



Genossenschaftliches Wohnen – eine Jahrhundertidee ist moderner denn je

Bericht über das Geschäftsjahr 2013

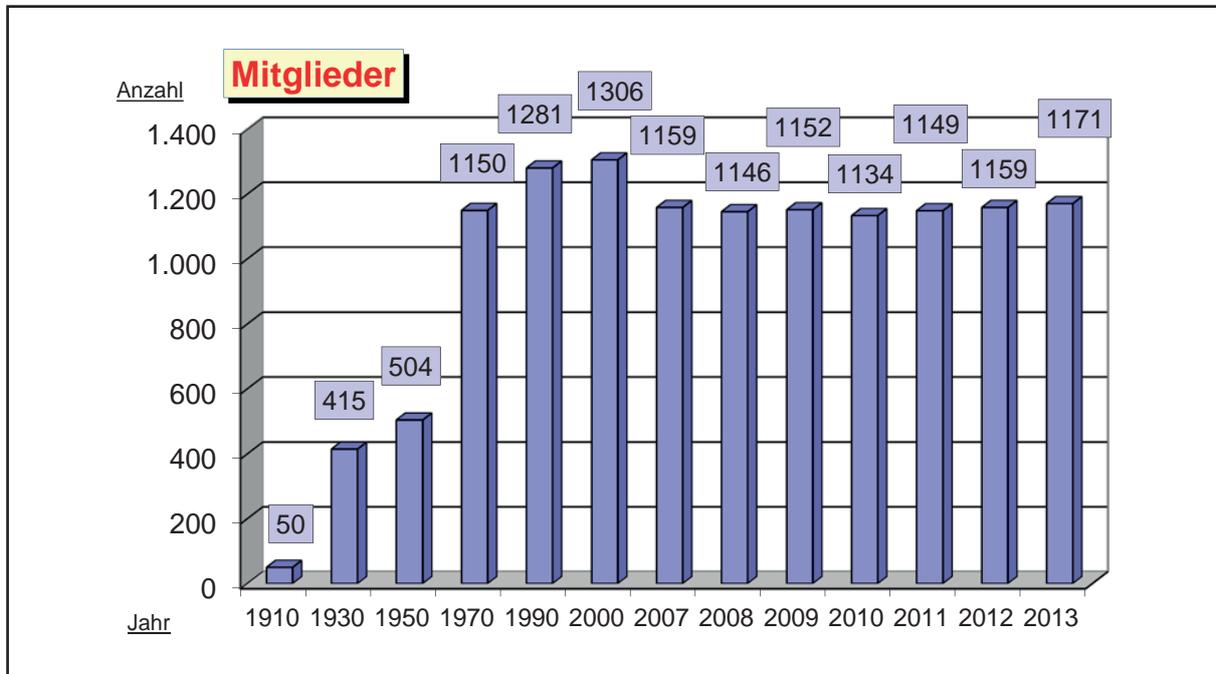
**Baugenossenschaft
Bahnheim eG**

Inhaltsübersicht

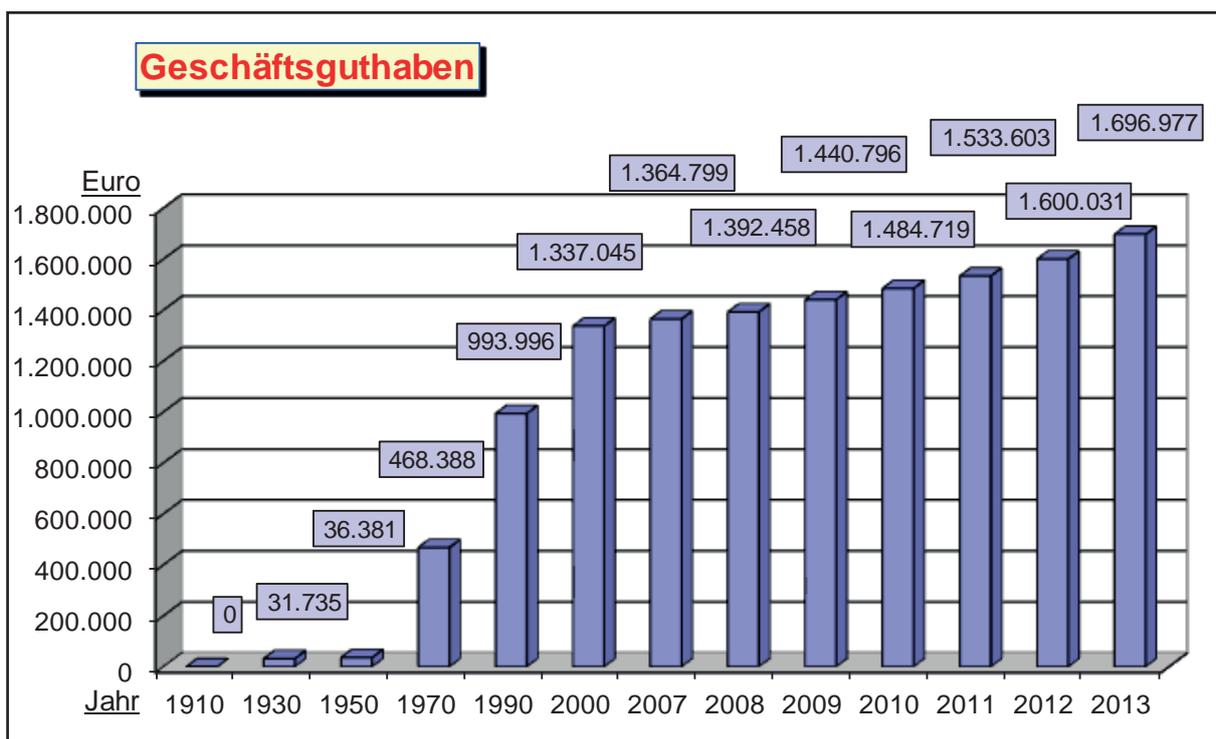
1. Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2013 (Lagebericht)
2. Bilanz zum 31.12.2013
3. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2013 bis 31.12.2013
4. Anhang für das Geschäftsjahr 2013
5. Mitgliedschaftsjubilare des Jahres 2013
6. Verstorbene Mitglieder im Jahr 2013
7. Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2013



Entwicklung der Mitgliederzahlen von Gründungsbeginn im Jahre 1910 bis zum Jahr 2013



Entwicklung der Geschäftsguthaben von Gründungsbeginn im Jahre 1910 bis zum Jahr 2013



Grundlagen der Baugenossenschaft

Die gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung unserer Mitglieder bleibt auch nach 103 Jahren die wesentliche Aufgabe der Baugenossenschaft Bahnheim eG.

Die Baugenossenschaft Bahnheim eG mit Sitz in Kaiserslautern verfügt zum Bilanzstichtag über 911 eigene Wohnungen, 2 Läden, 6 sonstige Mieteinheiten sowie 118 Garagen. Der Hauptbestand befindet sich in Kaiserslautern. Weitere kleinere Liegenschaften sind in Mainz, Wiesbaden, Ramstein und Rodenbach. Gegenüber dem Vorjahr ergaben sich keine quantitativen Veränderungen der bewirtschafteten Bestände. Wir sind eine Vermietungsgenossenschaft mit partieller Steuerpflicht.

Neubau; Ankaufs- bzw.- Verkaufsaktivitäten sind für das Geschäftsjahr 2014 nicht geplant. Die Anmietung einer Wohnung setzt immer eine Mitgliedschaft voraus. Unser Geschäftsmodell basiert auf einer dauerhaften Nutzung unserer Bestände durch solvente und zufriedene Mitglieder die durch Ihr Verhalten größere Instandsetzungsarbeiten in unseren Wohnungsbeständen minimieren und das Gemeinschaftsgefühl in den Nachbarschaften stärken. Unsere moderaten Mieten sind auf einen dauerhaften und langfristigen Gewinn ausgerichtet. Außerdem versuchen wir den Anstieg der Kapital- und Bewirtschaftungskosten zu verlangsamen und soweit möglich durch neue vertragliche Regelungen zu senken.

Diese Strategie versetzt uns in die Lage, den über Jahrzehnte entstandenen Instandhaltungs- und Modernisierungsstau, langfristig abzubauen und somit unseren Mitgliedern gut ausgestattete d.h. zeitgemäße Wohnungen anzubieten.

Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

Das Bruttoinlandsprodukt in Deutschland erhöhte sich in 2013 geringfügig um 0,4 % (i.V. 0,7 %). Die Gründe sind weiterhin die starke Exportabhängigkeit der deutschen Wirtschaft im Euroraum; die Staatsschulden- und Bankenkrise sowie die geringe Wettbewerbsfähigkeit in der Eurozone insbesondere in den südlichen Peripheriestaaten zu suchen.

Wie im Vorjahr verringerte sich das Bruttoinlandsprodukt in den Eurostaaten in 2013 um 0,4 % (i.V. 0,6 %). Die deutsche Wirtschaft hat sich im Ergebnis in 2013 gut behauptet, sie ist und bleibt die mit Abstand wirtschaftlich stärkste Kraft in Europa.

Nach den vorliegenden Prognosen der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute in Deutschland wird 2014 ein Wachstum des Bruttoinlandsproduktes von 1,2 % bis 1,9 % erwartet. Für die Eurostaaten wird ein Nullwachstum prognostiziert.

Der Bau- und Ausrüstungsinvestitionsbereich hat seine negative Entwicklung mit 2,2 % (i.V. 4 %) fortgesetzt. Die privaten und öffentlichen Konsumausgaben sind gegenüber dem Vorjahr leicht um 0,9 % (i.V. 0,9 %) gestiegen. Der private Konsum hat in 2013 wesentlich zur positiven Entwicklung der Konjunktur und somit zur geringen Erhöhung des Bruttoinlandproduktes beigetragen.

Für 2014 erwarten die Forschungsinstitute eine stärkere Investitionstätigkeit. Im Ausrüstungsbereich werden Steigerungen von 4,8 % bis 6,0 % erwartet. Bauinvestitionen dürften zwischen 3,2 % und 4,2 % steigen. Der private Konsum wird sich nach der Prognose der Wirtschaftsinstitute um 1,2 % gegenüber dem Vorjahr erhöhen.

Die Zahl der registrierten Arbeitslosen erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 50,0 Tausend durchschnittlich auf 2.950 Mio. (i.V. 2.900 Mio.).

Die saisonbereinigte Anzahl der Erwerbstätigen erhöhte sich wie in den Vorjahren auf 41,84 Mio. (i.V. 41,66 Mio.) und erreichte erneut einen neuen Höchststand.

Die Inflationsrate hat sich gegenüber dem Vorjahr um 0,5 % auf durchschnittlich 1,5 % vermindert.

Für das Jahr 2014 wird von den Wirtschaftsforschungsinstituten eine durchschnittliche Arbeitslosenzahl von 3,06 Mio.; eine Erwerbstätigenzahl von durchschnittlich 42,04 Mio. und eine durchschnittliche Inflationsrate auf Vorjahresniveau von 1,5 % prognostiziert.

Risiken könnten sich weiterhin aus der Staatsschulden- und Bankenkrise; der expansiven Geldpolitik der EZB; der Energiewende und dem aktuellen Konflikt der EU / USA und Russland ergeben und dadurch die deutsche Konjunkturentwicklung negativ beeinflussen.

Das Bundesamt für Statistik meldet für das Jahr 2013 in einem vorläufigen Ergebnis einen Anstieg der Baugenehmigungen Wohn- und Nichtwohngebäuden um 14,0 % auf rund 273.000 Einheiten. Die Anzahl der Baugenehmigungen für Neubauwohnungen stieg um 12 % auf rund 241.000 Einheiten. Der positive Trend des Vorjahres hat sich fortgesetzt.

Für 2014 wird mit einem weiteren Anstieg der Baugenehmigungen auf 290.000 bis 300.000 Wohneinheiten gerechnet. Die strukturellen Unterschiede zwischen den Großstadtreionen München, Frankfurt/Main, Köln, Berlin, Hamburg, Leipzig und Dresden und den ländlich und strukturschwach geprägten Regionen haben sich weiter vergrößert. Dieses drückt sich insbesondere in der Höhe der Nettokaltmiete; dem starken Preisanstieg bei Neuvermietung; den Grundstückspreisen und der Veräußerung von Wohn- und Eigentumsmaßnahmen aus.

Aufgrund der weiterhin angespannten Haushaltslage der öffentlichen Gebietskörperschaften verharret die staatliche Wohnungsbauförderung weiterhin auf einem niedrigen Niveau. 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; eine Mietpreisbremse einzuführen als auch die Höhe des Modernisierungszuschlages und deren Dauer zu begrenzen, trägt nicht zu einem positiven Investitionsklima in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft bei.

Demgegenüber ist die Einkommens- und Beschäftigungsentwicklung positiv zu bewerten, dieses gilt ebenso im Mehrjahresvergleich für die Hypothekenzinsentwicklung bei mittleren und längeren Laufzeiten.

Geschäfts- und Rahmenbedingungen

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

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Stadt Kaiserslautern haben sich nach den aktuell bundesweit durchgeführten Analysen der Bertelsmann-Stiftung nicht verbessert. Die aktuellen Verbindlichkeiten des Konzernhaushaltes summieren sich auf rund 1.193 Mio. Euro. Die pro Kopf Verschuldung beträgt rund 11.948 Euro. Sie ist damit die höchste in ganz Deutschland. Durch die Teilnahme am kommunalen Entschuldungsfond des Landes Rheinland-Pfalz besteht die Möglichkeit über 15 Jahre Altschulden in Höhe von 300 Mio. Euro zurückzuzahlen. Um einem weiteren Kaufkraftabfluss entgegenzuwirken, ist im Innenstadtbereich mit der Errichtung eines größeren Einkaufszentrums begonnen worden. Die verstärkte Zusammenarbeit zwischen der TU Kaiserslautern und dem Fraunhofer Institut auf der einen Seite und der heimischen Wirtschaft auf der anderen Seite, sichert und schafft mittel- und langfristig Arbeitsplätze und erhöht somit die Steuereinnahmen der Stadt Kaiserslautern. Positive wirtschaftliche Entwicklungen, ergeben sich langfristig aus der geplanten Neugestaltung und Vermarktung der innenstadtnahen früheren Pfaffindustrielliegenschaft sowie die Errichtung eines IKEA Einrichtungshauses auf dem Grundstück des ehemaligen Opel-Verwaltungsgebäudes.

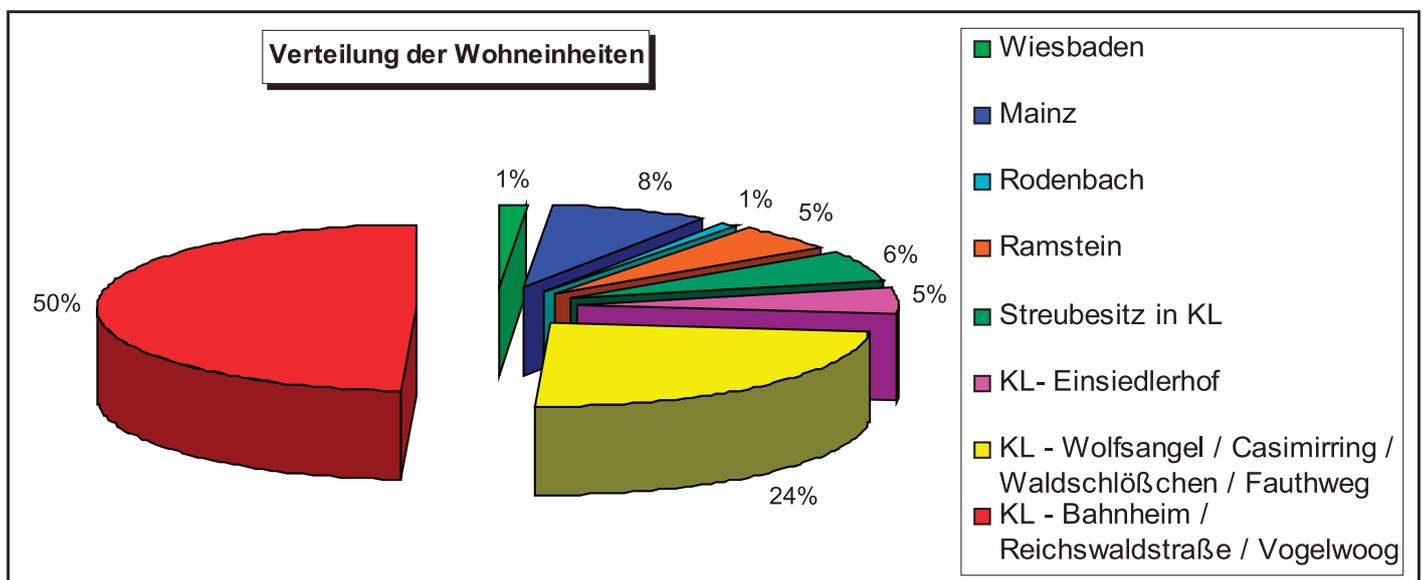
Bestandsverwaltung

Der Wohnungsbestand sowie der Bestand an sonstigen Mieteinheiten hat sich im Geschäftsjahr gegenüber dem Vorjahr nicht verändert; er stellt sich wie folgt dar:

Baugruppe	Häuser	Wohnungen	Garagen	Läden	sonstige Mieteinheiten
Altbauten, vor 1948	52	249	1	-	1
Wiederaufbau	17	80	-	-	1
Neubau 1950 - 1959	63	345	8	2	1
Neubau 1960 - 1969	14	110	-	-	-
Neubau 1970 - 1979	14	106	17	-	-
Neubau 1980 - 1989	1	3	-	-	-
Neubau nach 1989	3	18	-	-	-
Sonstige Gebäude	-	-	92	-	3
Gesamtbestand:	164	911	118	2	6

Bei Aufgliederung des Bestandes nach Gemeinden ergibt sich folgendes Bild:

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



Die Wohn- und Nutzfläche beläuft sich zum 31.12.2013 auf 60.050,68 m² (i. V. 60.083,44m²), die Wohnfläche auf 58.921,42 m² (i. V. 58.954,18 m²).

Bewirtschaftung

Im Geschäftsjahr 2013 kündigten 89 Nutzer (i.V. 64) ihre Wohnung. Die Fluktuationsquote stieg entsprechend von 7 % auf 9,8 %. Die häufigsten Kündigungsgründe waren: Arbeitsplatzwechsel, Wohnung zu klein, Todesfall, Umzug in ein Alters- oder Pflegeheim sowie der Eigentumserwerb.

Die Wohnungsleerstände betragen am Bilanzstichtag 7 Einheiten (i.V. 9). Die ermittelte Leerstandquote verminderte sich von 0,99 % auf 0,77 %. 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 30.04.2014 lagen 38 Wohnungskündigungen vor, 14 Wohnungen standen modernisierungs- bzw. instandhaltungsbedingt leer.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betragen im Geschäftsjahr TEUR 3.685,4 (i.V. TEUR 3.929,1). Davon entfallen auf die Erträge aus Sollmieten TEUR 3.048,3 (i.V. TEUR 3.320,6). Die Erträge aus der Betriebskostenabrechnung 2012 einschließlich Umlageausfallwagnis betragen TEUR 676,4 (i.V. TEUR 660,2) sowie die Erlöschmälerungen wegen temporären Wohnungsleerstandes und Mietminderungen TEUR 39,2 (i.V. TEUR 51,7). Die reinen Wohnungssollmieten betragen TEUR 3.009,1 (i.V. TEUR 3.021,9).

Der starke Rückgang der Erträge aus Sollmieten resultieren aus der Ausgliederung der Betriebskosten für 295 Wohnungen im Bahnheim per 01.01.2013 und die sich daraus ergebende Abrechnungsverpflichtung. Durch die o.g. Maßnahme ist eine flächendeckende Abrechnung der Betriebskosten zukünftig sichergestellt. Sie schafft Kostentransparenz und stellt eine Gleichbehandlung mit allen anderen Wohnungsnutzern dar.

Die durchschnittliche Wohnungsnettokaltmiete erhöhte sich auf 4,26 € qm/mtl. (i.V. 3,78 € qm/mtl.)

Mietanpassungen im Berichtsjahr wurden im Zuge von Neuvermietungen und Modernisierungsmaßnahmen insbesondere die Dämmung der Geschoßböden und der Kellerdecken realisiert.

Die vom Gesetzgeber beschlossene SEPA Umstellung wurde nach Bildung einer internen Projektgruppe erfolgreich zum 01. Dezember 2013 umgesetzt.

Modernisierung und Instandhaltung

Um unseren Wohnungsbestand wettbewerbsfähig zu erhalten und Mietminderungen zu begrenzen wurden im Berichtsjahr für Modernisierungsmaßnahmen TEUR 644,5 (i.V. TEUR 357,3) für Instandhaltungsmaßnahmen sowie für die laufende Instandhaltung unserer Liegenschaften TEUR 840,7 (i.V. TEUR 747,9) aufgewendet.

Die nach vertraglichen Regelungen durchgeführten Schönheitsreparaturen beliefen sich auf TEUR 46,0 (i.V. TEUR 34,5). Unter Berücksichtigung der Wohnfläche von 58.921,42 qm ergibt sich ein Jahresbetrag je qm für die Modernisierung von 10,94 € (i.V. 6,06 €), für die Instandhaltung von 14,27 € (i.V. 12,69 €) und für die Schönheitsreparaturen von 0,78 € (i.V. 0,58 €).

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr Bestandsinvestitionen von TEUR 1.531,2 (i.V. TEUR 1.139,7) dieses sind 25,99 €/qm/jährlich (i.V. 19,33 €/qm/jährlich) durchgeführt. Da die im Berichtsjahr entstandenen Modernisierungskosten sich ausschließlich auf Einzelprojekte in verschiedenen Wohngebäuden bezogen haben, wurde aufgrund der gesetzlichen Regelung auf eine Aktivierung verzichtet. 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 in 30 Wohnungen (i.V. 53 WE) im Bestand realisiert. In 20 Wohnungen (i.V. 18 WE) wurden Gasetagenheizungen neu eingebaut bzw. ein Thermostaustausch vorgenommen.

Im Bahnheim 49-53 wurde eine Dacherneuerung, Geschossboden- und Kellerdeckendämmung als auch eine Gaubeninstandsetzung vorgenommen. Weiterhin erfolgte ein Fassadenanstrich sowie eine Haussockelbearbeitung.

Im Bahnheim 8 wurde ebenfalls eine Dacherneuerung, ein Fassadenanstrich sowie eine Haussockelbearbeitung realisiert. Gleichzeitig wurde in diesem Zusammenhang eine Dachsparren- und Kellergeschossdämmung durchgeführt.

Eine Geschossboden / Kellerdeckendämmung wurde im Geschäftsjahr im Casimirring 93 – 111 und in den Mietobjekten Bahnheim 48, 56, 60 vorgenommen.

In der Vogelwoogstr. 31/33 wurden die Garagentore erneuert sowie eine Kellerdeckendämmung realisiert. Die Sparrenverkleidung auf den Speicherböden in Mainz Hegelstr. 41/43 wurde erneuert.

In den Treppenhäusern Bahnheim 12, 14, 18, 17, 19, 21, 41 und Kaiserstr. 11 wurden Maler,- Maurer,- und Estricharbeiten durchgeführt. Gleichzeitig wurden zum Teil die Fußbodenbeläge erneuert.

Für die oben dargestellten Projekte wurden im Berichtsjahr insgesamt TEUR 431,2 ausgegeben.

Für das Geschäftsjahr 2014 sind Instandhaltungsmaßnahmen von insgesamt TEUR 500,0 schwerpunktmäßig in den Bereichen: Haustüren und Briefkästen, Balkone, Treppenhäuser, Gasthermentausch und Kleinreparaturen geplant.

Die geplanten Modernisierungsmaßnahmen von insgesamt TEUR 930,0 in 2014 beziehen sich in erster Linie auf die Dämmung der Geschoss- und Kellerdecken, der Bad und Küchensanierungen sowie besonders die umfangreichen Arbeiten in Wohnungen nach Auszug von älteren Mietern nach Jahrzehnte langer Nutzungsdauer.

Personelle Verhältnisse

Im Geschäftsjahr waren 15 Mitarbeiter für unsere Baugenossenschaft tätig, davon 11 Vollzeit- und 4 Teilzeitbeschäftigte.

Am 01.03.2013 hat Herr Ralf Müller seine Tätigkeit als Gas- und Wasserinstallateur aufgenommen. Herr Julian Eisenbast und Herr Thomas Neuberger haben am 01.04.2013 ihre Tätigkeit als Gärtner begonnen. Aus gesundheitlichen Gründen musste Herr Julian Eisenbast am 31.10.2013 seine Gärtnertätigkeit beenden.

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

Zum 01.04.2014 wurde Herr Danny Sobetzke als Gärtner eingestellt. Der Vorstand plant in 2014 für die Geschäftsstelle einen Bilanzbuchhalter/in einzustellen.

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	31.12.2013		31.12.2012	
	TEUR	%	TEUR	%
Anlagevermögen	16.657,8	92,5	17.139,3	93,0
Umlaufvermögen	1.339,0	7,4	1.275,1	6,9
ARAP	18,6	0,1	18,6	0,1
Gesamtvermögen	18.015,4	100,0	18.433,0	100,0
Fremdmittel	11.596,4		11.830,8	
Reinvermögen	6.419,0		6.602,2	
Reinvermögen am Jahresanfang	6.602,2		6.390,6	
Vermögensveränderung	- 183,2		+ 211,6	

Das Gesamtvermögen hat sich um TEUR 417,6 (i.V. TEUR 329,8) vermindert. Der Grund liegt wie beim zurückgegangenen Anlagevermögen, um TEUR 481,5 (i.V. TEUR 524,3) in der die Investitionen übersteigenden planmäßigen Abschreibungen durch eine geänderte Bilanzpolitik. Hierbei wurde auf die Aktivierung von Einzelmodernisierungsmaßnahmen in verschiedenen Wohngebäuden im Berichtsjahr verzichtet. Wesentlicher Posten des Anlagevermögens sind unverändert die Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Wohnbauten TEUR 16.381,9 (i. V. TEUR 16.893,4).

Kapitalstruktur

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

Kapitalstruktur	31.12.2013		31.12.2012	
	TEUR	%	TEUR	%
Eigenkapital	6.419,0	35,6	6.602,2	35,8
Rückstellungen	644,9	3,6	701,5	3,8
Verbindlichkeiten	10.940,2	60,7	11.117,2	60,3
PRAP	11,3	0,1	12,1	0,1
Gesamtkapital	18.015,4	100,0	18.433,0	100,0

Das Eigenkapital zum 31.12.2013 beträgt TEUR 6.419,0 (i. V. TEUR 6.602,2). Der Rückgang des Eigenkapitals um TEUR 183,2 resultiert aus dem Jahresfehlbetrag 2013 von TEUR 221,7 sowie dem Nettozufluss an Geschäftsguthaben von TEUR 96,8 abzüglich der Dividendenzahlung von TEUR 58,3. Der Anteil des Eigenkapitals am gesunkenen Gesamtkapital hat sich von 35,8 % auf 35,6 % vermindert.

Die Verbindlichkeiten haben sich im Geschäftsjahr um TEUR 177,0 verringert. Dieses resultiert im Wesentlichen aus den hohen planmäßigen Tilgungen sowie dem Anstieg der erhaltenen Anzahlungen im Rahmen der Betriebskostenabrechnung. Die passiven Rechnungsabgrenzungsposten sind im Voraus empfangene Mieten TEUR 11,3 (i.V. TEUR 12,1)

Finanzlage

Die Unternehmensliquidität hat sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

			2013 TEUR	2012 TEUR
1.		Jahresfehlbetrag	-221,7	201,6
2.	+	Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	535,2	536,8
3.	+/-	Zu-/Abnahme der Rückstellungen	-56,6	5,2
4.	+	Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des AV	0,0	0,0
5.	-	Zunahme der kurzfristigen Aktiva	-211,7	-20,7
6.	-/+	Ab-/Zunahme der kurzfristigen Verbindlichkeiten	409,5	47,7
7.	=	Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	454,7	770,6
8.	-	planmäßige Tilgungen der Objektfinanzierungsmittel	-587,2	-594,6
9.	=	Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach Tilgungen	-132,5	176,0
10.	-	Investitionen in das Anlagevermögen	-53,6	-12,6
11.	=	Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-53,6	-12,6
12.	+	Nettoveränderung der Geschäftsguthaben	96,8	66,4
13.	-	Dividendenauszahlung	-58,3	-56,4
14.	+	Darlehensvaluierungen	0,0	0,0
15.	=	Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	38,5	10,0
16.		Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (9.+11.+15.)	-147,6	173,4
17.	+	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	519,2	345,8
18.	=	Finanzmittelfonds am Ende der Periode	371,6	519,2
		Jahres-Cashflow (Ziffern 1 - 3)	256,9	743,6

Im Berichtsjahr ist die Genossenschaft ihren Zahlungsverpflichtungen uneingeschränkt und in vollem Umfang nachgekommen. Die Zahlungsfähigkeit ist auch für das Jahr 2014 nach vorliegendem Wirtschaftsplan sichergestellt.

Die Finanzlage in 2014 sieht in der Planung einen Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit vor, er wird voraussichtlich die planmäßige Tilgung überdecken. Die Finanzierung der Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit und aus der Finanzierungstätigkeit sollen aus dem Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach Tilgung sowie mit dem Finanzmittelbestand erfolgen.

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

Ertragslage

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

Die Genossenschaft schließt das Geschäftsjahr 2013 mit einem Jahresfehlbetrag von EUR 221.731,43 ab. Dieser ergibt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt:

Leistungsbereiche	2013	2012	Veränderungen	
	TEUR	TEUR	TEUR	%
Hausbewirtschaftung	-173,8	224,2	-398,0	-177,5
Mitgliederverwaltung	-80,4	-56,5	-23,9	42,3
Kapitaldisposition	1,7	3,7	-2,0	-54,1
ordentliches Ergebnis	-252,5	171,4	-423,9	-247,3
sonstiges Ergebnis	30,8	26,1	4,7	18,0
Ergebnis vor Steuern	-221,7	197,5	-419,2	-212,3
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,0	4,1	-4,1	-100,0
Jahresfehlbetrag	-221,7	201,6	-423,3	-210,0

Im Bereich der Hausbewirtschaftung sind aufgrund der Ausgliederung der Betriebskosten für die Wohnsiedlung Bahnheim die Umsatzerlöse stark gesunken. Die Bestandserhöhung aus unfertigen Leistungen demgegenüber stark angestiegen. Ebenso schlagen die gestiegenen Erträge aus den Betriebskostenabrechnungen sowie die Kostenerstattung durch Versicherungen positiv zu Buche. Betriebskosten sind stark gesunken. Instandhaltungskosten sind stark angestiegen. Abschreibungen liegen auf Vorjahresniveau und Personalkosten haben sich stark erhöht.

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

Im Leistungsbereich Kapitaldisposition ergibt sich 2013 ein Überschuss aus Zinserträgen, die kurzfristig in Tages- und Festgeldern angelegt sind.

Die Rentabilität im Geschäftsjahr 2013 ist negativ.

Für das Geschäftsjahr 2014 ergibt sich gemäß Wirtschaftsplan ein Jahresüberschuss von TEUR 16,1. Dieser ist geprägt durch gesteigerte Mieterlöse und ein stark ansteigendes Instandhaltungsvolumen aufgrund der geänderten Bilanzpolitik sowie des Abbaus des Instandhaltungs- und Modernisierungsstaus.

Nachtragsbericht

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.

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.

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

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

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

Die Entwicklung am Kapitalmarkt, die geldpolitischen Entscheidungen der EZB sowie die Materialkosten- und Stundenlohnveränderungen werden aufgrund der besonderen Bedeutung für das Jahresergebnis der Genossenschaft permanent beobachtet.

Das Ziel ist es auch zukünftig, Veränderungen rechtzeitig zu erkennen, zu bewerten und 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 und Finanzinstrumente wurden und werden nicht getätigt bzw. angewendet. Das Anlagevermögen ist nach der goldenen Bilanzregel langfristig finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um grundpfandrechlich gesicherte Annuitätendarlehen mit einer vereinbarten Zinsfestschreibung von maximal zehn Jahren. Sie dienen der Objekt- und Unternehmensfinanzierung.

Aufgrund der weiterhin höheren Tilgungsbeiträge im Berichtsjahr TEUR 587,2 (i.V. TEUR 597,2) sowie gleichmäßig über die Jahre verteilter Zinsfestschreibungstermine und einer großen Anzahl von Gläubigern aus dem Banken- und Versicherungsbereich sind ein mittelfristiger Anstieg der Kapitalmarktzinsen kalkulierbar.

Die Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern haben zum 31.12.2013 eine Restvaluta von TEUR 9.710,6 (i.V. TEUR 10.297,8).

Seit 2007 schließen wir für kurz- und mittelfristig auslaufende Zinsfestschreibungen Forwarddarlehen ab und haben dieses auch im Berichtsjahr getan. Über 2014 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. Auch das Neumitgliedergeschäft hat sich im Berichtsjahr positiv entwickelt.

Die voraussichtliche Entwicklung der Genossenschaft und andere Risiken

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

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

Erlösschmälerungen verursacht durch temporäre Instandhaltungs- und modernisierungsbedingte Wohnungsleerstände sowie Mietforderungsausfallrisiken belasten - wie in den Vorjahren - auch weiterhin das Jahresergebnis. In 2013 hat sich der positive Trend aus dem Vorjahr in diesem Bereich fortgesetzt. Für 2014 wird eine Verstärkung der positiven Entwicklung erwartet.

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

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

Der Instandhaltungs- und Modernisierungstau bedingt durch das Baujahr der Gebäude soll kontinuierlich kurz-, mittel- und langfristig vermindert werden, unter strenger Beachtung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Baugenossenschaft unter anderem durch gezielte Maßnahmen in den Bereichen Dach- und Fassadenanierung, Treppenhäuser, Balkone sowie der Dämmung der Geschoss- und Kellerdecken.

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

Um auch mittel- und langfristig die Vermietbarkeit der unter Denkmalschutz stehenden Wohnsiedlung Bahnheim sicherzustellen soll von einem Fachunternehmen ein energetisch integriertes Quartierskonzept erstellt werden. Die Schwerpunkte werden die Analyse der Gebäudehülle, die Heiztechnik und das Nutzerverhalten sein. Die Finanzierung dieses Projektes erfolgt aus verschiedenen Fördertöpfen (KfW, Öffentlicher Zuschuss Rheinland Pfalz, Eigenanteil Baugenossenschaft Bahnheim) in Höhe von insgesamt TEUR 90,0. Das Konzept soll bis zum 30.04.2015 erstellt und dann mittel- und langfristig umgesetzt werden.

Für das laufende Geschäftsjahr erwarten wir auf der Grundlage der geplanten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen einen Jahresüberschuss von TEUR 16,1.



Unternehmenskennzahlen		2013	2012	2011
Eigenkapitalquote	in %	35,63	35,82	34,06
Eigenkapitalrentabilität	in %	-3,45	2,99	3,42
Gesamtkapitalrentabilität	in %	0,72	3,16	3,30
Sachanlagenintensität	in %	92,44	92,97	94,11
Sachanlagendeckungsgrad	in %	94,24	95,30	94,48
langfristiger Verschuldungsgrad	in %	144,47	147,36	161,05
langfristiger Fremdkapitalanteil	in %	51,48	52,78	54,85
Reinvestitionsquote	in %	9,49	1,77	90,34
Stichtagsliquidität	in %	108,91	155,60	140,77
Dynamischer Verschuldungsgrad	Faktor	36,1	13,08	8,64
Tilgungskraft	Faktor	0,44	1,25	2,07
Durchschnittliche Wohnungsmiete	in EUR/m ² /Wfl./mtl.	4,26	3,78	3,77
%-Anteil der Erlösschmälerungen	in %	1,10	1,56	3,01
Fluktuationsrate	in %	9,77	7,03	8,12
Leerstandsquote	in %	0,77	0,99	2,20
Instandhaltungskosten je m ²	in EUR/m ² /pa	13,94	12,54	20,86
Investitionen im Bestand je m ²	in EUR/m ² /pa	24,88	18,60	28,72
Fremdkapitalzinsen je m ²	in EUR/m ² /Wfl./mtl.	0,50	0,54	0,57
Fremdkapitalkosten	in %	3,62	3,74	3,68
Zinsdeckung	in %	11,68	14,62	15,51
Kapitaldienstdeckung	in %	31,19	37,29	37,76

Bilanz zum

Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		4.353,00	3.259,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	16.381.911,48		16.893.381,81
Grundstücke mit anderen Bauten	51.650,71		51.650,71
Grundstücke ohne Bauten	131.234,09		131.234,09
Bauten auf fremden Grundstücken	0,51		0,51
Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>88.578,58</u>	16.653.375,37	59.770,58
Andere Finanzanlagen		<u>52,00</u>	<u>52,00</u>
Anlagevermögen insgesamt		16.657.780,37	17.139.348,70
Umlaufvermögen			
Vorräte			
Unfertige Leistungen		895.967,28	653.271,16
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	31.972,58		32.391,10
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>39.584,42</u>	71.557,00	70.186,75
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		<u>371.552,33</u>	<u>519.210,21</u>
Umlaufvermögen insgesamt		1.339.076,61	1.275.059,22
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		18.555,72	18.550,72
Bilanzsumme		18.015.412,70	18.432.958,64

31.12.2013

Passiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	68.805,81		80.923,22
der verbleibenden Mitglieder	1.628.170,70		1.503.268,07
aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>0,00</u>	1.696.976,51	15.840,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:	2.110,78 Euro		
im Vorjahr:	3.687,27 Euro		
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	750.000,00		750.000,00
- davon aus dem Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt:	0,00 Euro		
im Vorjahr:	30.000,00 Euro		
Bauerneuerungsrücklage	1.621.000,00		1.621.000,00
im Geschäftsjahr entnommen:	0,00 Euro		
im Vorjahr entnommen:	0,00 Euro		
Andere Ergebnisrücklagen	<u>2.291.037,52</u>	4.662.037,52	2.572.804,08
- davon			
im Geschäftsjahr entnommen:	281.766,56 Euro		
im Vorjahr eingestellt:	113.256,29 Euro		
Bilanzgewinn			
Jahresfehlbetrag	221.731,43		201.577,45
Entnahme aus Ergebnisrücklagen	281.766,56	<u>60.035,13</u>	<u>-143.256,29</u>
Eigenkapital insgesamt:		6.419.049,16	6.602.156,53
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		644.931,99	701.547,31
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.421.944,91		8.958.281,01
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.288.673,75		1.339.469,21
Erhaltene Anzahlungen	1.052.239,19		672.730,66
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.896,73		1.808,78
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	160.308,06		132.761,52
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>14.103,95</u>	10.940.166,59	12.148,58
- davon aus Steuern	7.398,26 Euro		
im Vorjahr:	5.760,19 Euro		
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	0,00 Euro		
im Vorjahr:	0,00 Euro		
Passive Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungs-		11.264,96	12.055,04
Bilanzsumme		18.015.412,70	18.432.958,64

GuV			
zum 31.12.2013			
	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		3.685.439,66	3.929.131,72
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		242.696,12	34.011,55
Sonstige betriebliche Erträge		64.745,51	140.071,39
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>2.353.092,72</u>	<u>2.072.428,30</u>
Rohergebnis		1.639.788,57	2.030.786,36
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	568.130,34		503.645,93
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>144.263,09</u>	712.393,43	128.371,65
- davon für Altersversorgung	18.763,93 Euro		
im Vorjahr:	19.800,55 Euro		
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen- stände des Anlagevermögens und Sachanlagen		535.208,30	536.827,85
Sonstige betriebliche Aufwendungen		173.515,34	192.678,35
Erträge aus anderen Finanzanlagen	1,15		2,45
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>1.748,27</u>	1.749,42	3.732,30
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>351.498,50</u>	<u>385.202,39</u>
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-131.077,58	287.792,49
Steuern vom Einkommen und Ertrag		2,90	+ 4.106,75
Sonstige Steuern		<u>90.650,95</u>	<u>90.321,79</u>
Jahresfehlbetrag		-221.731,43	201.577,45
Entnahme aus Ergebnismrücklagen		281.766,56	143.256,29
Bilanzgewinn		60.035,13	58.321,16

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen beruhend auf dem Formblatt vom 25.05.2009 des GdW Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde unverändert zum Vorjahr nach dem Gesamtkostenverfahren (§ 275 Absatz 2 HGB) aufgestellt.

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergeben sich gegenüber dem Vorjahr keine Änderungen.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bilanzierungsmethoden / Anlagevermögen

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

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

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

Bewertungsmethoden Anlagevermögen

Die Bewertung der immateriellen Vermögensgegenstände erfolgte zu fortgeführten Anschaffungskosten.

Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten wurden auf der Grundlage der Vollkosten ermittelt. Diese setzen sich aus Fremdkosten zusammen. Geldbeschaffungskosten und Fremdkapitalzinsen wurden in die Herstellungskosten nicht einbezogen.

Die anderen Finanzanlagen wurden zu den Anschaffungskosten bewertet.

Abschreibungen Anlagevermögen

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

- Immaterielle Vermögensgegenstände linear unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 3 Jahren.
- auf Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten, nach der Restnutzungsdauerermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.
- Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode mit Sätzen zwischen 3 % und 25 % vorgenommen. Abnutzbare bewegliche Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens, die zu einer selbständigen Nutzung fähig sind, werden sofern ihre Anschaffungskosten zwischen 150,01 € und 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 150,00 € 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 wurden gemäß § 253 Abs. 1 Satz 2 HGB mit dem ihrer jeweiligen Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes abgezinst. Eine Ausnahme bildet die Rückstellung für die öffentlich rechtliche Verpflichtung nach EnEV zur Dämmung der obersten Geschosdecken. Die Vermögens- und Ertragslage wurde dadurch entsprechend belastet, Auswirkungen auf die Finanzlage ergeben sich nicht.

Bewertungsmethoden Verbindlichkeiten

Sämtliche Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

Wahlrecht für Annuitätshilfedarlehen

Annuitätshilfedarlehen, für die ein Bilanzierungswahlrecht gem. § 88 II. WoBauG bestand, werden unter den Verbindlichkeiten mit ihrem gegenwärtigen Erfüllungsbetrag ausgewiesen.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Entwicklung des Anlagevermögens

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

Positionsbezeichnung	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2013	Zugänge des Geschäftsjahres		Abgänge	Abschreibungen kumuliert	Buchwert am 31.12.2013	Buchwert am 31.12.2012	Abschreibungen des Geschäfts- jahres
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände	57.191,60	3.034,27	0,00	55.872,87	4.353,00	3.259,00	1.940,27	
Sachanlagen								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	32.199.036,52	0,00	0,00	15.817.125,04	16.381.911,48	16.893.381,81	511.470,33	
Grundstücke mit anderen Bauten	99.315,24	0,00	0,00	47.664,53	51.650,71	51.650,71	0,00	
Grundstücke ohne Bauten	131.234,09	0,00	0,00	0,00	131.234,09	131.234,09	0,00	
Bauten auf fremden Grundstücken	34.443,33	0,00	0,00	34.442,82	0,51	0,51	0,00	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	430.235,86	50.605,70	0,00	392.262,98	88.578,58	59.770,58	21.797,70	
Summe Sachanlagen:	32.894.265,04	50.605,70	0,00	16.291.495,37	16.653.375,37	17.136.037,70	533.268,03	
Finanzanlagen								
Andere Finanzanlagen	52,00	0,00	0,00	0,00	52,00	52,00	0,00	
Anlagevermögen insgesamt	32.951.508,64	53.639,97	0,00	16.347.368,24	16.657.780,37	17.139.348,70	535.208,30	

Bei den Forderungen aus Vermietung in Höhe von EUR 31.972,58 (i. V. EUR 32.391,10) bestehen Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von EUR 9.244,94 (i. V. EUR 9.057,19). Bei den sonstigen Vermögensgegenständen in Höhe von EUR 39.584,42 (i. V. EUR 70.186,75) mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von EUR 0,00 (i. V. EUR 0,00)

Unter "Sonstige Rückstellungen" sind passiviert: Rückstellungen für Aufwendungen für die Dämmung der obersten Geschossdecken gemäß EnEV TEUR 584,1 (i.V. TEUR 640,0), Personalkosten TEUR 28,7 (i.V. TEUR 28,9) und sonstige betriebliche Aufwendungen TEUR 21,2 (i.V. TEUR 29,5) und für Betriebskosten TEUR 2,5 (i.V. TEUR 3,1).

Verwendung des Jahresergebnisses

Jahresfehlbetrag:	EUR 221.731,43
Entnahme aus anderen Ergebnismrücklagen:	EUR 281.766,56
Bilanzgewinn:	EUR 60.035,13

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

Fälligkeitsangaben zu Verbindlichkeiten

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

Vorjahreszahlen kursiv GPR = Grundpfandrechte BÜ = Bürgschaft	Beträge laut Bilanz Euro	Davon				
		Restlaufzeit			Gesichert	
		unter 1 Jahr Euro	1 - 5 Jahre Euro	über 5 Jahre Euro	Euro	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.421.944,91	393.296,61	2.033.260,26	5.995.388,04	8.402.431,90	GPR
	8.958.281,01	520.837,04	1.971.741,49	6.465.702,48	19.513,01 8.930.712,32	BÜ GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.288.673,75	43.473,60	234.049,70	1.011.150,45	1.288.673,75	GPR
	1.339.469,21	48.169,33	225.387,46	1.065.912,42	1.339.469,21	GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.052.239,19	1.052.239,19	0,00	0,00	0,00	
	672.730,66	672.730,66	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.896,73	2.896,73	0,00	0,00	0,00	
	1.808,78	1.808,78	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	160.308,06	160.308,06	0,00	0,00	0,00	
	132.761,52	132.761,52	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	14.103,95	14.103,95	0,00	0,00	0,00	
	12.148,58	12.148,58	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	10.940.166,59 11.117.199,76	1.666.318,14 1.388.455,91	2.267.309,96 2.197.128,95	7.006.538,49 7.531.614,90	9.710.618,66 10.297.750,22	

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 15 Arbeitnehmer beschäftigt.

Zum 31. Dezember 2013 waren bei der Genossenschaft beschäftigt:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Geschäftsführung	1	0
Kaufmännische Mitarbeiter/-innen	4	3
Technische Mitarbeiterin	0	1
Auszubildende	1	0
Mitarbeiter des Regiebetriebs	5	0
Mitarbeiter/-innen zusammen:	11	4

Mitglieder- und Anteilsbewegung

	Mitglieder	Geschäftsanteile
Stand 01.01.2013:	1.159	9.848
Zugang 2013:	80	1.339
Abgang 2013:	68	546
Stand 31.12.2013:	1.171	10.641

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 124.902,63 Euro erhöht.

Mitglieder des Vorstandes

Ursula Halfmann

Ludwig Kramer

Waldemar Brendel

Mitglieder des Aufsichtsrates

Roswitha Hemmerling

(Vorsitzende)

Heike Wagner

(stellvertretende Vorsitzende)

Maja Gehm

(Schriftführerin ab 27.06.2013)

Reinhard Schäfer

Günther Pfeffer

Willi Hess

Ralf Forster

(stellvertretender Vorsitzender und AR-Mitglied bis 27.06.2013)

Forderungen an Organmitglieder

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

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

VdW südwest, Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V., Franklinstraße 62, 60486 Frankfurt am Main.

Mitgliederversammlung

Die letzte ordentliche Mitgliederversammlung fand am 27.06.2013 statt.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung am 25.06.2014 vor, den Jahresabschluss festzustellen.

Gewinnverwendungsvorschlag

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung vor, den Bilanzgewinn zur Ausschüttung einer Dividende gemäß § 41 der Satzung in Höhe von 4 % auf das für das Geschäftsjahr 2013 dividendenberechtigte Geschäftsguthaben zu verwenden.

E. Weitere Angaben

Gründung, Genossenschaftsregister

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

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

Steuerstatus

Die Genossenschaft ist "Vermietungsgenossenschaft" mit partieller Steuerpflicht.

Mitgliedschaften

Die Genossenschaft ist Mitglied in folgenden Organisationen:

VdW südwest Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V., Frankfurt am Main

DESWOS – Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V., Köln

Ring der Wohnungsbaugenossenschaften im GdW - Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V., Berlin

Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen, Mainz

Arbeitsgemeinschaft der Eisenbahner- Wohnungsbaugenossenschaften, Stuttgart

Industrie- und Handelskammer für die Pfalz, Ludwigshafen am Rhein

VOB Konditionenkartell des Rheinland pfälzischen Handwerks e.V.

Kaiserslautern, 30. Mai 2014

Baugenossenschaft Bahnheim eG
Kaiserslautern

Der Vorstand



Halfmann



Brendel



Kramer

Mitgliedschaftsjubilare des Jahres 2013**10 Jahre
Mitgliedschaft**

Norbert Wilhelm
 Edgar Schüler
 Christa Elsenbast
 Paul Oppenländer
 David Lujan
 Andrea Emmer
 Mostafa Rhannou
 Hannelore Kopp
 Maja Gehm
 Nina Schwartz
 Robert Hollstein
 Helga Herzog
 Willi Brückmann
 Kadriye Maden
 Gabi Moog
 Angela Weyland
 Harald Wolos
 Maria Rinderle
 Katja Porcu
 Sandra Jung
 Mathilde Vorpahl
 Nevin Kabasakal
 Bertha Weidner
 Regina Schade
 Angelika Ulrich
 Karoline Theobald
 Lieselotte Engel
 Michael Weis
 Johann Kibowski
 Alcina Da Costa Ferreira
 Monika Otto
 Michael Köraus
 Daniela Weinland
 Aysegül Aksoy

**25 Jahre
Mitgliedschaft**

Lydia Lersch
 Ralf Forster
 Hedwig Lüdke
 Hildegard Habura
 Heike Miehe
 Sigmar Götze
 Josef Bader
 Thomas Schuff
 Harald Schlaak
 Mark Henniger
 Stefan Schneider
 Dietmar Rusche

**40 Jahre
Mitgliedschaft**

Heinz Kremb
 Artur Merz
 Waldemar Brendel
 Karl Heinz Lenhardt
 Alexander Fauß
 Hannelore Dallner
 Ingeborg Scheer
 Alfred Ensinger
 Sigrun Korn
 Armin Scheppat
 Birute Halfmann
 Irmgard Alt

**50 Jahre
Mitgliedschaft**

Karl-Heinz Haffner
 Walter Liebrich
 Kurt Kunz
 Karl-Heinz Jost
 Georg Gluch

**60 Jahre
Mitgliedschaft**

Werner Irmer

**Verstorbene
Mitglieder
im Jahr 2013**

Roselinde Buttler
 Richard Schendel
 Gisela Fahlberg
 Rudi Molzberger
 Rudolf Kern
 Johann Letscher
 Erhard Kurz
 Franz Metzger
 Philipp Fuchs
 Horst Gebhardt
 Gerhard Müller
 Bruno Jesse
 Georg Heinrich
 Günter Gies
 Werner Wolf
 Gertrude Mellinghoff
 David Justus

Bericht des Aufsichtsrates

In der ordentlichen Mitgliederversammlung am 27.06.2013 erfolgte die Wiederwahl von Herrn Willi Hess. Für den ausgeschiedenen Herrn Ralf Forster wurde Frau Maja Gehm in den Aufsichtsrat gewählt.

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

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

Im Geschäftsjahr 2013 fanden sieben Sitzungen des Aufsichtsrates, sechs gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat sowie fünf Prüfungsausschuss-Sitzungen statt.

In den Sitzungen wurde über alle wesentlichen Angelegenheiten beraten und die notwendigen Beschlüsse gefasst. Insbesondere erfolgten Beschlüsse über den Jahresabschluss 2012, den Prüfungsbericht, den Wirtschaftsplan und den Modernisierungs- und Instandhaltungsplan.

Der Prüfungsausschuss hat sich eingehend über die Geschäfte der Genossenschaft informiert. Dabei wurde die Ordnungsmäßigkeit des Rechnungswesens, der Jahresabschluss einschließlich Lagebericht und der Geschäftsbericht kontrolliert. Auch wurden Beleg- und Kassenprüfungen durchgeführt. Es ergaben sich keine Beanstandungen.

Die Prüfung des Geschäftsjahres 2012 gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31.12.2012 und des Lageberichtes 2012 erfolgte in der Zeit vom 19.08. bis 23.08.2013 durch den VdW südwest, Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. Frankfurt am Main. Die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung wurde bescheinigt. Der Prüfungsbericht wurde in einer gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 05.12.2013 eingehend beraten und zustimmend zur Kenntnis genommen.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss 2013, der Geschäftsbericht 2013, die Entnahme aus den Ergebnismöglichkeiten zur Deckung des Jahresfehlbetrages sowie der Vorschlag den Bilanzgewinn als Dividende auszuschütten wurden in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 30.05.2014 beraten und beschlossen. Die Vorlagen fanden die Billigung des Aufsichtsrates.

Der Aufsichtsrat schlägt der Mitgliederversammlung vor, den Jahresabschluss 2013 in der vorliegenden Form festzustellen und den Bilanzgewinn als Dividende auszuschütten.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2013 und des Lageberichtes 2013 durch den Aufsichtsrat hat keine Beanstandung ergeben. Der Aufsichtsrat hat festgestellt, dass der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt und der Lagebericht die erforderlichen Angaben enthält.

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

Kaiserslautern, 30. Mai 2014

Die Vorsitzende des Aufsichtsrates


Hemmerling



**Baugenossenschaft
Bahnheim eG**

Bahnheim 22
67663 Kaiserslautern

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

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