000,00 300.000,00 | 2.800.000,00 | | 2.500.000,00 |
| Bauerneuerungsrücklage im Geschäftsjahr entnommen: im Vorjahr eingestellt: | 0,00 0,00 | 1.621.000,00 | | 1.621.000,00 |
| Andere Ergebnisrücklagen - davon im Geschäftsjahr eingestellt: im Vorjahr eingestellt: | 284.804,43 134.271,84 | <u>3.128.231,10</u> | 7.549.231,10 | 2.843.426,67 |
| Bilanzgewinn | | | | |
| Jahresüberschuss Zuführung in Ergebnisrücklagen | | 667.840,74 <u>584.804,43</u> | 83.036,31 | 516.577,19 434.271,84 |
| Eigenkapital insgesamt: | | | 9.827.061,72 | 9.239.894,13 |
| Rückstellungen | | | | |
| Rückstellungen für Bauinstandhaltung | | 377.025,00 | | 370.308,00 |
| Sonstige Rückstellungen | | <u>54.224,71</u> | 431.249,71 | 62.743,73 |
| Verbindlichkeiten | | | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | | 7.829.247,21 | | 8.535.335,46 |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | | 773.307,70 | | 855.515,96 |
| Erhaltene Anzahlungen Verbindlichkeiten aus Vermietung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Sonstige Verbindlichkeiten - davon aus Steuern im Vorjahr: - davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: im Vorjahr: | 10.386,46 11.368,02 0,00 897,96 | 1.174.625,04 6.131,90 248.477,16 <u>21.038,94</u> | 10.052.827,95 | 1.184.178,31 7.910,71 251.878,67 21.945,28 |
| Passive Rechnungsabgrenzungsposten | | | | |
| Andere Rechnungsabgrenzungsposten | | | 9.560,59 | 10.497,16 |
| Bilanzsumme | | | 20.320.699,97 | 20.540.207,41 |

Gewinn- und Verlustrechnung 2020

für die Zeit vom 01.01.2020 bis 31.12.2020

| | Euro | Geschäftsjahr | | Vorjahr |
|--|------------------------|-------------------|---------------------|---------------------|
| | | Euro | Euro | Euro |
| Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung | | | 4.642.346,25 | 4.543.793,93 |
| Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen | | | 19.488,02 | 85.551,58 |
| Andere aktivierte Eigenleistungen | | | 53.919,62 | 56.126,92 |
| Sonstige betriebliche Erträge | | | 100.990,97 | 150.441,55 |
| Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | | | |
| Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | | | 1.828.582,23 | 1.903.001,32 |
| Rohergebnis | | | 2.988.162,63 | 2.932.912,66 |
| Personalaufwand | | | | |
| a) Löhne und Gehälter | | 841.425,48 | | 856.084,20 |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung | | <u>198.497,44</u> | 1.039.922,92 | 213.570,66 |
| - davon für Altersversorgung im Vorjahr: | 16.387,96 22.056,07 | | | |
| Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | | | 726.014,07 | 690.774,79 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | | | 235.692,13 | 331.408,09 |
| Erträge aus anderen Finanzanlagen | | 0,00 | | 1,15 |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | | <u>11.380,31</u> | 11.380,31 | 17.961,57 |
| - davon abgezinst im Vorjahr: | 11.380,31 17.961,57 | | | |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen | | | 210.629,54 | 233.021,05 |
| Steuern vom Einkommen und Ertrag | | | 4.485,32 | 6.643,67 |
| Ergebnis nach Steuern | | | 782.798,96 | 619.372,92 |
| Sonstige Steuern | | | 114.958,22 | 102.795,73 |
| Jahresüberschuss | | | 667.840,74 | 516.577,19 |
| Einstellung in Ergebnismrücklagen | | | 584.804,43 | 434.271,84 |
| Bilanzgewinn | | | 83.036,31 | 82.305,35 |



Anhang für das Geschäftsjahr 2020

A. Allgemeine Angaben / Nachtragsbericht

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen beruhend auf dem Formblatt vom 25.05.2009 des GdW Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. In 2015 wurde das Gesetz zur Umsetzung der neuen EU-Bilanzrichtlinie (Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz-BilRUG) verabschiedet. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren (§ 275 Absatz 2 HGB-BilRUG) aufgestellt.

In der Gliederung der Bilanz, der Gewinn und Verlustrechnung sowie dem Anhang wurden die neuen gesetzlichen Vorgaben (BilRUG) umgesetzt.

Vorgänge oder Geschäftsvorfälle von besonderer Bedeutung die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und sich auf die hier dargestellte Vermögens-, Finanz- und Vermögenslage auswirken, haben sich nicht ergeben.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bilanzierungsmethoden / Anlagevermögen

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

Zusammenhängende Baumaßnahmen können zu einer Verbesserung des Gebäudes führen, wenn die Gebäudequalität erhöht wird. Dies gilt auch für zusammenhängende Baumaßnahmen, die zueinander in einem engen räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen. Deshalb wurde erstmalig für das Geschäftsjahr 2015 nach Rücksprache mit unserem Genossenschaftlichen Prüfungsverband e.V. Erfurt eine Aktivierung der einzelnen Wohnungsobjektkosten vorgenommen um damit die verbesserte Gebäudequalität bilanziell und werttechnisch zu berücksichtigen.

Bewertungsmethoden Anlagevermögen

Die Bewertung der immateriellen Vermögensgegenstände erfolgte zu fortgeführten Anschaffungskosten.

Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten wurden auf der Grundlage der Vollkosten ermittelt. Diese setzen sich aus Fremdkosten und Eigenleistungen zusammen. Die Eigenleistungen umfassen Verwaltungs- und Architekturleistungen.

Die anderen Finanzanlagen wurden zu den Anschaffungskosten bewertet.

Abschreibungen Anlagevermögen

Die planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:

- Immaterielle Vermögensgegenstände linear unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 3 Jahren.
- Auf Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten, nach der Restnutzungsdaueremethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.
- Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode mit Sätzen zwischen 3 % und 25 % vorgenommen. Abnutzbare bewegliche Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens, die zu einer selbständigen Nutzung fähig sind, werden sofern ihre Anschaffungskosten zwischen 250,01 € bis 1.000,00 € netto liegen gemäß § 6 Abs. 2a EStG in einem jährlichen Sammelposten zusammengefasst und über einen Zeitraum von fünf Jahren abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter deren Anschaffungskosten 250,00 € nicht übersteigen, werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben.

Bewertungsmethoden Umlaufvermögen

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

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

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

Bewertungsmethoden Rückstellungen

Passivierungspflichtige Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung mit dem notwendigen Erfüllungsbetrag bemessen. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden gemäß § 253 Abs. 1 Satz 2 HGB mit der ihrer jeweiligen Restlaufzeit gemäß Abzinsungssatz der deutschen Bundesbank abgezinst. Die Vermögens- und Ertragslage wurde dadurch entsprechend belastet, Auswirkungen auf die Finanzlage ergeben sich nicht.

Bewertungsmethoden Verbindlichkeiten

Sämtliche Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.



C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Entwicklung des Anlagevermögens

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

| Positionsbezeichnung | Anschaffungs-/ Herstellungskosten | Zugänge | Abgänge | Umbuchungen (+/-) |
|---|--------------------------------------|---------------------|-----------------|----------------------|
| | 01.01.2020 | des Geschäftsjahres | | 31.12.2020 |
| | Euro | Euro | Euro | Euro |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | 161.527,00 | 6.972,73 | 0,00 | |
| Sachanlagen | | | | |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 37.693.903,37 | 593.115,85 | 0,00 | -73.793,46 |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 99.315,24 | 3.576,56 | 0,00 | 0,00 |
| Grundstücke ohne Bauten | 131.234,09 | 0,00 | 0,00 | 73.793,46 |
| Bauten auf fremden Grundstücken | 34.443,33 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 639.933,86 | 67.870,25 | 4.081,13 | 0,00 |
| Bauvorbereitungskosten | 0,00 | 39.227,67 | 0,00 | 0,00 |
| Summe Sachanlagen: | 38.598.829,89 | 703.790,33 | 4.081,13 | 0,00 |
| Finanzanlagen | | | | |
| Andere Finanzanlagen | 52,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Anlagevermögen Insgesamt | 38.760.408,89 | 710.763,06 | 4.081,13 | 0,00 |

Bei den Forderungen aus Vermietung in Höhe von EUR 21.518,40 (i. V. EUR 17.199,25) bestehen Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von 1.711,00 EUR (i. V. EUR 1.421,88). Bei den sonstigen Vermögensgegenständen in Höhe von EUR 26.387,97 (i. V. EUR 5.826,75) mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von EUR 488,00 (i. V. EUR 2.173,18).

Unter „Sonstige Rückstellungen“ sind passiviert: Rückstellungen für Aufwendungen für die Dämmung der obersten Geschossdecken gemäß EnEV TEUR 377,0 (i.V. TEUR 370,3), Personalkosten TEUR 37,7 (i.V. TEUR 45,0) und sonstige betriebliche Aufwendungen TEUR 16,5 (i.V. TEUR 17,7).

Verwendung des Jahresergebnisses

| | | |
|------------------------------------|-----|------------|
| Jahresüberschuss | EUR | 667.840,74 |
| Einstellungen in Ergebnisrücklagen | EUR | 584.804,43 |
| Bilanzgewinn | EUR | 83.036,31 |

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

Anhang für das Geschäftsjahr 2020

| Anschaffungs-/ Herstellungskosten | Kumulierte Abschreibung | Abschreibungen des Geschäfts- jahres | Auf Abgänge entfallende Abschreibungen | Kumulierte Abschreibung | Buchwert am | Buchwert am |
|--------------------------------------|----------------------------|--|--|----------------------------|----------------------|----------------------|
| 31.12.2020 | 01.01.2020 | 2020 | | 31.12.2020 | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
| Euro | Euro | Euro | Euro | Euro | Euro | Euro |
| 168.499,73 | 159.669,00 | 2.816,73 | 0,00 | 162.485,73 | 6.014,00 | 1.858,00 |
| 38.213.225,76 | 19.287.041,37 | 687.613,85 | 0,00 | 19.974.655,22 | 18.238.570,54 | 18.406.862,00 |
| 102.891,80 | 47.664,53 | 33,56 | 0,00 | 47.698,09 | 55.193,71 | 51.650,71 |
| 205.027,55 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 205.027,55 | 131.234,09 |
| 34.443,33 | 34.442,82 | 0,00 | 0,00 | 34.442,82 | 0,51 | 0,51 |
| 703.722,98 | 508.872,18 | 35.549,93 | 433,51 | 543.988,60 | 159.734,38 | 131.061,68 |
| 39.227,67 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 39.227,67 | 0,00 |
| 39.298.539,09 | 19.878.020,90 | 723.197,34 | 433,51 | 20.600.784,73 | 18.697.754,36 | 18.720.808,99 |
| 52,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 52,00 | 52,00 |
| 39.467.090,82 | 20.037.689,90 | 726.014,07 | 433,51 | 20.763.270,46 | 18.703.820,36 | 18.722.718,99 |

Fälligkeitsangaben zu Verbindlichkeiten

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

| Vorjahreszahlen kursiv GPR = Grundpfandrechte | Beträge laut Bilanz Euro | Davon | | | | | Art der Sicherung |
|---|--|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|------------|----------------------|
| | | Restlaufzeit | | | Gesichert | | |
| | | unter 1 Jahr Euro | über 1 Jahr Euro | über 5 Jahre Euro | Euro | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 7.829.247,21 8.535.335,46 | 662.722,58 666.417,59 | 7.166.524,63 7.868.917,87 | 4.766.059,93 5.406.243,55 | 7.829.247,21 8.535.335,46 | GPR GPR | |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 773.307,70 855.515,96 | 85.234,06 82.208,26 | 688.073,64 773.307,70 | 314.589,52 413.082,29 | 773.307,70 855.515,96 | GPR GPR | |
| Erhaltene Anzahlungen | 1.174.625,04 1.184.178,31 | 1.174.625,04 1.184.178,31 | 0,00 0,00 | 0,00 0,00 | 0,00 0,00 | | |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 6.131,90 7.910,71 | 6.131,90 7.910,71 | 0,00 0,00 | 0,00 0,00 | 0,00 0,00 | | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung | 248.477,16 251.878,67 | 248.477,16 251.878,67 | 0,00 0,00 | 0,00 0,00 | 0,00 0,00 | | |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 21.038,94 21.945,28 | 21.038,94 21.945,28 | 0,00 0,00 | 0,00 0,00 | 0,00 0,00 | | |
| Gesamtbetrag | 10.052.827,95 10.856.764,39 | 2.198.229,68 2.214.538,82 | 7.854.598,27 8.642.225,57 | 5.080.649,45 5.819.325,84 | 8.602.554,91 9.390.851,42 | | |

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 20 Arbeitnehmer beschäftigt. Zum 31. Dezember 2020 waren bei der Genossenschaft beschäftigt:

| | Vollzeitbeschäftigte | Teilzeitbeschäftigte |
|-------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Kaufmännische Mitarbeiter*innen | 4 | 3 |
| Technische Mitarbeiter*innen | 2 | 0 |
| Mitarbeiter*innen des Regiebetriebs | 10 | 1 |
| Mitarbeiter*innen zusammen: | 16 | 4 |

Mitglieder- und Anteilsbewegung

| | Mitglieder | Geschäftsanteile |
|------------------|------------|------------------|
| Stand 01.01.2020 | 1.146 | 13.210 |
| Zugang 2020 | 58 | 828 |
| Abgang 2020 | 60 | 702 |
| Stand 31.12.2020 | 1.144 | 13.336 |

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 11.940,94 Euro erhöht.

Mitglieder des Vorstandes

Norbert Heil, *ab 01.01.2020*

Christoph Marosczyk, *ab 01.03.2020*

Klaus Rutz, *ab 01.05.2021*

Ralf Forster, *bis 29.02.2020*

Sonja Klein, *bis 29.02.2020*

Mitglieder des Aufsichtsrates

Robert Brell

Vorsitzender ab 01.01.2020

Klaus Rutz

stellvertretender Vorsitzender ab 01.10.2020 bis 30.04.2021

Jürgen Laufer

Schriftführer ab 22.06.2020

Elke Hepp

Siggi Forster
ab 01.10.2020

Kurt Sajek
ab 01.10.2020

Heike Wagner
bis 01.10.2020

Forderungen an Organmitglieder

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

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

PDG, Genossenschaftlicher Prüfungsverband e.V., Straße des Friedens 4, 99094 Erfurt.

Mitgliederversammlung

Die letzte ordentliche Mitgliederversammlung fand am 01.10.2020 statt.

Gewinnverwendungsvorschlag

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung vor, den Bilanzgewinn zur Ausschüttung einer Dividende gemäß § 41 der Satzung in Höhe von 4 % auf das für das Geschäftsjahr 2020 dividendenberechtigte Geschäftsguthaben zu verwenden.

E. Weitere Angaben

Gründung, Genossenschaftsregister, Firmensitz

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

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

Der Firmensitz befindet sich in Kaiserslautern.

Steuerstatus, -Nummer

Die Genossenschaft ist „Vermietungsgenossenschaft“ mit partieller Steuerpflicht.

Die Steuer-Nr. beim Finanzamt Kaiserslautern lautet 19/651/14015

Mitgliedschaften

Die Genossenschaft ist Mitglied in folgenden Organisationen:

- PDG Genossenschaftlicher Prüfungsverband e.V., Erfurt
- Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e. V., Düsseldorf
- Arbeitsgemeinschaft der Eisenbahner- Wohnungsbaugenossenschaften, Stuttgart
- Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e. V., Berlin
- Industrie- und Handelskammer für die Pfalz, Ludwigshafen am Rhein

Kaiserslautern, 15 Juni 2021

Baugenossenschaft Bahnheim eG
Kaiserslautern

Der Vorstand



Norbert Heil



Christoph Marosczyk



Klaus Rutz

Mitgliedschaftsjubilare des Jahres 2020



10 Jahre Mitgliedschaft

Stefan Andreas
Marco Backfisch
Hannelore Buchinger
Elisabeth Dahl
Benjamin Fetzer
Gabriela-Margareta Florescu
Irene Gorecki
Richard Gorecki
Karl Grub
Christine Hammel
Gerhard Heindl
Michael Henzmann
Hans-Peter Jungmann
Sonja Klein
Jessica Kiehl
Tim Laufer
Sigrid Müller
Mercy Oforiwaa
Markus Prägert
Harald Schmidt
Catherine Weichsler
Wilfried Wißmann

25 Jahre Mitgliedschaft

Robert Brell
Renate Grieser
Wolfgang Hargesheimer
Wilhelm Heß
Annemarie Knieriemen
Brigitte Maiwald
Christa Marx
Rainer Mettendorf
Matthias Pitz
Ingrid Rahm
Stefan Scheppat
Markus Schippa
Gisela Stutzkeit
Karina Zimmermann

40 Jahre Mitgliedschaft

Gianni Bazzato sen.
Hans-Rainer Engel
Emma Fröhlich
Elisabeth Fuchs
Klaus Hess
Günther Müller

50 Jahre Mitgliedschaft (Präsentgutschein)

Ellen Greiner
Walter Hemmer
Ludwig Mai
Erich Strasser

60 Jahre Mitgliedschaft

Hermann Gruber
Herbert Krause

Verstorbene Mitglieder im Jahr 2020

Norbert Adamschek

Katharina Berg

Inge Brell

Willi Brückmann

Maximilian Fritzing

Reimund Geisbauer

Erich Haeb

Matthias Heil

Gisela Hemmer

Gerda Kempf

Richard Kling

Adelheid Kreis

Jörg Kretzschmar

Ludwig Mai

Hannelore Metzger

Walter Nunius

Gerlinde Perz

Alfred Schmitt

Philipp Wilhelm Schuhmann

Mathias Schwarz

Heinz Stelzig

Marianne Stelzig

Mathilde Vorpahl

Klaus Wittwer

Erna Wolf

Ralf Würz

Horst Zink

Bericht des Aufsichtsrates

In der ordentlichen Mitgliederversammlung vom 01.10.2020 hatten wir, so viele Bewerber für den Aufsichtsrat wie noch nie. Vielen Dank an die zahlreichen Bewerber.

Die Wahl in den Aufsichtsrat sollte gut überlegt sein, denn die Verantwortung ist groß.

Herr Klaus Rutz wurde schon im ersten Wahlgang in den Aufsichtsrat gewählt, da er die erforderliche Stimmenmehrheit erreicht hatte. Im zweiten Wahlgang wurden dann Herr Kurt Sajek und Frau Sieglinde Forster mit den erforderlichen Stimmen in den Aufsichtsrat gewählt.

Der Aufsichtsrat dankt dem ausgeschiedenen Mitglied, Frau Heike Wagner für die jahrelange vertrauensvolle Zusammenarbeit und wünscht für die Zukunft alles Gute.

Im Anschluss an die Mitgliederversammlung fand die konstituierende Sitzung statt. In dieser Sitzung wurde Herr Robert Brell als Aufsichtsratsvorsitzender und Herr Klaus Rutz als stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender gewählt. Herr Jürgen Laufer übernahm die Schriftführung. Der Prüfungsausschuss und Bauausschuss wurden besetzt.

Der Aufsichtsrat hat den Vorstand regelmäßig nach Gesetz und Satzung überwacht. Der Vorstand besteht seit dem 01.05.2021 wieder aus einem Geschäftsführenden Vorstand und zwei nebenamtlichen Vorständen. Herr Klaus Rutz hat als langjähriger Mitarbeiter, das Vertrauen und die Unterstützung des Aufsichtsrates bekommen im Vorstand mitzuwirken. Hiermit sind wir nach Meinung des Aufsichtsrates im Vorstand gut aufgestellt.

Der Aufsichtsrat empfiehlt dem Vorstand den Kauf der Erbaurechtsgrundstücke im Wohngebiet Bahnheim, sowie den dazugehörigen Kleingartengrundstücke. Die Wiederbebauung des Grundstückes in der Reichswaldstraße 85, ein Abbau des Investitionsstaus bei unseren Häusern sollte im erforderlichen und machbaren Rahmen realisiert werden. Wohnungen sollen nach schneller Modernisierung wieder vermietet werden. Der Regiebetrieb muss in Angriff genommen werden. Ein Wohnungstausch unserer kranken Mieter in begehbbare und altersgerechte Wohnungen umsiedeln, sind Themen in das Geld investiert werden soll und der genossenschaftliche Gedanke gelebt werden soll.

Vielen Dank an alle Mitglieder für den Ankauf von Genossenschaftsanteilen und den Dividendenverbleib in der Genossenschaft. Kapital ist sehr wertvoll für unsere Genossenschaft. Wir haben uns mit der Satzungsänderung „Altersgrenzen-erhöhung“ befasst. Wir sind der Meinung, dass Aufsichtsrats-

mitglieder länger tätig sein können, aber Vorstände müssen intensiver im Geschäftsleben handeln und agieren und deshalb lassen wir die Altersgrenze beim Vorstand bestehen.

Unsere Amtszeit von Jürgen Laufer und mir gehen zur nächsten Mitgliederversammlung dem Ende zu. Gerne haben wir die letzten drei Jahre für die Genossenschaft unser Amt wahrgenommen. Wir stehen weitere drei Jahre zur Verfügung, wenn die Mitglieder dies wünschen. Es werden in der nächsten Mitgliederversammlung drei neue Aufsichtsratsmitglieder gewählt und wir hoffen auf eure Stimmen.

Was zeichnet Genossenschaften aus?

- Mitglieder schließen sich freiwillig zusammen, um gemeinsam zu wirtschaften
- gemeinsam Ziele besser erreichen als allein
- grundsätzliche Entscheidungen gemeinsam treffen
- Mitglieder sind gleichzeitig Eigentümer und Kunden
- genossenschaftlicher Förderzweck steht vor Rendite
- erwirtschaftete Gewinne zum Wohl der Mitglieder verwenden
- eine Stimme für jedes Mitglied unabhängig von der Kapitalbeteiligung

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss 2020, der Geschäftsbericht 2020 mit Anhang, die Einstellung des Jahresüberschusses in die Ergebnismittel, sowie der Vorschlag den Bilanzgewinn als Dividende auszuschütten, wurden in einer gemeinsamen Sitzung vom Vorstand und Aufsichtsrat am 15.06.2021 beraten und beschlossen.

Die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung wurde bescheinigt. Das vorläufige Prüfungsergebnis erläuterte Herr Dipl.-Kfm./StB/WP Aumüller dem Aufsichtsrat und dem Vorstand am 24.08.2020. Seine Ausführungen wurden zustimmend zur Kenntnis genommen.

Der Aufsichtsrat schlägt der Mitgliederversammlung vor, den Jahresabschluss 2020 in der vorliegenden Form festzustellen und den Bilanzgewinn als Dividende auszuschütten.

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

Schauen wir nach vorne, um weiter bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Kaiserslautern, 15.07.2021

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates



Robert Brell

**Genossenschaftliches Wohnen –
eine Jahrhundertidee ist moderner denn je...**



Bahnheim 22

67663 Kaiserslautern

Telefon 0631 37116-11

Telefax 0631 37116-25

www.baugenossenschaft-bahnheim.de

info@baugenossenschaft-bahnheim.de