



2021 GESCHÄFTSBERICHT

Inhaltsübersicht

Seite 5

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021

Seite 18

Bilanz 2021

Seite 20

Gewinn- und Verlustrechnung 2021

Seite 22

Anhang für das Geschäftsjahr 2021

Seite 28

Mitgliedschaftsjubilare des Jahres 2021

Seite 29

Verstorbene Mitglieder im Jahr 2021

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)

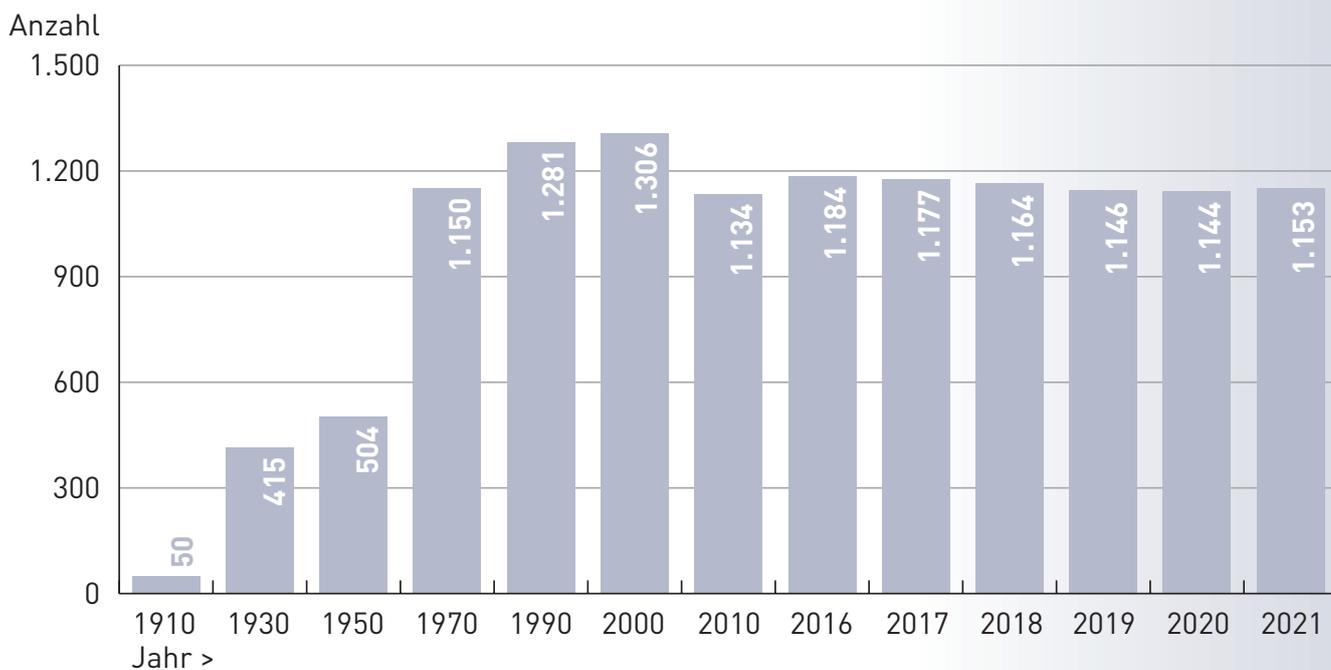
Straße des Friedens 4, 99094 Erfurt

2021 GESCHÄFTSBERICHT



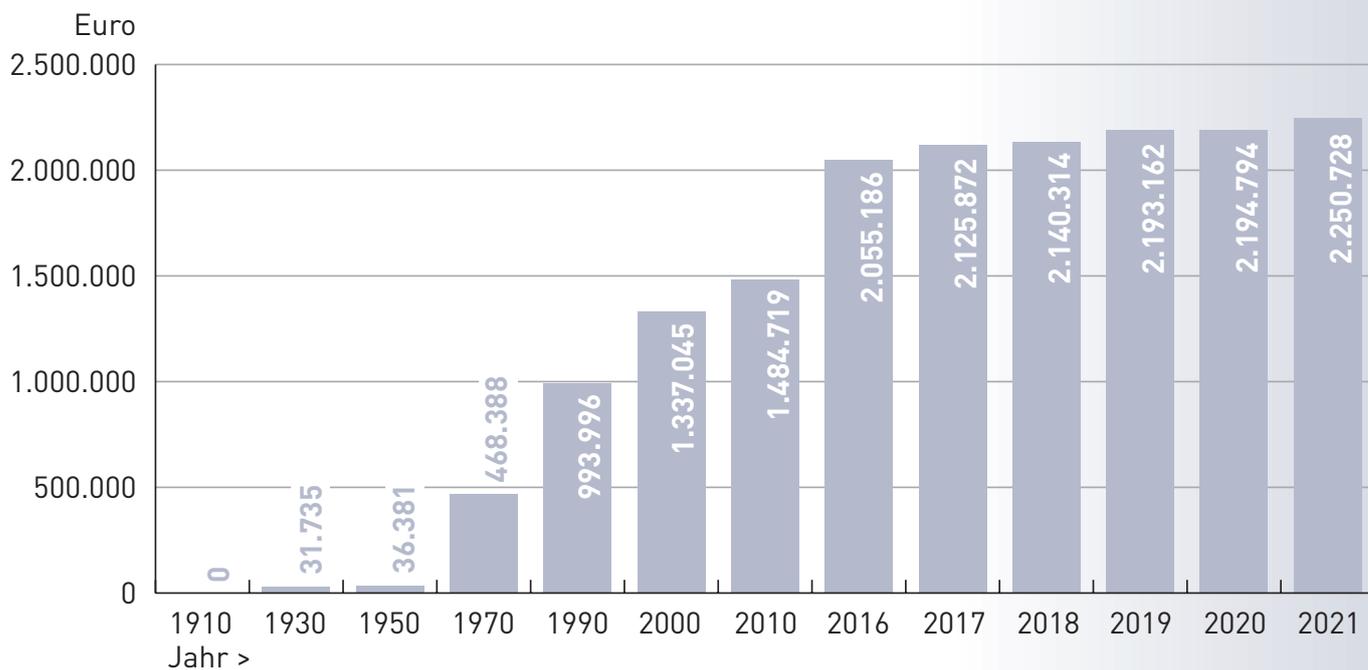
Entwicklung der Mitgliederzahlen von Gründungsbeginn im Jahre 1910 bis zum Jahr 2021

Mitglieder



Entwicklung der Geschäftsguthaben von Gründungsbeginn im Jahre 1910 bis zum Jahr 2021

Geschäftsguthaben



Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021

Grundlagen der Baugenossenschaft

Die gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung unserer Mitglieder bleibt auch nach 111 Jahren die wesentliche Aufgabe der Baugenossenschaft Bahnheim eG.

Die Baugenossenschaft Bahnheim eG verfügt zum Bilanzstichtag über 900 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 Selbsthilfegedanken 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 erhöhte sich im Jahr 2021 um 2,9 %. Im Jahr 2020 war noch ein starker Rückgang von 4,9 % ermittelt worden. In den Eurostaaten erhöhte sich das Bruttoinlandsprodukt um 3,8 %. Im Vorjahr war eine Verminderung von 6,3 % eingetreten. Die Gründe sind in aller erster Linie die weltweite Corona Pandemie, die auch Deutschland und Europa erfasst hat mit ihren volkswirtschaftlichen Auswirkungen. Dieses sind die Unterbrechung der globalen Lieferketten mit der Folge der Materialverknappung und starken Preissteigerungen 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 erreicht wird und der Ukrainekrieg beendet ist.

Das statistische Bundesamt ermittelt für den Bau- und Ausrüstungsinvestitionsbereich weiterhin eine sehr positive Entwicklung. Der Anstieg beträgt für 2021 bei den Bauinvestitionen durchschnittlich 0,7 % (i.V. 1,9 %). Im Ausrüstungsbereich einen Anstieg um 3,4 % (i.V. 12,1 %). Die privaten Konsumausgaben sind gegenüber dem Vorjahr nur um 0,1 % (i.V. -5,0 %) gestiegen. Der private Konsum hatte im Jahr 2021 einen wesentlichen Einfluss auf die Konjunkturentwicklung und somit auf das Bruttosozialprodukt in Deutschland.

Die Zahl der registrierten Arbeitslosen verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um 97 Tausend auf durchschnittlich 2.610 Mio. (i.V. 2.707 Mio.).

Die saisonbereinigte Anzahl der Erwerbstätigen erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr auf 45,26 Mio. (i.V. 44,8 Mio.) bedingt durch eine leichte Konjunkturerholung.

Die Inflationsrate 2021 hat sich gegenüber dem Vorjahr um 2,6 % auf durchschnittlich 3,1 % erhöht. Das geplante Inflationsziel der EZB beträgt weiterhin 2,0 %.

Risiken sind die weltweite Corona Pandemie die Unterbrechung der globalen Lieferketten mit der Auswirkung von hoher Materialpreissteigerungen, die expansive Geldpolitik der EZB; sowie der Ukrainekrieg. Aus den o. g. Gründen wird auf eine Prognose für 2022 der Arbeitslosenzahl, der Erwerbstätigenzahl sowie der Inflationsrate verzichtet.

Das Bundesamt für Statistik meldet für das Jahr 2021 in einem vorläufigen Ergebnis einen Anstieg der Baugenehmigungen von Wohn- und Nichtwohngebäuden um 3,30 % auf rund 380.900 Einheiten. Der positive Trend der Vorjahre hat sich fortgesetzt.

Die strukturellen Unterschiede zwischen den Großstadtreigionen 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 den starken Anstieg der Inflationsrate zu begrenzen, sowie die globalen Zinsunterschiede zwischen Europa und USA nicht noch weiter zu vergrößern.

Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Der Mietwohnungsmarkt in Kaiserslautern ist durch einen Anstieg der Neubautätigkeit und der Fluktuationsquote geprägt. Die durchschnittlichen Nettokaltmieten bei Bestandimmobilien sind moderat angestiegen. Der neue Mietspiegel der Stadt Kaiserslautern, der seit dem 01. November 2021 in kraftgetreten ist und sich auf den freifinanzierten Mietwohnungsbau bezieht bietet die Möglichkeit Mietanpassungen rechtssicher durchzuführen.

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 0,9 % auf 7,8 % gesunken. Im März 2022 betrug sie 8,0 %.

Der vom Stadtrat beschlossene Doppelhaushalt 2022/2023 ist im Vergleich zu 2021 von leicht steigenden Steuereinnahmen und sinkender geplanten Sozialausgaben gekennzeichnet. Dieses führt zu geplanten Jahresüberschüssen von 9,4 Mio. EUR und 9,5 Mio. EUR im Ergebnishaushalt.

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 sowie dem Aufstieg der ersten Mannschaft des 1.FC Kaiserslautern von der dritten in die zweite Bundesliga.



Bestandsverwaltung

Die Wohnung in unserer Liegenschaften Casimirring 101, Dachgeschoss (46,77 m²) sowie eine Mansarde Casimirring 111 (8,8 m²) wurden aus betriebswirtschaftlichen und bautechnischen Gründen nicht mehr neu vermietet. Dieses führte zu einer Verringerung der Gesamtwohnfläche von 55,57 m².

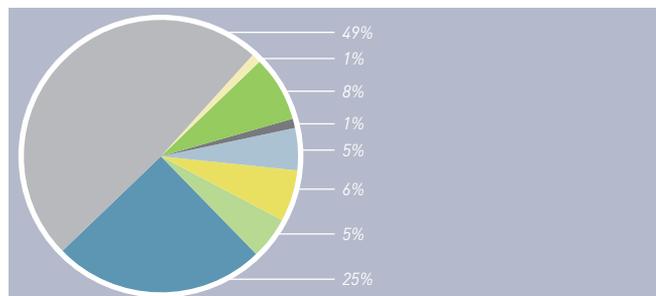
Daraus ergibt sich die nachfolgende Gesamtdarstellung:

| Baugruppe | Häuser | Wohnungen | Garagen | Läden | sonstige Mieteinh. |
|-----------------------|------------|------------|------------|----------|--------------------|
| Altbauten, vor 1948 | 50 | 241 | 1 | - | 1 |
| Wiederaufbau | 17 | 80 | - | - | 1 |
| Neubau 1950-1959 | 63 | 342 | 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 | 900 | 118 | 1 | 8 |

Bei Aufgliederung des Bestandes nach Gemeinden ergibt sich folgendes Bild:

| Ort | Häuser | Wohnungen | Garagen | Läden | sonstige Mieteinh. |
|-----------------------|------------|------------|------------|----------|--------------------|
| Kaiserslautern | 140 | 758 | 98 | 1 | 8 |
| Mainz | 10 | 74 | 20 | - | - |
| Ramstein | 8 | 48 | - | - | - |
| Rodenbach | 2 | 8 | - | - | - |
| Wiesbaden | 2 | 12 | - | - | - |
| Gesamtbestand: | 162 | 900 | 118 | 1 | 8 |

Verteilung der Wohneinheiten:



Die Wohn- und Nutzfläche beläuft sich zum 31.12.2021 auf 59.351,89 m² (i. V. 59.407,46 m²), die Wohnfläche auf 58.175,02 m² (i. V. 58.230,59 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 2021 kündigten 59 Nutzer (i.V. 56) ihre Wohnung. Die Fluktuationsquote erhöhte sich leicht von 6,22 % auf 6,56 %. Die häufigsten Kündigungsgründe waren: Arbeitsplatzwechsel, Todesfall, Umzug in ein Alters- oder Pflegeheim, Scheidungen sowie der Eigentumserwerb.

Die Wohnungsleerstände betragen am Bilanzstichtag 31 Einheiten (i.V. 29). Die ermittelte Leerstandquote erhöhte sich auf 3,44 % (i.V. 3,22 %). Leerstände ergaben sich in Verbindung mit Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen nach Wohnungsauzug. Wohnungsleerstände aufgrund von Vermietungsschwierigkeiten traten im Geschäftsjahr nicht auf. Die Weitervermietung erfolgte in der Regel termingerecht.

Zum 31.03.2022 lagen 12 (i.V. 15) Wohnungskündigungen vor, 23 (i.V. 38) Wohnungen standen modernisierungs- bzw. instandsetzungsbedingt leer.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betragen im Geschäftsjahr TEUR 4.711,6 (i.V. TEUR 4.642,3). Davon entfallen auf die Erträge aus Sollmieten TEUR 3.717,3 (i.V. TEUR 3.663,5). Die Erträge aus der Betriebskostenabrechnung 2020 einschließlich Umlageausfallwagnis betragen TEUR 1.130,9 (i.V. TEUR 1.115,4). Die Erlösschmälerungen wegen temporären Wohnungsleerstandes TEUR 136,3 (i.V. TEUR 136,6) sowie die gewährten Mietminderungen TEUR 0,3 (i.V. TEUR 0,0). Die reinen Wohnungssollmieten betragen TEUR 3.580,7 (i.V. TEUR 3.526,9).

Die durchschnittliche Wohnungsnettokaltmiete erhöhte sich auf 5,13 €/qm/mtl. (i.V. 5,05 €/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 681,5 (i.V. TEUR 539,2) für projektgebundene Instandhaltungsmaßnahmen sowie für die laufende Instandhaltung unserer Liegenschaften TEUR 892,4 (i.V. TEUR 787,0) 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 2021 TEUR 267,9 (i.V. TEUR 243,2).

Die nach vertraglichen Regelungen durchgeführten Schönheitsreparaturen beliefen sich auf TEUR 20,7 (i.V. TEUR 20,2). Unter Berücksichtigung der Wohnfläche von 58.175,02 qm (i.V. 58.230,59 qm Wfl.) ergibt sich ein Jahresbetrag je qm für die Modernisierung von 11,71 EUR (i.V. 9,26 EUR), für die Instandhaltung von 15,34 EUR (i.V. 13,52 EUR) und für Schönheitsreparaturen von 0,36 EUR (i.V. 0,35 EUR).

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr Bestandsinvestitionen von TEUR 1.594,6 (i.V. TEUR 1.346,4), dieses sind 27,41 €/qm/jährlich (i.V. 23,13 €/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 39 Wohnungen (i.V. 36 WE) im Bestand als Teilinstandhaltung 25 WE (i.V. 23 WE) bzw. Vollmodernisierung 14 WE (i.V. 13 WE) realisiert. In 8 Wohnungen (i.V. 14 WE) wurden im Rahmen der Projektrealisierung Gasetagenheiten neu eingebaut.

In den Treppenhäusern im Bahnheim 39, 74, 76, 78, 80, Reichswaldstraße 81, 83 und Wolfsangel 30, 36, 40, 44 wurden Maler- und soweit erforderlich Fußbodenarbeiten durchgeführt.

In diesem Zusammenhang wurden auch die Hauseingangstüren in Bahnheim 11, 13, 15, 16 sowie in der Wolfsangel 21, 23, 25, 27, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 37, 38, 39, 42, 44, 46, 48 neu lackiert.

In der Gutenbergstraße 17 in Kaiserslautern wurden die Garagentore komplett erneuert und mit einer Funköffnung ausgestattet.



Eine Neuinstallation einer Zaunanlage wurde in der Reichswaldstraße 77 bis zur angrenzenden Vogelwoogstraße 31 realisiert.

Im Bahnheim 21 – 29 wurden auf der Rückseite die Dachrinnen komplett erneuert.

Eine neue Spielplatzanlage wurde in Mainz in der Hegelstraße 41, 43, 43a und 43b erstellt.

Im Bahnheim 82 – 92 wurden neue Haustüren eingebaut sowie die Sprechanlagen erneuert. Eine Haustür inkl. Briefkastenanlage wurde in der Reichswaldstraße 27 neu installiert.

Für das Geschäftsjahr 2022 sind Instandhaltungsmaßnahmen von insgesamt TEUR 966,0 (i. V. 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 810,0 im Jahr 2022, beziehen sich in erster Linie auf die umfangreichen Arbeiten nach jahrzehntelanger Nutzungsdauer.

Personelle Verhältnisse

Im Geschäftsjahr waren per 31.12.2021, 19 Mitarbeiter für unsere Baugenossenschaft tätig, davon 15 Vollzeit- und 4 Teilzeitbeschäftigte.

In unserer Geschäftsstelle beschäftigen wir 7 kaufmännische Mitarbeiter*innen und 1 technischen Mitarbeiter.

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

Seit dem 01.04.2022 ist Herr Diego Rodrigues als Bautechniker für die Objektbetreuung unbefristet eingestellt. Sein Tätigkeitsschwerpunkt bildet die Bearbeitung von Vollmodernisierungen von gekündigten leerstehenden Wohnungen.

Allen Mitarbeiter*innen sowie unseren nebenamtlichen Helfern spricht der Vorstand Dank und Anerkennung aus. Zusammen haben wir die Auswirkungen der Coronapandemie gut bewältigt. 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 | 31.12.2021 | | 31.12.2020 | |
|------------------------------|------------|-------|------------|-------|
| | TEUR | % | TEUR | % |
| Anlagevermögen | 18.710,9 | 93,1 | 18.703,8 | 92,0 |
| Umlaufvermögen | 1.385,5 | 6,8 | 1.615,3 | 7,9 |
| ARAP | 0,1 | 0,1 | 1,6 | 0,1 |
| Gesamtvermögen | 20.096,5 | 100,0 | 20.320,7 | 100,0 |
| Fremdmittel | 9.663,8 | | 10.493,6 | |
| Reinvermögen | 10.432,7 | | 9.827,1 | |
| Reinvermögen am Jahresanfang | 9.827,1 | | 9.239,9 | |
| Vermögensveränderung | + 605,6 | | + 587,2 | |

Das Gesamtvermögen hat sich um TEUR 224,2 vermindert (i.V.219,5). Das Anlagevermögen ist im Geschäftsjahr aufgrund der Investitionen von TEUR 739,7 (i.V. TEUR 710,8) gegenüber den Abschreibungen von TEUR 693,4 (i.V. 726,0) gestiegen. Abgänge im Jahr 2021 beinhalten Bauvorbereitungskosten von TEUR 39,2 die 2020 ausgewiesen waren. Wesentlicher Posten des Anlagevermögens sind unverändert die Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten TEUR 18.270,8 (i.V. TEUR 18.238,6).

Kapitalstruktur

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

| Kapitalstruktur | 31.12.2021 | | 31.12.2020 | |
|-------------------|------------|-------|------------|-------|
| | TEUR | % | TEUR | % |
| Eigenkapital | 10.432,7 | 51,9 | 9.827,1 | 48,4 |
| Rückstellungen | 425,7 | 2,1 | 431,2 | 2,1 |
| Verbindlichkeiten | 9.230,2 | 45,9 | 10.052,8 | 49,4 |
| PRAP | 7,9 | 0,1 | 9,6 | 0,1 |
| Gesamtkapital | 20.096,5 | 100,0 | 20.320,7 | 100,0 |

Das Eigenkapital zum 31.12.2021 beträgt TEUR 10.432,7 (i.V. TEUR 9.827,1). Der Anstieg des Eigenkapitals um TEUR 605,6 resultiert aus dem Jahresüberschuss 2021 von TEUR 632,7 sowie dem Nettozufluss an Geschäftsguthaben von TEUR 55,9 abzüglich der Dividendenzahlung von TEUR 83,0. Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital hat sich von 48,4 % auf 51,9 % erhöht.

Die Verbindlichkeiten haben sich im Geschäftsjahr um TEUR 822,6 vermindert. Dies resultiert im Wesentlichen aus den weiterhin hohen planmäßigen und außerplanmäßigen Tilgungen der Dauerfinanzierungsmittel.

Die passiven Rechnungsabgrenzungsposten sind im Voraus empfangene Mieten TEUR 7,9 (i.V. TEUR 9,6).

Finanzlage

Die Unternehmensliquidität hat sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

| | | 2021 | 2020 |
|----------|--|----------------|----------------|
| | | TEUR | TEUR |
| | Jahresüberschuss | 632,7 | 667,8 |
| + | Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens | 693,0 | 726,0 |
| +/- | Zu-/Abnahme der Rückstellungen | -5,5 | -1,8 |
| + | Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des AV | 0,0 | 0,7 |
| -/+ | Zu-/Abnahme der kurzfristigen Aktiva | -23,5 | -41,9 |
| -/+ | Ab-/Zunahme der kurzfristigen Verbindlichkeiten | -23,6 | -15,6 |
| = | Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit | 1.273,1 | 1.335,2 |
| - | Planmäßige Tilgungen sowie außerplanmäßige Tilgungen der Objektfinanzierungsmittel | -799,0 | -788,0 |
| = | Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach Tilgungen | 474,1 | 547,2 |
| - | Investitionen in das Anlagevermögen | -739,7 | -710,8 |
| = | Cashflow aus der Investitionstätigkeit | -739,7 | -710,8 |
| + | Nettoveränderung der Geschäftsguthaben | 55,9 | 1,7 |
| - | Dividendenauszahlung | -83,0 | 82,3 |
| + | Darlehensvalutierungen | 0,0 | 0,0 |
| = | Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit | -27,1 | 80,7 |
| | Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds | -292,7 | -244,3 |
| + | Finanzmittelfonds am Anfang der Periode | 431,8 | 676,1 |
| = | Finanzmittelfonds am Ende der Periode | 139,1 | 431,8 |
| | Jahres-Cashflow | 1.320,2 | 1.392,0 |

Im Berichtsjahr ist die Genossenschaft ihren Zahlungsverpflichtungen uneingeschränkt und in vollem Umfang nachgekommen. Die Zahlungsfähigkeit ist auch für das Jahr 2022 nach vorliegendem Wirtschaftsplan sichergestellt.

Die Finanzlage im Jahr 2022 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 Sparkasse Kaiserslautern in Höhe von TEUR 300,0 zur Verfügung.

Ertragslage

Das Geschäft ist geprägt durch die Bestandsbewirtschaftung der 900 eigenen Wohneinheiten. Der Jahresüberschuss ist maßgeblich beeinflusst durch die Höhe der Instandhaltungskosten. Diese haben sich im Geschäftsjahr von TEUR 787,0 auf TEUR 892,4 erhöht. Die erbrachten Eigenleistungen des Regiebetriebes im Bereich Instandhaltung und Instandsetzung haben sich von TEUR 243,2 auf TEUR 267,9 im Geschäftsjahr

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

Die Genossenschaft schließt das Geschäftsjahr 2021 mit einem Jahresüberschuss von EUR 632.705,08 (i.V. EUR 667.840,74) ab. Dieser ergibt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt:

Jahresüberschuss / Fehlbetrag für die verschiedenen Leistungsbereiche

| Leistungsbereiche | 2021 | 2020 | Veränderungen |
|----------------------------------|-------|-------|---------------|
| | TEUR | TEUR | TEUR |
| Hausbewirtschaftung | 629,1 | 702,0 | -72,9 |
| Mitgliederverwaltung | -83,9 | -85,6 | 1,7 |
| Kapitaldisposition | 6,0 | 11,4 | -5,4 |
| ordentliches Ergebnis | 551,2 | 627,8 | -76,6 |
| sonstiges Ergebnis | 86,4 | 44,5 | 41,9 |
| Ergebnis vor Steuern | 637,6 | 672,3 | -34,7 |
| Steuern vom Einkommen und Ertrag | -4,9 | -4,5 | -0,4 |
| Jahresüberschuss | 632,7 | 667,8 | -35,1 |

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 erhöht.

Die planmäßigen Abschreibungen für Sachanlagen haben sich vermindert. Die Instandhaltungskosten haben sich erhöht. 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 2021 ein Überschuss aus der Abzinsung der Rückstellungen für die Dämmung der obersten Geschossdecken.

Die Eigenkapitalrentabilität hat sich im Geschäftsjahr auf 6,06 % (i.V. 6,80 %) vermindert.

Die Gesamtkapitalrentabilität beträgt für das Geschäftsjahr 4,07 % (i.V. 4,33 %).

Für das Geschäftsjahr 2022 ergibt sich gemäß Wirtschaftsplan ein Jahresüberschuss von TEUR 314,0. 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 Bestandswohnungsbe- reich.

Risikomanagement

Das Controlling und eine monatliche interne Berichterstattung bilden 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. Die technische Abwicklung von Vollmodernisierungen sowie die Instandhaltungen von gekündigten Wohnungen führen zur besseren und schnelleren Vermarktung und 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 und die stark gestiegene Inflationsrate sowie die hohen Materialkosten- und Lohnsteigerungen bedingt durch die Unterbrechung der globalen Lieferketten sowie der Ukrainekrieg werden aufgrund der besonderen Bedeutung für das Jahresergebnis von uns 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 799,0 (i.V. TEUR 788,0) 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 31.12.2021 eine Restvaluta von TEUR 7.803,6 (i.V. TEUR 8.602,6).

Wir haben langfristig laufende Zinsfestschreibungen sowie Forward Vereinbarungen für 2022 abgeschlossen. Über 2022 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 1.144 auf 1.153 erhöht und die Geschäftsanteile stiegen von 13.336 auf 13.759. Das Geschäftsguthaben erhöhte sich von TEUR 2.087,9 auf TEUR 2.150,3.

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.

Erlösschmälerungen verursacht durch temporär instandhaltungs- und modernisierungsbedingte Wohnungsleerstände belasten weiterhin das Jahresergebnis im Berichtsjahr. Sie befinden sich auch weiterhin auf einem hohen Niveau.

Materialengpässe, hohe Preissteigerungen der ausführenden Handwerksunternehmen und die Unterbrechungen von Lieferketten werden das Jahresergebnis belasten.

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

Aus betriebswirtschaftlichen und bautechnischen Gründen wird das Sechsfamilienhaus in der Schmiedstraße 10 in Kaiserslautern im III. Quartal 2022 an einen sozial handelnden Investor verkauft.

Das Architektenbüro „Stadtgespräch“ wurde beauftragt einen Bauantrag zur Bebauung des Grundstückes in der Reichswaldstraße 85 auszuarbeiten.

Es ist geplant die 30 Wohneinheiten in der Kaiserstraße 10-21 in Kaiserslautern aufgrund des hohen Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwandes mittelfristig abzureißen und das Grundstück danach gewerblich zu vermarkten. Den derzeiti-



gen verbliebenen Nutzern wird Ersatzwohnraum in unserem Bestand angeboten. Bereits leerstehende Wohnungen werden nicht zur Vermietung angeboten.

Im III. Quartal 2022 wird der Notarvertrag zum Ankauf aller Erbbaugrundstücke sowie sämtlicher Gartenpachtflächen in Kaiserslautern mit einer Gesamtfläche von ca. 76.400 m² mit der Hauptverwaltung des Bundeseisenbahnvermögens in Bonn abgeschlossen. Dadurch werden die Investitions- und Finanzierungsmöglichkeiten der Genossenschaft stark verbessert und somit die zukünftige Entwicklung positiv beeinflusst.

Für das laufende Geschäftsjahr erwarten wir auf der Grundlage der geplanten Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Investitionsmaßnahmen einen Jahresüberschuss von rd. TEUR 314,0.

Darstellung der Wirtschaftlichkeitsentwicklung der Genossenschaft

| | | 2021 | 2020 | 2019 |
|----------------------------------|--------------------------------|--------|--------|--------|
| Eigenkapitalquote | in % | 51,91 | 48,36 | 44,98 |
| Eigenkapitalrentabilität | in % | 6,06 | 6,80 | 5,59 |
| Gesamtkapitalrentabilität | in % | 4,07 | 4,33 | 3,65 |
| Sachanlagenintensität | in % | 93,07 | 92,02 | 91,14 |
| Sachanlagendeckungsgrad | in % | 93,65 | 94,57 | 95,52 |
| Langfristiger Verschuldungsgrad | in % | 67,90 | 79,93 | 93,53 |
| Langfristiger Fremdkapitalanteil | in % | 35,25 | 38,66 | 42,07 |
| Reinvestitionsquote | in % | 106,65 | 96,92 | 96,56 |
| Stichtagsliquidität | in % | 97,11 | 113,38 | 123,83 |
| Dynamischer Verschuldungsgrad | Faktor | 5,37 | 5,65 | 7,11 |
| Tilgungskraft | Faktor | 1,83 | 1,86 | 1,62 |
| Durchschnittliche Wohnungsmiete | in €/m ² /Wfl./mtl. | 5,13 | 5,05 | 5,01 |
| Anteil der Erlösschmälerungen | in % | 3,82 | 3,87 | 2,94 |
| Fluktuationsrate | in % | 6,56 | 6,22 | 7,52 |
| Leerstandsquote | in % | 3,44 | 3,22 | 3,43 |
| Instandhaltungskosten | in €/m ² /pa | 15,34 | 13,51 | 15,41 |
| Investitionen im Bestand | in €/m ² /pa | 27,05 | 22,78 | 25,02 |
| Fremdkapitalzinsen | in €/m ² /Wfl./mtl. | 0,26 | 0,30 | 0,33 |
| Fremdkapitalkosten | in % | 2,37 | 2,45 | 2,48 |
| Zinsdeckung | in % | 5,17 | 5,97 | 6,64 |
| Kapitaldienstdeckung | in % | 27,48 | 28,32 | 42,72 |



Bilanz 2021

Aktiva

Bilanz zum 31.12.2021

| | Geschäftsjahr | | Vorjahr |
|--|------------------|----------------------|----------------------|
| | Euro | Euro | Euro |
| Anlagevermögen | | | |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | | 6.752,00 | 6.014,00 |
| Sachanlagen | | | |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 18.270.805,54 | | 18.238.570,54 |
| Grundstücke mit anderen Bauten | 74.282,71 | | 55.193,71 |
| Grundstücke ohne Bauten | 205.027,55 | | 205.027,55 |
| Bauten auf fremden Grundstücken | 0,51 | | 0,51 |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 134.660,86 | | 159.734,38 |
| Bauvorbereitungskosten | <u>19.278,00</u> | 18.704.055,17 | 39.227,67 |
| Andere Finanzanlagen | | 52,00 | 52,00 |
| Anlagevermögen insgesamt | | 18.710.859,17 | 18.703.820,36 |
| Umlaufvermögen | | | |
| Vorräte | | | |
| Unfertige Leistungen | | 1.173.082,74 | 1.135.561,69 |
| Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | |
| Forderungen aus Vermietung | 21.278,32 | | 21.518,40 |
| Sonstige Vermögensgegenstände | <u>51.956,20</u> | 73.234,52 | 26.387,97 |
| Flüssige Mittel | | | |
| Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | | 139.147,33 | 431.833,51 |
| Umlaufvermögen insgesamt | | 1.385.464,59 | 1.615.301,57 |
| Aktive Rechnungsabgrenzungsposten | | | |
| Andere Rechnungsabgrenzungsposten | | 150,00 | 1.578,04 |
| Bilanzsumme | | 20.096.473,76 | 20.320.699,97 |

Passiva

Bilanz zum 31.12.2021

| | Euro | Geschäftsjahr | | Vorjahr |
|--|--|--|----------------------|---|
| | | Euro | Euro | Euro |
| Eigenkapital | | | | |
| Geschäftsguthaben | | | | |
| der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder der verbleibenden Mitglieder aus gekündigten Geschäftsanteilen | | 92.240,78 2.150.316,67 <u>8.170,11</u> | 2.250.727,56 | 96.573,75 2.087.852,24 10.368,32 |
| Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: im Vorjahr: | 51.123,33 45.907,76 | | | |
| Ergebnisrücklagen | | | | |
| Gesetzliche Rücklage - davon aus dem Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt: im Vorjahr eingestellt: | 300.000,00 300.000,00 | 3.100.000,00 | | 2.800.000,00 |
| 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: | 249.351,13 284.804,43 | <u>3.377.582,23</u> | 8.098.582,23 | 3.128.231,10 |
| Bilanzgewinn | | | | |
| Jahresüberschuss Zuführung in Ergebnisrücklagen | | 632.705,08 <u>549.351,13</u> | 83.353,95 | 667.840,74 584.804,43 |
| Eigenkapital insgesamt: | | | 10.432.663,74 | 9.827.061,72 |
| Rückstellungen | | | | |
| Rückstellungen für Bauinstandhaltung | | 367.327,00 | | 377.025,00 |
| Sonstige Rückstellungen | | <u>58.387,86</u> | 425.714,86 | 54.224,71 |
| Verbindlichkeiten | | | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | | 7.115.511,25 | | 7.829.247,21 |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | | 688.073,64 | | 773.307,70 |
| 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: | 10.214,19 10.386,46 0,00 0,00 | 1.188.586,18 2.629,46 212.471,40 <u>22.947,86</u> | 9.230.219,79 | 1.174.625,04 6.131,90 248.477,16 21.038,94 |
| Passive Rechnungsabgrenzungsposten | | | | |
| Andere Rechnungsabgrenzungsposten | | | 7.875,37 | 9.560,59 |
| Bilanzsumme | | | 20.096.473,76 | 20.320.699,97 |

Gewinn- und Verlustrechnung 2021

für die Zeit vom 01.01.2020 bis 31.12.2021

| | Euro | Geschäftsjahr | | Vorjahr |
|--|------------------------|-------------------|---------------------|---------------------|
| | | Euro | Euro | Euro |
| Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung | | | 4.711.583,52 | 4.642.346,25 |
| Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen | | | 37.521,05 | 19.488,02 |
| Andere aktivierte Eigenleistungen | | | 0,00 | 53.919,62 |
| Sonstige betriebliche Erträge | | | 117.722,34 | 100.990,97 |
| Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | | | |
| Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | | | 1.958.497,72 | 1.828.582,23 |
| Rohergebnis | | | 2.908.329,19 | 2.988.162,63 |
| Personalaufwand | | | | |
| a) Löhne und Gehälter | | 828.856,93 | | 841.425,48 |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung | | <u>205.202,80</u> | 1.034.059,73 | 198.497,44 |
| - davon für Altersversorgung im Vorjahr: | 15.341,44 16.387,96 | | | |
| Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | | | 692.964,82 | 726.014,07 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | | | 250.775,88 | 235.692,13 |
| Erträge aus anderen Finanzanlagen | | 0,39 | | 0,00 |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | | <u>6.043,07</u> | 6.043,46 | 11.380,31 |
| - davon abgezinst im Vorjahr: | 6.009,70 11.380,31 | | | |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen | | | 184.964,54 | 210.629,54 |
| Steuern vom Einkommen und Ertrag | | | + 4.864,93 | 4.485,32 |
| Ergebnis nach Steuern | | | 756.472,61 | 782.798,96 |
| Sonstige Steuern | | | 123.767,53 | 114.958,22 |
| Jahresüberschuss | | | 632.705,08 | 667.840,74 |
| Einstellung in Ergebnismrücklagen | | | 549.351,13 | 584.804,43 |
| Bilanzgewinn | | | 83.353,95 | 83.036,31 |



Anhang für das Geschäftsjahr 2021

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. Im Jahr 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 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. Dieses sind zu 100 % Fremdkosten. Auf die Aktivierung der Eigenleistungen wurde im Geschäftsjahr 2021 verzichtet.

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 (+/-) |
|---|--------------------------------------|---------------------|------------------|----------------------|
| | 01.01.2021 | des Geschäftsjahres | | 31.12.2021 |
| | Euro | Euro | Euro | Euro |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | 168.499,73 | 2.889,32 | 0,00 | |
| Sachanlagen | | | | |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 38.213.225,76 | 681.526,23 | 0,00 | 0,00 |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 102.891,80 | 19.651,26 | 0,00 | 0,00 |
| Grundstücke ohne Bauten | 205.027,55 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Bauten auf fremden Grundstücken | 34.443,33 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 703.722,98 | 16.311,49 | 1.770,77 | 0,00 |
| Bauvorbereitungskosten | 39.227,67 | 19.278,00 | 39.227,67 | 0,00 |
| Summe Sachanlagen | 39.298.539,09 | 736.766,98 | 40.998,44 | 0,00 |
| Finanzanlagen | | | | |
| Andere Finanzanlagen | 52,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Anlagevermögen Insgesamt | 39.467.090,82 | 739.656,30 | 40.998,44 | 0,00 |

Bei den Forderungen aus Vermietung in Höhe von EUR 21.278,32 (i. V. EUR 21.518,40) bestehen Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von 1.928,50 EUR (i. V. EUR 1.711,0). Bei den sonstigen Vermögensgegenständen in Höhe von EUR 51.956,20 (i. V. EUR 26.387,97) mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von EUR 2.133,37 (i. V. EUR 488,00).

Unter „Sonstige Rückstellungen“ sind passiviert: Rückstellungen für Aufwendungen für die Dämmung der obersten Geschossdecken gemäß EnEV TEUR 367,3 (i.V. TEUR 377,0), Personalkosten TEUR 43,2 (i.V. TEUR 37,7) und sonstige betriebliche Aufwendungen TEUR 15,2 (i.V. TEUR 16,5).

Verwendung des Jahresergebnisses

| | | |
|------------------------------------|-----|------------|
| Jahresüberschuss | EUR | 632.705,08 |
| Einstellungen in Ergebnisrücklagen | EUR | 549.351,13 |
| Bilanzgewinn | EUR | 83.353,95 |

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 2021

| Anschaffungs-/ Herstellungskosten | Kumulierte Abschreibung | Abschreibungen des Geschäfts- jahres | Auf Abgänge entfallende Abschreibungen | Kumulierte Abschreibung | Buchwert am | Buchwert am |
|--------------------------------------|----------------------------|--|--|----------------------------|----------------------|----------------------|
| 31.12.2021 | 01.01.2021 | 2021 | | 31.12.2021 | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
| Euro | Euro | Euro | Euro | Euro | Euro | Euro |
| 171.389,05 | 162.485,73 | 2.151,32 | 0,00 | 164.637,05 | 6.752,00 | 6.014,00 |
| 38.894.751,99 | 19.974.655,22 | 649.291,23 | 0,00 | 20.623.946,45 | 18.270.805,54 | 18.238.570,54 |
| 122.543,06 | 47.698,09 | 562,26 | 0,00 | 48.260,35 | 74.282,71 | 55.193,71 |
| 205.027,55 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 205.027,55 | 205.027,55 |
| 34.443,33 | 34.442,82 | 0,00 | 0,00 | 34.442,82 | 0,51 | 0,51 |
| 718.263,70 | 543.988,60 | 41.385,01 | 1.770,77 | 583.602,84 | 134.660,86 | 159.734,38 |
| 19.278,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 19.278,00 | 39.227,67 |
| 39.994.307,63 | 20.600.784,73 | 691.238,50 | 1.770,77 | 21.290.252,46 | 18.704.055,17 | 18.697.754,36 |
| 52,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 52,00 | 52,00 |
| 40.165.748,68 | 20.763.270,46 | 693.389,82 | 1.770,77 | 21.454.889,51 | 18.710.859,17 | 18.703.820,36 |

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 | 7.115.511,25 7.829.247,21 | 631.223,18 662.722,58 | 6.484.288,07 7.166.524,63 | 4.087.130,99 4.766.059,93 | 7.115.511,25 7.829.247,21 | GPR GPR | |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 688.073,64 773.307,70 | 88.371,23 85.234,06 | 599.702,41 688.073,64 | 212.471,56 314.589,52 | 688.073,64 773.307,70 | GPR GPR | |
| Erhaltene Anzahlungen | 1.188.586,18 1.174.625,04 | 1.188.586,18 1.174.625,04 | 0,00 0,00 | 0,00 0,00 | 0,00 0,00 | | |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 2.629,46 6.131,90 | 2.629,46 6.131,90 | 0,00 0,00 | 0,00 0,00 | 0,00 0,00 | | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung | 212.471,40 248.477,16 | 212.471,40 248.477,16 | 0,00 0,00 | 0,00 0,00 | 0,00 0,00 | | |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 22.947,86 21.038,94 | 22.947,86 21.038,94 | 0,00 0,00 | 0,00 0,00 | 0,00 0,00 | | |
| Gesamtbetrag | 9.230.219,79 10.052.827,95 | 2.146.229,31 2.198.229,68 | 7.083.990,48 7.854.598,27 | 4.299.602,55 5.080.649,45 | 7.803.584,89 8.602.554,91 | | |

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 19 Arbeitnehmer beschäftigt.

Zum 31. Dezember 2021 waren bei der Genossenschaft beschäftigt:

| | Vollzeitbeschäftigte | Teilzeitbeschäftigte |
|------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Kaufmännische Mitarbeiter*innen | 4 | 3 |
| Technischer Mitarbeiter | 1 | 0 |
| Mitarbeiter des Regiebetriebs | 10 | 1 |
| Mitarbeiter*innen zusammen: | 15 | 4 |

Mitglieder- und Anteilsbewegung

| | Mitglieder | Geschäftsanteile |
|------------------|------------|------------------|
| Stand 01.01.2021 | 1.144 | 13.336 |
| Zugang 2021 | 70 | 1.121 |
| Abgang 2021 | 61 | 698 |
| Stand 31.12.2021 | 1.153 | 13.759 |

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 62.464,43 Euro erhöht.

Mitglieder des Vorstandes

Norbert Heil

Christoph Marosczyk

Klaus Rutz, ab 01.05.2021

Mitglieder des Aufsichtsrates

Robert Brell

Vorsitzender

Jürgen Laufer

stellvertretender Vorsitzender ab 01.05.2021

Elke Hepp

Schriftführerin

Siglinde Forster

Kurt Sajek

Harald Schmidt

ab 15.09.2021

Klaus Rutz

stellvertretender Vorsitzender bis 30.04.2021

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 15.09.2021 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 2021 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, 09 Juni 2022

Baugenossenschaft Bahnheim eG
Kaiserslautern

Der Vorstand



Norbert Heil



Christoph Marosczyk



Klaus Rutz

Mitgliedschaftsjubilare des Jahres 2021

10 Jahre Mitgliedschaft

Aytac Aygun
Daniel Bendel
Mahjoub Bihi
Ernst Birkel
Sabrina Burkhardt
Anna Enns
Holger Erhardt
Monika Henn
Steffen Martin Hill
Vladimir Hoppe
Harald Krajnik
Anja Krämer
Gretel Leguttky
Gerhard Lion
Julia Meiser
Giuseppe Montalbano
Christian Müller
Eike Nürnberger
Dave Ott
Ilona Rösch
Jürgen Schäfer
Melanie Scherer
Gisela Schönborn
Ruth Udan-Brasse
Petra Weber
Wolfgang Weis
Martina Wendel
Maria Wettstein
Justine Weyand
Rasched Zauad
Maria Jolanta Zybert

25 Jahre Mitgliedschaft

Marianne Ciesielski
Wolfgang Dörr
Marco Draack
Andreas Gies
Ralf Henze
Roland Irmer
Herbert Jahn
Regina Kadisch
Uwe Kloos
Ursula Oertel
Jutta Reyes
Daniela Rusche
Rainer Schilling
Maria Seibel
Ronnie Wagner
Frank Wengel

40 Jahre Mitgliedschaft

Anna-Christina Forsch
Ulf Hanjor
Norbert Heil
Klaus Rutz
Anton Saliger
Hans Schützmann
Maria Wickel

50 Jahre Mitgliedschaft (Präsentgutschein)

Helmut Halfmann
Ortwin Ortwin Alt
Waltraud Pfeiffer
Rudolf Radtke
Rosemarie Wendel

60 Jahre Mitgliedschaft

Walter Reidenbach
Hans Zapf

Verstorbene Mitglieder im Jahr 2021

Angelika Bäcker

Peter Bußer

Wenzel Elgas

Josef Hofmann

Ilse Jenet

Blondina Kluge

Erhard Lenz

Konstantinos Pappis

Stefan Schneider

Hans-Peter Sturmeit

Ruth Wahl

Georg Weinland

Lilli Wiehn

Anna-Maria Wolfstetter

Bericht des Aufsichtsrates

In der ordentlichen Mitgliederversammlung vom 15.09.2021 haben Herr Laufer und meine Person weiterhin das Vertrauen der Mitgliederversammlung bekommen, dafür möchten wir uns bedanken. Der Aufsichtsrat musste wieder aufgestockt werden und hat Herrn Harald Schmidt aus Mainz für 2 Jahre gewählt. Im Anschluss an die Mitgliederversammlung fand die konstituierende Sitzung statt. In dieser Sitzung wurde ich Herr Robert Brell als Aufsichtsratsvorsitzender bestätigt und Herr Laufer als stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender gewählt. Frau Hepp übernahm die Schriftführung und den Vorsitz des Bauausschusses. Dem Prüfungsausschuss sitzt Frau Forster vor.

Die Zeit vergeht so schnell und die Weichen der Baugenossenschaft Bahnheim müssen gestellt werden, um weiterhin bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Was mit Heizkosten auf uns zukommt, ist noch nicht abzusehen.

Meine Aufgabe besteht darin Aufsichtsrat, Vorstand, Mitarbeiter*innen und Mieter(????) mitzunehmen auf eine Reise der Zusammenarbeit und Vernünftigkeit um dem Ziel „Genossenschaft“ zu entsprechen.

Genossenschaften sind freiwillige Zusammenschlüsse von Menschen, die gemeinsam solidarisch wirtschaften wollen. Das erwarte ich auch von der Generation Y.

Der Aufsichtsrat hat den Vorstand regelmäßig nach Gesetz und Satzung überwacht. Dem Geschäftsführenden Vorstand Herr Marosczyk und den zwei nebenamtlichen Vorständen Herrn Norbert Heil und Klaus Rutz danken wir für das geleistete, die im Sinne der Genossenschaft handeln. Der Vorstand stellt die Weichen für die nächste Generation mit dem Kauf der Erbbaurechtsgrundstücke im Wohngebiet Bahnheim, sowie den dazugehörigen Kleingartengrundstücken. Die Wiederbebauung des Grundstückes in der Reichswaldstraße 85 ist im Plan, der Verkauf des Sechsfamilienhauses in der Schmiedstraße ist erledigt. Ein Abriss von den Häusern in der Kaiserstraße wird unumgänglich sein. Wir müssen viel in unsere bestehenden Häuser investieren, Wohnungen sollen nach schneller Modernisierung/Instandsetzung wieder vermietet werden. Die neue Gartenordnung wird kommen.

Hiermit mache ich weiterhin Werbung für den Ankauf von Genossenschaftsanteilen und den Dividendenverbleib in der Genossenschaft. Eigenkapital ist sehr wertvoll für unsere Genossenschaft, damit wir weitere Projekte stemmen können.

Vorteile einer Baugenossenschaft

- Günstige Mieten
- Lebenslanges Wohnrecht
- Dividenden auf Geschäftsanteile
- Persönliche Betreuung
- Mitbestimmungsrecht
- Soziales Engagement

Bei sozialem Engagement besteht noch Luft nach oben.

Danken möchte ich Herrn Uwe Graf und seinen Mitarbeitern, die für fast 14 Jahre das Lautrer Wirtshaus die Verantwortung hatten, die Menschen zu verköstigen und auch mit Kultur, Show und Tanzveranstaltungen die Freizeit versüßt hat. Viel Erfolg für den weiteren Weg.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss 2021, der Geschäftsbericht 2021 mit Anhang, die Einstellung des Jahresüberschusses in die Ergebnisrücklagen, sowie der Vorschlag den Bilanzgewinn als Dividende auszuschütten, wurden in einer gemeinsamen Sitzung vom Vorstand und Aufsichtsrat am 10.05.2022 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 01.07.2021. Seinen Ausführungen wurden zustimmend zur Kenntnis genommen.

Der Aufsichtsrat schlägt der Mitgliederversammlung vor, den Jahresabschluss 2021 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.

Die Zukunft gestalten wir gemeinsam, um gut in der Gegenwart zu leben.

Kaiserslautern, 15.07.2022

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