

GESCHÄFTSBERICHT 2024



Inhaltsübersicht

Seite 5

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024

Seite 18

Bilanz 2024

Seite 20

Gewinn- und Verlustrechnung 2024

Seite 22

Anhang für das Geschäftsjahr 2024

Seite 28

Mitgliedschaftsjubilare des Jahres 2024

Seite 29

Verstorbene Mitglieder im Jahr 2024

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)

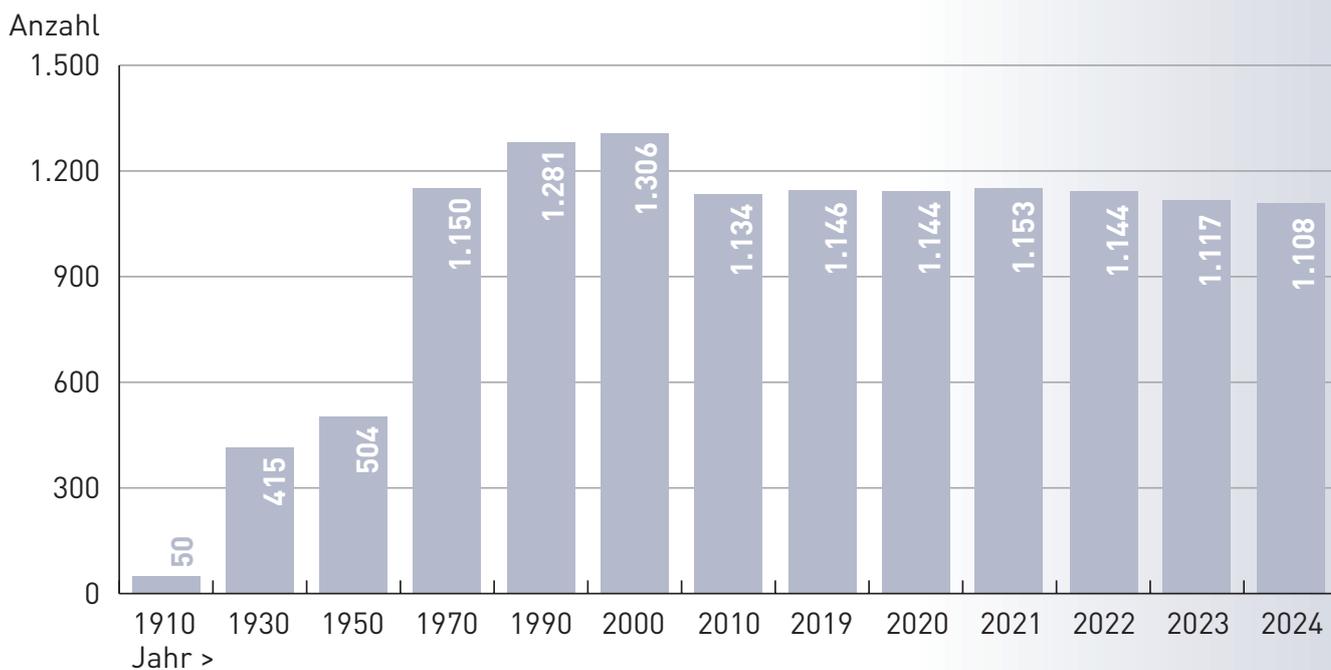
Straße des Friedens 4, 99094 Erfurt

2024 GESCHÄFTSBERICHT



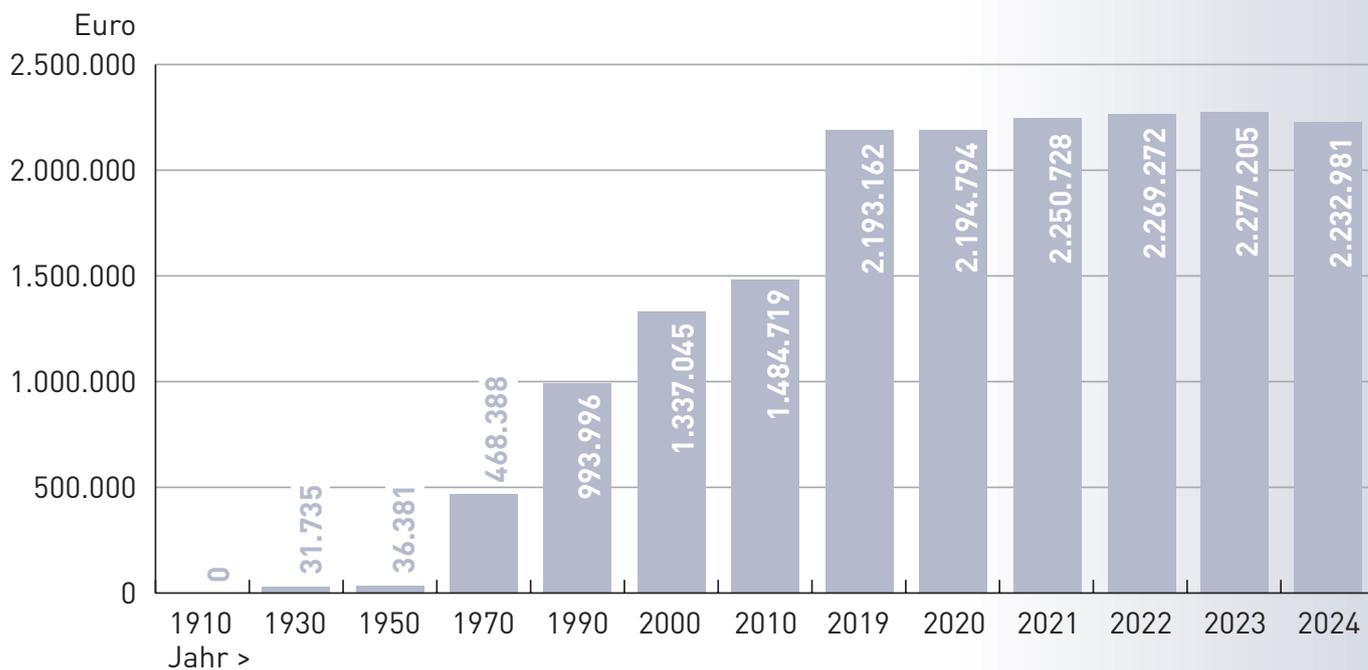
Entwicklung der Mitgliederzahlen von Gründungsbeginn im Jahre 1910 bis zum Jahr 2024

Mitglieder



Entwicklung der Geschäftsguthaben von Gründungsbeginn im Jahre 1910 bis zum Jahr 2024

Geschäftsguthaben



Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024

Grundlagen der Baugenossenschaft

Die gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsver-sorgung unserer Mitglieder bleibt auch nach 114 Jahren die wesentliche Aufgabe der Baugenossenschaft Bahnheim eG. Die Genossenschaft verfügte zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2024 über insgesamt 882 eigene Wohnungen, 2 Laden-einheiten, 8 sonstige Mieteinheiten sowie 118 Garagen. Der Hauptbestand befindet sich weiterhin in Kaiserslautern. Wei-tere kleinere Liegenschaften bestehen in Mainz, Wiesbaden, Ramstein und Rodenbach.

Als Vermietungsgenossenschaft mit partieller Steuerpflicht ist die Nutzung unserer Wohnungen an eine Mitgliedschaft gebunden. Unser Geschäftsmodell basiert auf der dauerhaf-ten Nutzung unserer Bestände durch solvente und zufriedene Mitglieder, die den genossenschaftlichen Selbsthilfedan-ken teilen und ein starkes Gemeinschaftsgefühl in den Nach-barschaften pflegen. Unsere moderaten Nutzungsgebühren sind auf langfristige Erlöse ausgerichtet. Eine kurzfristige Gewinnmaximierung entspricht nicht unserem Leitbild. Um dem Anstieg von Kapital- und Bewirtschaftungskosten entge-genzuwirken, setzen wir auf neue vertragliche Regelungen, gezielte Synergien sowie eine fortlaufende Digitalisierung un-serer Verwaltungsprozesse.

Diese Strategie versetzt uns in die Lage, durch kontinuierli-che Investitionen in unseren Bestand – insbesondere in ener-getische Maßnahmen und Werterhalt – unsere Wettbewerbs-fähigkeit auch in einem herausfordernden wirtschaftlichen Umfeld zu sichern.

Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

Im Jahr 2024 zeigte sich die deutsche Volkswirtschaft leicht erholt. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg um 0,5 % an – nach einem Rückgang um 0,3 % im Vorjahr. Dieser Anstieg ist vor allem auf eine Stabilisierung der privaten Konsumausga-ben und eine leichte Belebung der Exportwirtschaft zurück-zuführen. Der private Konsum legte um 0,8 % zu, nachdem er 2023 noch rückläufig war. Die Bauinvestitionen sanken hingegen weiter, wenn auch etwas moderater: Der Rückgang betrug im Jahresdurchschnitt 1,2 %. Im Ausrüstungsbereich hingegen war ein Zuwachs um 2,1 % zu verzeichnen.

Die Arbeitslosigkeit stieg leicht an: Die Zahl der registrierten Arbeitslosen belief sich 2024 auf durchschnittlich 2,79 Milli-onen, was einer Quote von 6,6 % entspricht (Vorjahr: 6,2 %). Die saisonbereinigte Anzahl der Erwerbstätigen lag 2024 durchschnittlich bei 46,1 Millionen Personen (Vorjahr: 46,0 Millionen). Die Inflationsrate hat sich spürbar beruhigt und betrug im Jahresdurchschnitt 2,26 %, nach 5,95 % im Jahr 2023.

Die Investitionsbedingungen in der Wohnungs- und Immo-bilienwirtschaft blieben trotz der konjunkturellen Erholung an-gespannt. Die Bauzinsen verharrten auf hohem Niveau, was insbesondere den Mietwohnungsneubau in Ballungsräumen belastete. Das Bundesamt für Statistik meldete erneut einen deutlichen Rückgang der Baugenehmigungen – insbesondere im Bereich des geförderten und genossenschaftlichen Woh-nungsbaus. Gründe hierfür sind anhaltend hohe Baukosten, verschärfte energetische Auflagen und die zurückhaltende Kreditvergabe der Banken.

Strukturelle Unterschiede zwischen Großstadtreionen wie München, Frankfurt und Hamburg sowie ländlich geprägten Regionen verfestigen sich zunehmend. Dies zeigt sich in der Mietpreisdynamik bei Neuvermietungen, steigenden Grund-stückspreisen und rückläufigen Neubauzahlen.



Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Der Mietwohnungsmarkt in Kaiserslautern war im Jahr 2024 durch ein gleichbleibendes Fluktuationsniveau und eine moderate Erhöhung der Bestandsmieten geprägt. Die durchschnittliche Nettokaltmiete im Bestand erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 2,2 %. Der qualifizierte Mietspiegel der Stadt Kaiserslautern – gültig seit dem 1. November 2021 – bildet weiterhin die rechtssichere Grundlage für Mietanpassungen, auch wenn bereits vorbereitende Gespräche zur Aktualisierung begonnen wurden.

Die Arbeitslosenquote in der Stadt Kaiserslautern lag Ende 2024 bei etwa 9,3 % (5.186 Arbeitslose im Dezember); damit hat sie sich gegenüber dem Vorjahr (ca. 8,0 %) deutlich erhöht und notiert auch Anfang 2025 weiterhin auf hohem Niveau (~9,6 % im April 2025).

Die letzte verfügbare Zahl zur Pro-Kopf-Verschuldung der Stadt stammt vom Jahresende 2023 und liegt bei 11.295 € – damit zählt Kaiserslautern weiterhin zu den am stärksten verschuldeten kreisfreien Städten in Rheinland-Pfalz. Aktuelle 2025-Werte sind zum jetzigen Zeitpunkt (Juni 2025) öffentlich noch nicht ausgewiesen. Der im April 2025 vorgelegte Schuldenbericht enthält zwar substanzielle Tilgungen (Liquiditätskredite), nennt aber keine aktualisierten Pro-Kopf-Kennzahlen. Ein seitens des Landes Rheinland-Pfalz geplantes Entschuldungsprogramm für finanzschwache Kommunen wurde erneut verschoben, sodass eine kurzfristige Entlastung aussteht.

Positiv zu bewerten sind hingegen der weiterhin enge Austausch zwischen der Rheinland-Pfälzischen Technischen Universität Kaiserslautern-Landau und dem Fraunhofer-Institut sowie die daraus resultierende langfristige Arbeitsplatz- und Innovationsicherung. Perspektivisch ergeben sich Chancen durch die weitere Entwicklung des Pfaff-Geländes, den Masterplan „100 % Klimaschutz“, die Ausweisung neuer Gewerbeflächen und die Digitalisierungsinitiative „Herzlich digital“.



Bestandsverwaltung

Eine Wohnung in der Kaiserstraße 15, Kaiserslautern wurde aus betriebswirtschaftlichen und bautechnischen Gründen nicht mehr vermietet. Die betroffene Wohnfläche beträgt 68,94 m².

Daraus ergibt sich die nachfolgende Gesamtdarstellung:

Baugruppe	Häuser	Wohnungen	Garagen	Läden	sonstige Mieteinh.
Altbauten, vor 1948	50	233	1	1	-
Wiederaufbau	17	78	-	-	1
Neubau 1950-1959	62	334	8	1	4
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:	161	882	118	2	8

Bei Aufgliederung des Bestandes nach Gemeinden ergibt sich folgendes Bild:

Ort	Häuser	Wohnungen	Garagen	Läden	sonstige Mieteinh.
Kaiserslautern	139	740	98	2	8
Mainz	10	74	20	-	-
Ramstein	8	48	-	-	-
Rodenbach	2	8	-	-	-
Wiesbaden	2	12	-	-	-
Gesamtbestand:	161	882	118	2	8

Die Wohn- und Nutzfläche beläuft sich zum 31.12.2024 auf 58.294,20 m² (i. V. 58.362,74 m²), die Wohnfläche auf 57.029,11 m² (i. V. 57.098,05 m²).

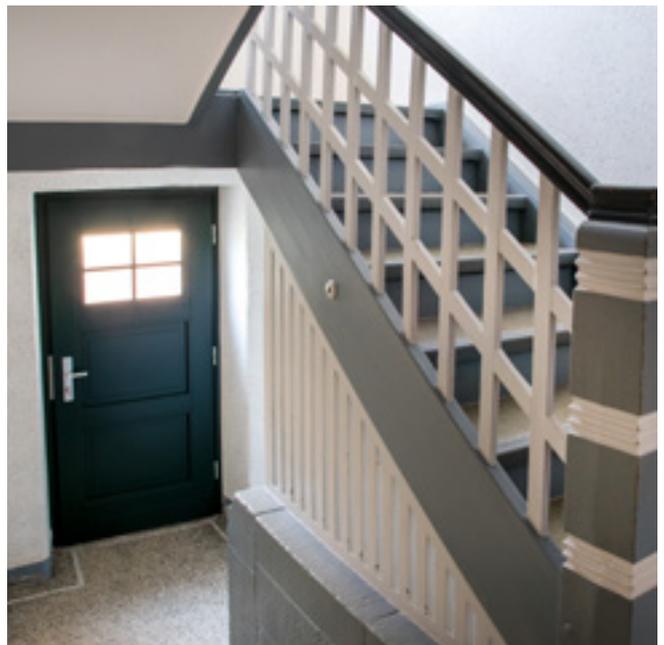
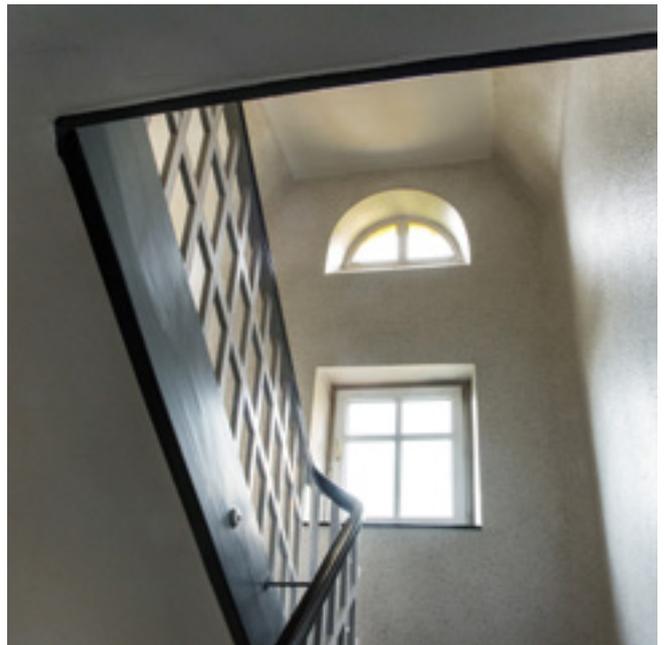
Bewirtschaftung

Im Geschäftsjahr 2024 kündigten 47 Nutzer (i.V. 58) ihre Wohnung. Die Fluktuationsquote verringerte sich leicht von 6,57 % auf 5,33 %. Die häufigsten Kündigungsgründe waren: Arbeitsplatzwechsel, Todesfall, Umzug in ein Alters- oder Pflegeheim, Scheidungen sowie der Eigentumserwerb. Die Wohnungsleerstände betragen am Bilanzstichtag 49 Einheiten (i.V. 41). Die ermittelte Leerstandquote erhöhte sich stark auf 5,56 % (i.V. 4,64 %). Leerstände ergaben sich in Verbindung mit Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen nach Wohnungsauszug. Wohnungsleerstände aufgrund von Vermietungsschwierigkeiten traten im Geschäftsjahr nicht auf. Die Weitervermietung erfolgte in der Regel termingerecht.

Zum 31.05.2025 lagen 26 (i.V. 12) Wohnungskündigungen vor. 52 (i.V. 49) Wohnungen standen modernisierungs- bzw. instandsetzungsbedingt leer. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betragen im Geschäftsjahr TEUR 4.906,8 (i.V. TEUR 4.725,1). Davon entfallen auf die Erträge aus Sollmieten TEUR 3.849,4 (i.V. TEUR 3.727,3). Die Erträge aus der Betriebskostenabrechnung 2024 einschließlich Umlageausfallwagnis betragen TEUR 1.263,8 (i.V. TEUR 1.285,2). Die Erlösschmälerungen wegen temporären Wohnungsleerstandes TEUR 206,4 (i.V. TEUR 160,8) sowie die gewährten Mietminderungen TEUR 0,0 (i.V. TEUR 0,6). Die reinen Wohnungssollmieten betragen TEUR 3.643,0 (i.V. TEUR 3.577,2). Die durchschnittliche Wohnungsnettokaltmiete erhöhte sich auf 5,32 EUR/qm/mtl. (i.V. 5,21 EUR/qm/mtl.)

Modernisierung und Instandhaltung

Um unseren Wohnungsbestand wettbewerbs- bzw. zukunftsfähig zu erhalten und Wertsteigerungen für unser Immobilienportfolio zu erzielen wurden im Berichtsjahr für Modernisierungsmaßnahmen TEUR 196,8 (i.V. TEUR 560,8) für projektgebundene Instandhaltungsmaßnahmen sowie für die laufende Instandhaltung unserer Liegenschaften TEUR 1.371,8 (i.V. TEUR 1.578,4) aufgewendet. In den o.g. Beträgen sind die erbrachten Eigenleistungen unseres Regiebetriebes in den Gewerken Maurer-, Schreiner-, Maler-, Sandsteinarbeiten nicht enthalten. Die nach vertraglichen Regelungen durchgeführten Schönheitsreparaturen beliefen sich auf TEUR 12,7 (i.V. TEUR 13,9). Unter Berücksichtigung der Wohnfläche von 57.029,11 m² (i.V. 57.098,05 m² Wfl.) ergibt sich ein Jahresbetrag je m² für die Modernisierung von 3,45 EUR (i.V. 9,82 EUR), für die Instandhaltung von 24,05 EUR (i.V. 27,64 EUR) und für Schönheitsreparaturen von 0,22 EUR (i.V. 0,24 EUR). Insgesamt wurden im Geschäftsjahr Bestand-



investitionen von TEUR 1.581,3 (i.V. TEUR 2.153,1), dies sind 27,73 EUR/qm/jährlich (i.V. 37,70 EUR/qm/jährlich), durchgeführt. Im Einzelnen wurden Arbeiten in den Gewerken: Heizung / Sanitär-, Abbruch-, Fußböden-, Fliesen-, Fensterbau-, Elektro- sowie Malerarbeiten durchgeführt. Diese Arbeiten wurden insgesamt in 32 Wohnungen (i.V. 25 WE) im Bestand als Teilinstandhaltung, 28 WE (i.V. 17 WE) bzw. Vollmodernisierung 4 WE (i.V. 8 WE) realisiert.

In 4 Wohnungen wurden die Thermen erneuert. In den Liegenschaften Zweibörnstr. 16-18, Wiesbaden; Lorenz-Diehl-Str. 9-11, Am Stollhenn 30, sowie in der Hegelstr. 43 in Mainz wurden in den Heizräumen die Warmwasser-Speicher erneuert.

In 2 WE´s wurden die Bäder saniert. In den Treppenhäusern im Bahnheim 16/22, im Casimirring 93-101, 105 und 111, in Ramstein Gutenbergstr. 4-12, Marktstr. 50 und Seufzerweg 8, sowie in Rodenbach, Fuchsstr. 36+48 wurden Malerarbeiten durchgeführt. Die Gauben im Bahnheim 10 bis 20 wurden neu gestrichen. Am Haus Bahnheim 19 wurden nach umfangreichen Baumaßnahmen im Jahr 2023 die alten Klappläden entfernt und im Jahr 2024 durch Neue ersetzt. In Rodenbach, Fuchsstr. 36+48 wurden die Hauseingangstüren mit integrierter Briefkastenanlage erneuert.

In Ramstein, Gutenbergstraße 4-12 wurden ebenfalls die Hauseingangstüren erneuert. Neue Briefkästen wurden an die jeweiligen Häuser angebracht. Weiterhin wurden in der Gutenbergstr. 4-12 die Dachstrom-Ständer entfernt (Vorgabe der VG Ramstein) und neue Schaltschränke im Keller installiert. Die Kosten für die Elektrozuleitungen für unsere 5 Häuser von der Straße zu den neuen Zählerschränken wurden von der VG Ramstein übernommen.

Im Bahnheim 4a-4c wurden die Podeste zu den Hauseingangstüren erneuert. Ebenso wurden in der Wolfsangel 31-35, 39 und 46 die Treppenpodeste erneuert.

In der Wolfsangel 42 wurden Pflasterarbeiten ausgeführt. In der Leipziger Str. 45-49 wurde die Zufahrt zu den Häusern und den Pkw-Stellplätzen gepflastert. Der Gehweg vor den Häusern Bahnheim 74-80 wurde neu gepflastert. An der Stirnseite von Bahnheim 80, Blickrichtung Spielplatz wurde der Gehweg mit Verbundpflaster neu angelegt. In der Lichtenbrucher Str. 6-8, Einsiedlerhof wurde das alte Pflaster, sowie die beiden Hofeinläufe vor den Garagen entfernt und eine neue Rinne montiert. Anschließend wurde die gesamte Fläche neu gepflastert. Für das Geschäftsjahr 2025 sind energetische Maßnahmen im Bahnheim 2a-b und 4a-c geplant. Die geplanten Instandhaltungsmaßnahmen von insgesamt TEUR 1.130,0 (i.V. TEUR 792,0) beziehen sich schwerpunktmäßig auf die Bereiche: Fassaden, Sandsteinsanierungen, Treppenhäuser, Gasthermentausch, Teilinstandsetzungen bei Wohnungswechsel und Kleininstandhaltung. Die geplanten Modernisierungsmaßnahmen von insgesamt TEUR 440,0 im Jahr 2025, (i.V. TEUR 350,0) beziehen sich in erster Linie auf die umfangreichen Arbeiten von gekündigten, leerstehenden Wohnungen nach jahrzehntelanger Nutzungsdauer.



Personelle Verhältnisse

Im Geschäftsjahr waren per 31.12.2024, 17 Mitarbeiter für unsere Baugenossenschaft tätig, davon 15 Vollzeit- und 2 Teilzeitbeschäftigte.

In unserer Geschäftsstelle beschäftigen wir 8 kaufmännische Mitarbeiter/innen und 1 technischer Mitarbeiter. Die Mitarbeiterinnen Frau Jakob und Frau Wilson sind aus persönlichen Gründen aus unserer Genossenschaft ausgeschieden.

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

Herr Sobetzke ist zum 31.12.2024 aus persönlichen Gründen aus unserer Genossenschaft ausgeschieden und der Vertrag mit Herrn Brandstätter, der zum 31.12.2024 auslief, wurde nicht verlängert.

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	31.12.2024		31.12.2023	
	TEUR	%	TEUR	%
Anlagevermögen	21.723,4	93,5	22.324,1	94,4
Umlaufvermögen	1.505,0	6,5	1.328,5	5,6
ARAP	0,5	0,0	3,1	0,0
Gesamtvermögen	23.228,9	100,0	23.655,7	100,0
Fremdmittel	12.250,4		12.547,8	
Reinvermögen	10.978,5		11.107,9	
Reinvermögen am Jahresanfang	11.107,9		11.440,9	
Vermögensveränderung	- 129,4		- 333,0	

Das Gesamtvermögen hat sich um TEUR 426,8 verringert (i.V. 350,3). Das Anlagevermögen ist im Geschäftsjahr aufgrund der Investitionen von TEUR 215,4 (i.V. TEUR 911,4) gegenüber den Abschreibungen von TEUR 816,1 (i.V. 749,3) zurückgegangen. Wesentlicher Posten des Anlagevermögens sind die Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten TEUR 21.110,4 (i.V. TEUR 18.038,9).

Kapitalstruktur

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

Kapitalstruktur	31.12.2024		31.12.2023	
	TEUR	%	TEUR	%
Eigenkapital	10.978,5	47,2	11.107,9	47,0
Rückstellungen	373,5	1,6	375,2	1,6
Verbindlichkeiten	11.869,7	51,1	12.165,2	51,3
PRAP	7,2	0,1	7,4	0,1
Gesamtkapital	23.228,9	100,0	23.655,7	100,0

Das Eigenkapital zum 31.12.2024 beträgt TEUR 10.978,5 (i.V. TEUR 11.107,9). Die Verringerung des Eigenkapitals um TEUR 129,4 resultiert aus dem Jahresfehlbetrag 2024 von TEUR 85,2, sowie dem Nettoabfluss an Geschäftsguthaben von TEUR 44,2. Der Anteil am Gesamtkapital hat sich von 47,0 % auf 47,2 % erhöht.

Die Verbindlichkeiten haben sich im Geschäftsjahr um TEUR 295,5 verringert.

Die passiven Rechnungsabgrenzungsposten sind im Voraus empfangene Mieten TEUR 7,2 (i.V. TEUR 7,4).

Finanzlage

Die Unternehmensliquidität hat sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

		2024	2023
		TEUR	TEUR
	Jahresüberschuss	-85,3	-254,8
+	Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	816,1	749,3
+/-	Zu-/Abnahme der Rückstellungen	-1,7	-26,8
+	Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des AV	0,0	0,0
-/+	Zu-/Abnahme der kurzfristigen Aktiva	-51,1	-93,3
-/+	Ab-/Zunahme der kurzfristigen Verbindlichkeiten	28,7	219,9
=	Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	706,7	594,3
-	Planmäßige Tilgungen sowie außerplanmäßige Tilgungen der Objektfinanzierungsmittel	-852,7	-983,2
=	Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach Tilgungen	-146,0	-388,9
-	Investitionen in das Anlagevermögen	-215,4	-911,4
=	Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-215,4	-911,4
+	Nettoveränderung der Geschäftsguthaben	-44,2	7,9
-	Dividendenauszahlung	-174,2 VJ	-86,0 VJ
+	Darlehensvalutierungen	600,0	600,0
=	Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	381,6	521,9
	Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	20,2	-778,4
+	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	-162,6	615,8
=	Finanzmittelfonds am Ende der Periode	-142,4	-162,6
	Jahres-Cashflow	729,1	467,7

Im Berichtsjahr ist die Genossenschaft ihren Zahlungsverpflichtungen uneingeschränkt und in vollem Umfang nachgekommen. Die Zahlungsfähigkeit ist auch für das Jahr 2025 sichergestellt.

Die Finanzlage im Jahr 2025 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 882 eigenen Wohneinheiten. Der Jahresfehlbetrag ist maßgeblich beeinflusst durch die Höhe der Instandhaltungskosten. Diese haben sich im Geschäftsjahr von TEUR 1.578,4 auf TEUR 1.371,8 verringert. Die erbrachten Eigenleistungen des Regiebetriebes im Bereich Instandhaltung und Instandsetzung haben sich von TEUR 190,7 auf TEUR 221,9 im

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

Die Genossenschaft schließt das Geschäftsjahr 2024 mit einem Jahresfehlbetrag von -85.257,03 EUR (i.V. -254.842,89 EUR) ab. Dieser ergibt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt:

Jahresüberschuss / Fehlbetrag für die verschiedenen Leistungsbereiche

Leistungsbereiche	2024	2023	Veränderungen
	TEUR	TEUR	TEUR
Hausbewirtschaftung	-700,1	-665,6	-34,5
Mitgliederverwaltung	-89,2	-90,2	1,0
Kapitaldisposition	0,0	1,0	-1,0
ordentliches Ergebnis	-789,3	-754,8	-34,5
sonstiges Ergebnis	698,5	496,5	202,0
Ergebnis vor Steuern	-90,8	-258,3	-167,5
Steuern vom Einkommen und Ertrag	5,6	3,5	2,1
Jahresüberschuss	-85,2	-254,8	169,6

Im Bereich der Hausbewirtschaftung sind aufgrund der durchgeführten Maßnahmen im Modernisierungs- und Instandhaltungsbereich die Umsatzerlöse gesunken.

Die in Summe ausgewiesene Bestandsminderung aus unfertigen Leistungen betrifft Betriebs- und Heizkostenabrechnungen.

Die planmäßigen Abschreibungen für Sachanlagen haben sich erhöht.

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

Im Leistungsbereich Kapitaldisposition ergibt sich 2024 eine Verminderung aus der Abzinsung der Rückstellungen für die Dämmung der obersten Geschossdecken.

Die Eigenkapitalrentabilität hat sich im Geschäftsjahr auf -0,78 % (i.V. 2,29 %) vermindert.

Die Gesamtkapitalrentabilität beträgt für das Geschäftsjahr 0,60 % (i.V. -0,15 %).

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 778,5 (i.V. TEUR 983,1) sowie gleichmäßig über die Jahre verteilter langfristiger Zinsfestschreibungstermine sind der starke Anstieg der Kapitalmarktzinsen gegenüber dem Vorjahr kalkulierbar. Die Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern haben zum 31.12.2024 eine Restvaluta von TEUR 10.129,4 (i.V. TEUR 10.453,5).

Wir haben langfristig laufende Zinsfestschreibungen abgeschlossen. Über 2025 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 1.117 auf 1.108 und die Geschäftsanteile von 13.916 auf 13.673 vermindert. Das Geschäftsguthaben verminderte sich von TEUR 2.182,8 auf 2.134,5.

Die voraussichtliche Entwicklung der Genossenschaft und andere Risiken

Das Hauptbetätigungsfeld der Genossenschaft wird auch zukünftig unter Beachtung der heterogenen bautechnischen Gegebenheiten, die Vorgaben des Denkmalschutzes, der Entwicklung des Eigenkapitals, der Finanzierungsmodalitäten sowie der Bau- und Lohnkosten 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. 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 weiterhin belasten.

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



Darstellung der Wirtschaftlichkeitsentwicklung der Genossenschaft

		2024	2023	2022
Eigenkapitalquote	in %	47,26	46,96	47,66
Eigenkapitalrentabilität	in %	-0,78	-2,29	9,38
Gesamtkapitalrentabilität	in %	0,60	-0,15	5,21
Sachanlagenintensität	in %	93,49	94,32	92,30
Sachanlagendeckungsgrad	in %	93,36	93,65	95,88
Langfristiger Verschuldungsgrad	in %	84,68	67,90	85,69
Langfristiger Fremdkapitalanteil	in %	40,02	35,25	40,84
Reinvestitionsquote	in %	24,24	120,87	606,61
Stichtagsliquidität	in %	86,48	77,62	123,56
Dynamischer Verschuldungsgrad	Faktor	13,89	22,19	5,57
Tilgungskraft	Faktor	8,75	0,52	2,05
Durchschnittliche Wohnungsmiete	in €/m ² /Wfl./mtl.	5,17	5,21	5,23
Anteil der Erlösschmälerungen	in %	5,84	4,52	3,96
Fluktuationsrate	in %	5,33	6,57	6,09
Leerstandsquote	in %	5,56	4,64	2,82
Instandhaltungskosten	in €/m ² /pa	24,06	27,64	14,10
Investitionen im Bestand	in €/m ² /pa	13,68	37,47	26,38
Fremdkapitalzinsen	in €/m ² /Wfl./mtl.	0,33	0,32	0,26
Fremdkapitalkosten	in %	2,22	2,12	1,68
Zinsdeckung	in %	6,35	6,14	4,97
Kapitaldienstdeckung	in %	28,38	30,74	26,99

GEMEINSAM MEHR BEWIRKEN!

Für eine
lebenswerte Zukunft



Bilanz 2024

Aktiva

Bilanz zum 31.12.2024

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		7.222,00	11.225,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	21.110.432,10		18.038.859,94
Grundstücke mit anderen Bauten	66.594,71		69.156,71
Grundstücke ohne Bauten	205.027,55		205.027,55
Bauten auf fremden Grundstücken	0,51		0,51
Betriebs- und Geschäftsausstattung	92.189,44		116.712,58
Bauvorbereitungskosten	<u>241.870,25</u>	21.716.114,56	<u>3.883.083,34</u>
Andere Finanzanlagen		52,00	52,00
Anlagevermögen insgesamt		21.723.388,56	22.324.117,63
Umlaufvermögen			
Vorräte			
Unfertige Leistungen		1.298.429,64	1.285.221,95
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	61.696,67		11.236,61
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>11.947,61</u>	73.644,28	21.933,04
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		132.959,29	10.126,09
Umlaufvermögen insgesamt		1.505.033,21	1.328.517,69
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		530,39	3.112,19
Bilanzsumme		23.228.952,16	23.655.747,51

Passiva

Bilanz zum 31.12.2024

	Euro	Geschäftsjahr		Vorjahr
		Euro	Euro	Euro
Eigenkapital				
Geschäftsguthaben				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder der verbleibenden Mitglieder aus gekündigten Geschäftsanteilen		97.289,69 2.134.576,32 <u>1.115,39</u>	2.232.981,40	91.537,86 2.182.793,14 2.874,30
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: im Vorjahr:	4.886,86 53.409,93			
Ergebnisrücklagen				
Gesetzliche Rücklage - davon aus dem Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt: im Vorjahr eingestellt:	0,00 0,00	3.400.000,00		3.400.000,00
Bauerneuerungsrücklage im Geschäftsjahr entnommen: im Vorjahr eingestellt:	0,00 0,00	1.621.000,00		1.621.000,00
Andere Ergebnisrücklagen - davon im Geschäftsjahr entnommen: im Vorjahr entnommen:	172.568,75 341.768,74	<u>3.550.274,96</u>	8.571.274,96	3.722.843,71
Bilanzgewinn				
Gewinnvortrag 2023 (Dividendenzg. 2025) Jahresfehlbetrag / Jahresüberschuss Entnahme aus Ergebnisrücklagen		86.925,85 -85.257,03 <u>172.568,75</u>	<u>174.237,57</u>	-254.842,89 341.768,74
Eigenkapital insgesamt:			10.978.493,93	11.107.974,86
Rückstellungen				
Rückstellungen für Bauinstandhaltung		309.310,28		325.694,54
Sonstige Rückstellungen		<u>64.185,41</u>	373.495,69	49.497,22
Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		9.671.760,49		9.945.512,42
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		457.687,12		508.078,54
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:	8.337,98 9.364,94 0,00 0,00	1.207.595,63 77.561,97 345.246,80 <u>109.901,84</u>	11.869.753,85	1.226.921,89 5.610,62 426.920,98 52.115,57
Passive Rechnungsabgrenzungsposten				
Andere Rechnungsabgrenzungsposten			7.208,69	7.420,87
Bilanzsumme			23.228.952,16	23.655.747,51

Gewinn- und Verlustrechnung 2024

für die Zeit vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

	Euro	Geschäftsjahr		Vorjahr
		Euro	Euro	Euro
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung			4.906.842,27	4.725.063,00
Erhöhung / Minderung des Bestandes an unfertigen Leistungen			13.207,69	123.741,13
Andere aktivierte Eigenleistungen			24.504,82	33.950,11
Sonstige betriebliche Erträge			73.080,86	92.797,40
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung			2.622.300,60	2.782.946,48
Rohergebnis			2.395.335,04	2.192.605,16
Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter		829.290,64		860.207,29
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung		<u>203.647,47</u>	1.032.938,11	216.959,12
- davon für Altersversorgung im Vorjahr:	14.030,39 15.890,39			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen			816.108,41	749.264,96
Sonstige betriebliche Aufwendungen			256.230,92	274.791,47
Erträge aus anderen Finanzanlagen		1,76	1,76	0,66
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		<u>0,00</u>	0,00	987,42
- davon abgezinst im Vorjahr:	0,00 987,42			
Zinsen und ähnliche Aufwendungen			224.594,52	219.733,37
Steuern vom Einkommen und Ertrag			-5.633,68	-3.493,10
Ergebnis nach Steuern			-59.831,16	-130.856,07
Sonstige Steuern			145.088,19	123.986,82
Jahresfehlbetrag / Jahresüberschuss			-85.257,03	-254.842,89
Entnahme / Einstellung in Ergebnisrücklagen			172.568,75	341.768,74
Bilanzgewinn			87.311,72	86.925,85



Bahnheim
2a-22



ENIGER
WILLE
DIE HAENDE
BRACHTEN
DAS WERK
IM JAHRE 1877



SINN FÜR
SCHÖNHEIT
VEREDELTE DIE
FORM
FÜHRTE
ZUR VOLLKUNDE

Trinkwasser

Anhang für das Geschäftsjahr 2024

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. Eine Aktivierung der Eigenleistungen wurde im Geschäftsjahr 2024 vorgenommen.

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 EUR bis 1.000,00 EUR netto liegen gemäß § 6 Abs. 2a EStG in einem jährlichen Sammelposten zusammengefasst und über einen Zeitraum von fünf Jahren abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter deren Anschaffungskosten 250,00 EUR nicht übersteigen, werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben.

Bewertungsmethoden Umlaufvermögen

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

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

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

Bewertungsmethoden Rückstellungen

Passivierungspflichtige Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung mit dem notwendigen Erfüllungsbetrag bemessen. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr 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 (+/-)
	01.01.2024	des Geschäftsjahres		31.12.2024
	Euro	Euro	Euro	Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände	184.572,29	0,00	0,00	0,00
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	40.039.230,42	196.853,92	9.115,17	+3.652.737,16
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	122.543,06	0,00	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	753.997,21	7.001,35	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	3.883.083,34	11.524,07	0,00	0,00
Summe Sachanlagen	45.038.324,91	215.379,34	9.115,17	-3.652.737,16
Finanzanlagen				
Andere Finanzanlagen	52,00	0,00	0,00	0,00
Anlagevermögen Insgesamt	45.222.949,20	215.379,34	9.115,17	0,00

Bei den Forderungen aus Vermietung in Höhe von 13.117,53 EUR (i. V. 11.236,61 EUR) bestehen Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von 1.664,62 EUR (i. V. 1.626,65 EUR). Bei den sonstigen Vermögensgegenständen in Höhe von 11.947,61 EUR (i. V. 21.933,04 EUR) mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von 0,00 EUR (i. V. 0,00 EUR).

Unter „Sonstige Rückstellungen“ sind passiviert: Rückstellungen für Aufwendungen für die Dämmung der obersten Geschossdecken gemäß EnEV TEUR 309,3 (i.V. TEUR 325,7), Personalkosten TEUR 29,2 (i.V. TEUR 34,6) und sonstige betriebliche Aufwendungen TEUR 34,9 (i.V. TEUR 14,9).

Verwendung des Jahresergebnisses

Jahresfehlbetrag	EUR	-85.257,03
Entnahme aus Ergebnisrücklagen	EUR	172.568,75
Bilanzgewinn	EUR	87.311,72

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 2024

Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Kumulierte Abschreibung	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Auf Abgänge entfallende Abschreibungen	Kumulierte Abschreibung	Buchwert am	Buchwert am
31.12.2024	01.01.2024	2024	2024	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2023
Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
184.572,29	173.347,29	4.003,00	0,00	177.350,29	7.222,00	11.225,00
43.879.706,33	22.000.370,48	778.018,92	9.115,17	22.769.274,23	21.110.432,10	18.038.859,94
122.543,06	53.386,35	2.562,00	0,00	55.948,35	66.594,71	69.156,71
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
760.998,56	637.284,63	31.524,49	0,00	668.809,12	92.189,44	116.712,58
241.870,25	0,00	0,00	0,00	0,00	241.870,25	3.883.083,34
45.244.589,08	22.725.484,28	812.105,41	9.115,17	23.528.474,52	21.716.114,56	22.312.840,63
52,00	0,00	0,00	0,00	0,00	52,00	52,00
45.429.213,37	22.898.831,57	816.108,41	9.115,17	23.705.824,81	21.723.388,56	22.324.117,63

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	9.671.760,49 9.872.528,80	780.161,74 796.721,43	8.891.598,75 9.075.807,37	5.983.524,56 6.068.444,30	9.671.760,49 9.872.528,80	GPR GPR	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	457.687,12 508.078,54	54.211,67 94.996,25	403.475,45 413.082,29	180.039,10 14.521,86	457.687,12 508.078,54	GPR GPR	
Erhaltene Anzahlungen	1.207.595,63 1.226.921,89	1.207.595,63 1.226.921,89	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	77.561,97 5.610,62	77.561,97 5.610,62	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00		
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	345.246,80 426.920,98	345.246,80 426.920,98	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00		
Sonstige Verbindlichkeiten	109.901,84 52.115,57	109.901,84 52.115,57	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00		
Gesamtbetrag	11.869.753,85 12.092.176,40	2.574.679,65 2.603.286,74	9.295.074,20 9.488.889,66	6.163.563,66 6.082.966,16	10.129.447,61 10.380.607,34		

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 EUR.

Durchschnittliche Arbeitnehmerzahl

Im Geschäftsjahr wurden 17 Arbeitnehmer beschäftigt.

Zum 31. Dezember 2024 waren bei der Genossenschaft beschäftigt:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter/innen	5	2
Technische Mitarbeiter	1	0
Auszubildende	0	0
Mitarbeiter des Regiebetriebes	8	0
Geschäftsführender Vorstand	1	0
Mitarbeiter/innen zusammen:	15	2

Mitglieder- und Anteilsbewegung

	Mitglieder	Geschäftsanteile
Stand 01.01.2024	1.117	13.916
Zugang 2024	44	406
Abgang 2024	53	649
Stand 31.12.2024	1.108	13.673

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 48.216,82 EUR vermindert.

Mitglieder des Vorstandes

Norbert Heil

Christoph Marosczyk

Kurt Sajek

Mitglieder des Aufsichtsrates

Robert Brell

bis 2024

Elke Hepp

bis 2025

Jürgen Laufer

bis 2024

Sieglinde Forster

bis 2026

Sebastian Hellriegel

bis 2026

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 25.03.2025 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 2024 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, 10.06.2025

Baugenossenschaft Bahnheim eG
Kaiserslautern

Der Vorstand



Norbert Heil



Kurt Sajek

Mitgliedschaftsjubilare des Jahres 2024

10 Jahre Mitgliedschaft

Abdelkarim Ajouao
Stefania Bentivegna
Dorota Bojarska-Kochmanska
Otto Brödel
Simona Budras
Idriss El Idrissi
Christian Endres
Eric Fabrycy
Angela Florschütz
Sabrina Gaberdann
Melanie Gries
Patrick Griesel
Kerstin Haan
Claus Händler
Sandra Hebel
Johann Janzen
Gabriele Kitzig
Andreas Koglin
Lena Kreis
Katja Kreis
Wilhelm Merz
Elisabeth Metzger
Mario Moach
Manuel Monteiro
Vyacheslav Morov
Christopher Müller
Horst Müller
Sascha Port
Rita Neu
Ashour Odisho

Marc Oettler
Elise Reither
Randall Rogers
Alexander Rozelainen
Gerd Sutter
Iris Welsch
Henri Welz
Erika Weis
Kurt Weis
Lidija Winter

25 Jahre Mitgliedschaft

Armin Bartholomäus
Josef Becker
Ivo Bickelmann
Brigitte Braun
Petra Evers
Roswitha Hemmerling
Gabriele Mannweiler
Monika Müller
Marco Nothof
Heinz Röber
Lydia Scheppler
Frida Schneider
Sören Wenzel
Ralf Jakob Zinn

40 Jahre Mitgliedschaft

Joachim Biermann
Sandra Heß
Thomas Hohenberger
Ingeborg Kastauer
Peter Korn
Ronald Lutz
Renate Schütte

50 Jahre Mitgliedschaft

Günter Fischer
Eduard Ginter
Jakob Günther
Pierre Lickteig
Gudrun Platz
Martha Schneider
Helmut Wagner

60 Jahre Mitgliedschaft

Wolfgang Halter

Verstorbene Mitglieder im Jahr 2024

Elke Böllinger

Waltraud Demmerle

Erna Edik

Hans-Jürgen Fehl

Willi Heiler

Karl-Heinz Holubek

Norbert Hörhammer

Gerhard Jacob

Hugo Jarraß

Alexander Kim

Hermann Kircher

Karl-Theo Klosset

Heinz Kremb

Walentina Maier

Gerhard Mayer

Gerd Mentel

Günter Niedermeier

Erika Paul

Franz Pfeiffer

Ingrid Rahm

Otto Roth

Eberhard Schneider

Peter Schramm

Karl Steiner

Emil Westenburger

Bericht des Aufsichtsrates

Das Geschäftsjahr 2024 war sehr turbulent, um nicht zu sagen, eine Achterbahnfahrt. Aufgrund interner Umstände und personeller Veränderungen, konnte die Mitgliederversammlung nicht fristgerecht und ordnungsgemäß stattfinden. Der geschäftsführende Vorstand erkrankte ab dem 17.09.2024 auf unbestimmte Zeit. Die Mitgliederversammlung für das Geschäftsjahr 2023 wurde am 25.03.2025 durchgeführt.

Im Geschäftsjahr 2024 fanden elf Aufsichtsratssitzungen und fünf gemeinsame Sitzungen statt. In den Sitzungen wurde über alle wesentlichen Angelegenheiten beraten und die notwendigen Beschlüsse gefasst.

Am 30.07.2024 trat Herr Robert Brell von seinem Amt als Aufsichtsratsvorsitzender zurück. Frau Elke Hepp wurde am 30.07.2024 als Aufsichtsratsvorsitzende gewählt, Frau Sieglinde Forster wurde als stellvertretende Vorsitzende gewählt. Herr Kurt Sajek wurde zum 01.08.2024 als nebenamtlicher Vorstand bestellt.

Bei der Mitgliederversammlung wurden Frau Olga Bogdanow, Herr Tim Laufer und Herr Thomas Ruckstuhl neu in den Aufsichtsrat gewählt.

Die konstituierte Sitzung des Aufsichtsrats fand am 25.03.2025 statt. In dieser Sitzung wurde Frau Elke Hepp als Aufsichtsratsvorsitzende und Frau Sieglinde Forste als stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende gewählt. Des Weiteren erfolgte die Wahl von Herr Sebastian Hellriegel zum Schriftführer, sowie die Besetzung der Ausschüsse.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss 2024 in der vorliegenden Form.

Der Aufsichtsrat dankt Vorstand und Belegschaft für die geleistete Arbeit und allen Mitgliedern, die unserer Genossenschaft die Treue gehalten haben.

Kaiserslautern, 10.06.2025

Die Vorsitzende des Aufsichtsrates



Elke Hepp

**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