



GESCHÄFTSBERICHT 2025

Inhaltsübersicht

Seite 5

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025

Seite 18

Bilanz 2025

Seite 20

Gewinn- und Verlustrechnung 2025

Seite 22

Anhang für das Geschäftsjahr 2025

Seite 28

Mitgliedschaftsjubilare des Jahres 2025

Seite 29

Verstorbene Mitglieder im Jahr 2025

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

Verband der Südwestdeutschen

Wohnungswirtschaft e.V. (VdW südwest)

Lise-Meitner-Straße 4, 60486 Frankfurt

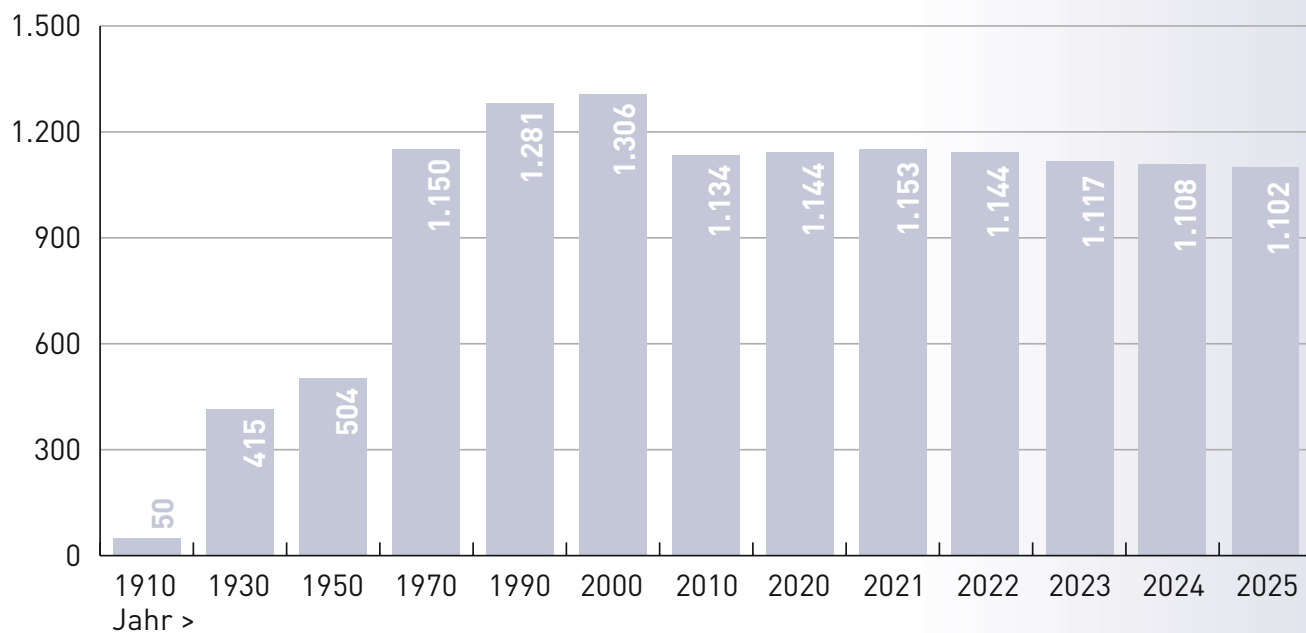
2025 GESCHÄFTSBERICHT



Entwicklung der Mitgliederzahlen von Gründungsbeginn im Jahre 1910 bis zum Jahr 2025

Mitglieder

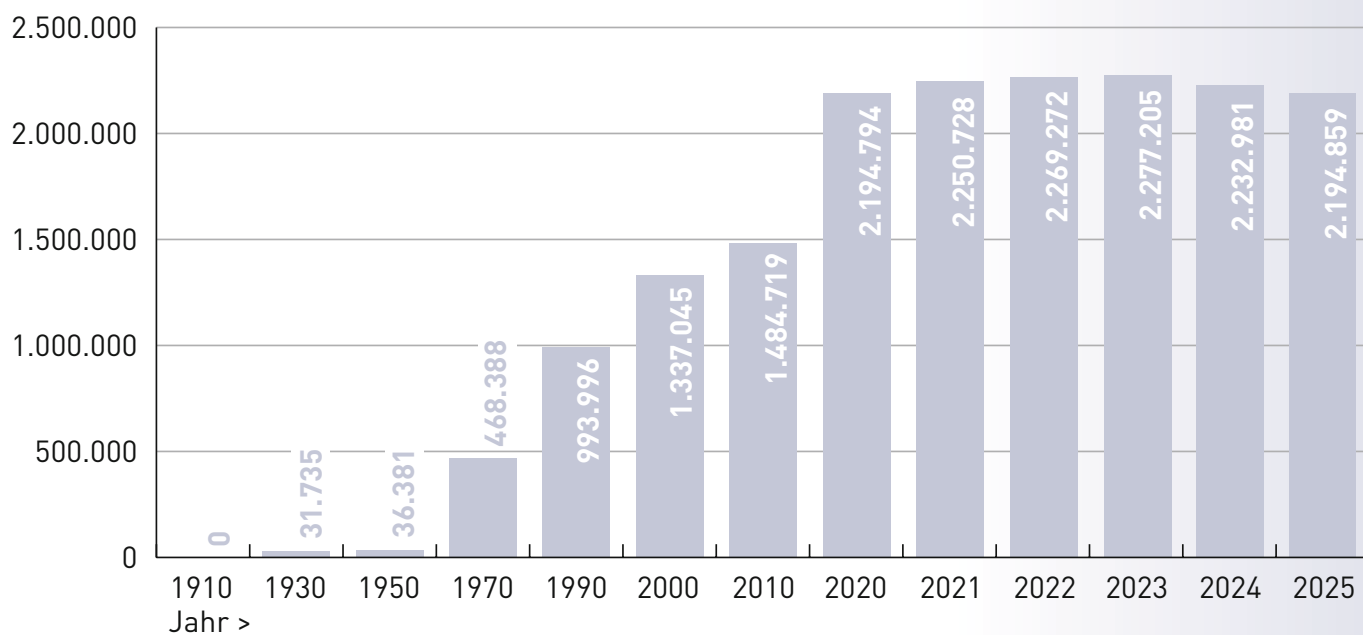
Anzahl



Entwicklung der Geschäftsguthaben von Gründungsbeginn im Jahre 1910 bis zum Jahr 2025

Geschäftsguthaben

Euro



Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025

Baugenossenschaft Bahnheim eG

1. Grundlagen der Baugenossenschaft

Die Baugenossenschaft Bahnheim eG verfolgt seit ihrer Gründung das Ziel, ihre Mitglieder mit gutem, sicherem und sozial verantwortbarem Wohnraum zu versorgen. Dieser Förderauftrag bildet auch heute die Grundlage sämtlicher unternehmerischer Entscheidungen.

Zum 31. Dezember 2025 bewirtschaftete die Genossenschaft insgesamt 882 Wohnungen, 2 Ladeneinheiten, 8 sonstige Mieteinheiten sowie 116 Garagen. Der Schwerpunkt des Wohnungsbestandes befindet sich in Kaiserslautern. Weitere Bestände bestehen in Mainz, Wiesbaden, Ramstein und Rodenbach.

Als Vermietungsgenossenschaft mit langfristiger Bestandshaltung verfolgt die Baugenossenschaft keine kurzfristige Gewinnmaximierung. Vielmehr stehen die nachhaltige Entwicklung des Wohnungsbestandes, die Sicherung bezahlbaren Wohnraums sowie die Förderung des genossenschaftlichen Zusammenlebens im Mittelpunkt ihres Handelns.

Das Jahr 2025 wurde von den Vereinten Nationen zum Internationalen Jahr der Genossenschaften erklärt. Diese Auszeichnung unterstreicht die gesellschaftliche Bedeutung genossenschaftlicher Unternehmen für sozialen Zusammenhalt, nachhaltiges Wirtschaften und bezahlbares Wohnen. Für die Baugenossenschaft Bahnheim eG besitzt diese Würdigung eine besondere Bedeutung, da sie im Geschäftsjahr 2025 auf ihr 115-jähriges Bestehen zurückblicken konnte.

2. Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft zeigte im Jahr 2025 erste Anzeichen einer Stabilisierung. Das Bruttoinlandsprodukt erhöhte sich nach vorläufigen Berechnungen leicht um rund 0,2 %. Die Inflation lag bei etwa 2,2 %, während die Arbeitslosenquote bundesweit rund 6,3 % betrug.

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft war weiterhin von schwierigen Rahmenbedingungen geprägt. Hohe Baukosten, steigende Anforderungen aus Klimaschutz und Wärmewende sowie ein anhaltender Fachkräftemangel beeinflussten die Entwicklung der Branche. Gleichzeitig blieb die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum insbesondere in Ballungsräumen und Universitätsstandorten unverändert hoch.

Die Herausforderungen der Wärmewende, die Umsetzung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sowie die Auswirkungen der CO₂-Bepreisung gewinnen zunehmend an Bedeutung und werden die Wohnungswirtschaft auch in den kommenden Jahren maßgeblich beeinflussen.

Die Europäische Zentralbank setzte ihren Kurs moderater Zinssenkungen fort. Gleichwohl liegt das Zinsniveau weiterhin deutlich über dem Niveau der Jahre vor 2022, wodurch Finanzierungs- und Investitionsentscheidungen in der Wohnungswirtschaft weiterhin beeinflusst werden.

Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Der Wohnungsmarkt in Kaiserslautern war auch im Jahr 2025 von einer stabilen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum geprägt. Die Arbeitslosenquote lag zum Jahresende bei rund 9,4 % und damit weiterhin auf einem vergleichsweise hohen Niveau.

Der qualifizierte Mietspiegel der Stadt Kaiserslautern mit dem Stichtag 1. Februar 2020 war im Berichtsjahr weiterhin gültig. Im Frühjahr 2026 wurde die Erstellung eines neuen qualifizierten Mietspiegels begonnen.

Positiv wirkten sich die Weiterentwicklung der Rheinland-Pfälzischen Technischen Universität Kaiserslautern-Landau, die Aktivitäten der Fraunhofer-Institute, die Entwicklung des Pfaff-Areals sowie die fortschreitende Digitalisierung des Wirtschaftsstandortes Kaiserslautern aus.

Darüber hinaus profitierte die Stadt Kaiserslautern von den positiven Auswirkungen des kommunalen Entschuldungsprogramms des Landes Rheinland-Pfalz. Die finanzielle Entlastung stärkt langfristig die kommunalen Handlungsspielräume und verbessert die Rahmenbedingungen für die weitere Stadtentwicklung.

3. Geschäftsverlauf

Bestandsbewirtschaftung

Die Vermietung des Wohnungsbestandes stellte auch im Geschäftsjahr 2025 den wesentlichen Geschäftsbereich der Baugenossenschaft Bahnheim eG dar.

Im Geschäftsjahr 2025 wurden 55 Nutzungsverhältnisse beendet. Die Fluktuationsquote erhöhte sich auf 6,24 %. Die Kündigungen resultierten überwiegend aus altersbedingten Wohnungswechseln, Umzügen aus beruflichen Gründen, Eigentumserwerb sowie Todesfällen.

Zum Bilanzstichtag standen 76 Wohnungen leer. Die Leerstandsquote betrug 8,62 %. Der Leerstand resultierte überwiegend aus umfangreichen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in gekündigten Wohnungen. Vermietungsschwierigkeiten bestanden nicht.

Von den zum Bilanzstichtag leerstehenden Wohnungen befand sich der überwiegende Teil in Modernisierung, Vorbereitung zur Modernisierung oder technischer Prüfung. Ein marktbedingter struktureller Leerstand bestand nicht.

Ein erheblicher Teil dieser Leerstände ist auf einen über mehrere Jahre aufgebauten Instandhaltungs- und Modernisierungsstau zurückzuführen. Die Genossenschaft nutzt leerstehende Wohnungen gezielt, um diese umfassend zu sanieren und technisch auf einen zeitgemäßen Stand zu bringen. Hierdurch entstehen kurzfristig Erlösausfälle, gleichzeitig werden jedoch die Voraussetzungen geschaffen, den Wohnungsbestand langfristig zu sichern und die Wohnqualität nachhaltig zu verbessern.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich auf 5.009,1 T€. Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete erhöhte sich auf 5,41 €/m² Wohnfläche. Trotz dieser Entwicklung bewegt sich das Mietniveau der Genossenschaft weiterhin deutlich unter den Neuvertragsmieten vergleichbarer Wohnungsunternehmen und entspricht dem genossenschaftlichen Förderauftrag, bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen.

Mitgliederentwicklung

Zu Beginn des Geschäftsjahres zählte die Baugenossenschaft Bahnheim eG 1.108 Mitglieder mit insgesamt 13.673 Geschäftsanteilen. Im Laufe des Jahres 2025 traten der Genossenschaft 55 neue Mitglieder bei, die 838 Geschäftsanteile zeichneten. Demgegenüber standen 61 Abgänge mit zusammen 762 Geschäftsanteilen. Zum 31. Dezember 2025 gehörten der Genossenschaft somit 1.102 Mitglieder mit insgesamt 13.749 Geschäftsanteilen an.

Die nahezu stabile Mitgliederzahl sowie die leicht gestiegene Anzahl der Geschäftsanteile zeigen die weiterhin solide Verankerung der Genossenschaft bei ihren Mitgliedern und das anhaltende Vertrauen in die langfristige Entwicklung der Baugenossenschaft Bahnheim eG.

Modernisierung und Instandhaltung

Die nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes stellte auch im Geschäftsjahr 2025 einen wesentlichen Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit dar.

Für Modernisierungsmaßnahmen wurden insgesamt 301,1 T€ aufgewendet. Für laufende Instandhaltungsmaßnahmen wurden weitere 824,9 T€ eingesetzt.

Im Berichtsjahr konnten vier Wohnungen vollständig modernisiert und weitere 36 Wohnungen im Rahmen umfangreicher Teilinstandsetzungen wieder vermietungsfähig hergestellt werden.

Die im Geschäftsjahr 2025 durchgeführte Bestandsanalyse hat gezeigt, dass in Teilen des Wohnungsbestandes ein über mehrere Jahre aufgelaufener Modernisierungs- und Instandhaltungsbedarf besteht. Vor diesem Hintergrund hat der Vorstand im Berichtsjahr die organisatorischen, personellen und wirtschaftlichen Grundlagen für ein langfristiges Modernisierungs- und Investitionskonzept geschaffen.

Für den Zeitraum 2026 bis 2030 wurde ein mehrjähriges Modernisierungs- und Investitionskonzept entwickelt, mit dem der bestehende Sanierungs- und Modernisierungsstau schrittweise abgebaut werden soll. Für die erste Umsetzungsphase konnten die finanziellen Voraussetzungen geschaffen werden, um in den kommenden Jahren jährlich rund 20 Wohnungen umfassend zu modernisieren.

Die Genossenschaft nimmt hierfür bewusst temporäre Leerstände sowie erhöhte Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen in Kauf, um die langfristige Vermietbarkeit, Werthaltigkeit und Zukunftsfähigkeit des Wohnungsbestandes sicherzustellen.

Gemeinschaftshaus Bahnheim

Im Geschäftsjahr 2025 wurde die Weiterentwicklung des ehemaligen Lautrer Wirtshauses zum Gemeinschaftshaus Bahnheim konsequent vorangetrieben.

Mit dem Projekt verfolgt die Baugenossenschaft Bahnheim eG das Ziel, einen zentralen Ort für Begegnung, Austausch und gemeinschaftliches Leben innerhalb des Quartiers zu schaffen. Das Gemeinschaftshaus umfasst künftig einen Veranstaltungssaal, Besprechungsraum sowie weitere Flächen für genossenschaftliche, soziale, kulturelle und vereinsbezogene Nutzungen.

Die Räumlichkeiten sollen sowohl für eigene Veranstaltungen der Genossenschaft als auch für Vereine, Institutionen, Unternehmen und externe Nutzer zur Verfügung stehen. Hierdurch entsteht ein Ort, der das Gemeinschaftsleben im Quartier stärkt und zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten für Mitglieder und Bewohner schafft.

Die Baugenossenschaft versteht sich nicht ausschließlich als Anbieter von Wohnraum. Als Genossenschaft verfolgt sie darüber hinaus den Auftrag, das gemeinschaftliche Zusammenleben, den sozialen Zusammenhalt und die Identifikation der Mitglieder mit ihrem Wohnumfeld aktiv zu fördern.

Im Zusammenhang mit der Weiterentwicklung des Gemeinschaftshauses werden darüber hinaus Möglichkeiten zur nachhaltigen Energieversorgung geprüft. Hierzu zählt insbesondere die Installation einer Photovoltaikanlage zur Eigenstromversorgung des Gebäudes.

Personelle und organisatorische Entwicklung

Im Geschäftsjahr 2025 wurde die hauptamtliche Leitung der Genossenschaft neu geordnet. Herr Timo Anschütz übernahm zum 15. Januar 2025 zunächst die operative Geschäftsführung und wurde mit Wirkung zum 28. April 2025 zum hauptamtlichen geschäftsführenden Vorstandsmitglied bestellt. Gemeinsam mit den beiden nebenamtlichen Vorstandsmitgliedern wurde damit die Grundlage für die strategische Neuausrichtung und organisatorische Stabilisierung der Genossenschaft geschaffen.

Zum 31. Dezember 2025 beschäftigte die Baugenossenschaft Bahnheim eG insgesamt 22 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie zwei Auszubildende.

Die Leitung der Genossenschaft oblag einem hauptamtlichen geschäftsführenden Vorstand sowie zwei nebenamtlichen Vorstandsmitgliedern.

Im Frühjahr 2025 konnte eine seit längerer Zeit vakante Stelle im Bereich Finanz- und Rechnungswesen erfolgreich besetzt werden. Hierdurch wurde die organisatorische Stabilität der Verwaltung nachhaltig gestärkt.

Zur weiteren Stärkung der Führungs- und Vertretungsstrukturen wurde im Geschäftsjahr 2025 einer langjährigen Mitarbeiterin Prokura erteilt. Hierdurch wurde die organisatorische Handlungsfähigkeit der Genossenschaft erweitert und die Kontinuität wesentlicher Geschäftsprozesse zusätzlich abgesichert.

Zum 1. August 2025 wurden zwei Auszubildende im Berufsbild Immobilienkauffrau eingestellt. Die Ausbildung erfolgt bewusst abteilungsübergreifend und vermittelt Einblicke in sämtliche Tätigkeitsfelder der Genossenschaft.

Darüber hinaus wurde die Verwaltung in der Geschäftsstelle Bahnheim 22 auf ein Stockwerk konzentriert. Die hierdurch frei gewordenen Flächen wurden einer wohnwirtschaftlichen Nutzung zugeführt. Die neu geschaffene Wohnung konnte zum 1. April 2026 erfolgreich vermietet werden.

Im Zuge der fortschreitenden Digitalisierung wurde die bisherige Telefonanlage durch eine moderne Cloud-Telefonie-Lösung ersetzt. Zudem wurde die Entscheidung zur Einführung der wohnungswirtschaftlichen ERP-Lösung WOWIPORT getroffen. Die vollständige Umstellung der kaufmännischen und technischen Verwaltungsprozesse ist zum 1. Juli 2026 vorgesehen.



4. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Vermögenslage

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist weiterhin geordnet.

Die Bilanzsumme verringerte sich auf rund 22,6 Mio. €. Das Anlagevermögen bildet mit rund 21,3 Mio. € weiterhin den wesentlichen Bestandteil des Gesamtvermögens.

Das Eigenkapital erhöhte sich auf rund 11,0 Mio. €. Die Eigenkapitalquote verbesserte sich auf 48,7 % und bewegt sich damit weiterhin auf einem sehr soliden Niveau.

Die langfristigen Vermögenswerte sind vollständig durch Eigenkapital sowie langfristiges Fremdkapital finanziert.

Finanzlage

Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft war im gesamten Geschäftsjahr jederzeit gewährleistet.

Die Darlehensverbindlichkeiten konnten durch planmäßige Tilgungen weiter reduziert werden und beliefen sich zum Bilanzstichtag auf rund 9,7 Mio. €. Die Finanzierung des Wohnungsbestandes erfolgt langfristig und ausgewogen.

Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2025 schließt mit einem Jahresüberschuss von 144.567,81 € ab, nachdem im Vorjahr ein Jahresfehlbetrag ausgewiesen wurde.

Das Jahresergebnis wurde wesentlich durch die Auflösung einer in früheren Jahren – noch nach dem vor BilMoG geltenden Recht – gebildeten Rückstellung für Bauinstandhaltung in Höhe von 301.983,79 € beeinflusst, deren Auflösung handelsrechtlich geboten war.

Demgegenüber war das Geschäftsjahr durch einmalige Sonderaufwendungen belastet, denen kein vergleichbarer Aufwand in den Folgejahren gegenübersteht. Ohne diese gegenläufigen Einmaleffekte hätte das Geschäftsjahr mit einem negativen Jahresergebnis abgeschlossen. Ursächlich hierfür waren darüber hinaus die weiterhin hohen Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes. Vorstand und Aufsichtsrat werden der Mitgliederversammlung vorschlagen, den Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2025 den anderen Ergebnissrücklagen zuzuführen.

5. Risikobericht

Die Baugenossenschaft Bahnheim eG verfügt über ein angemessenes Risikomanagementsystem, das darauf ausgerichtet ist, wesentliche Risiken frühzeitig zu erkennen, zu bewerten und durch geeignete Maßnahmen zu begrenzen. Grundlage hierfür bilden die laufende Wirtschafts-, Finanz- und Liquiditätsplanung, regelmäßige Soll-Ist-Vergleiche, die Überwachung der Vermietungs- und Leerstandsentwicklung sowie die kontinuierliche Beobachtung der wirtschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen.

Ein wesentlicher Baustein zur Weiterentwicklung der Unternehmenssteuerung ist die Umstellung der wohnungswirtschaftlichen Software von der bisherigen Lösung auf das integrierte ERP-System WOWIPOINT und WOWICONTROL. Mit der Ablösung der bislang getrennten Anwendungen und der Zusammenführung der kaufmännischen und technischen Prozesse in einem System werden die Datenqualität, die Auswertbarkeit und die Transparenz der Steuerungsinformationen nachhaltig verbessert. Hierdurch wird künftig eine fundiertere Planung, eine engere Soll-Ist-Steuerung sowie eine frühzeitigere Erkennung wirtschaftlicher und operativer Risiken ermöglicht.

Markt- und Vermietungsrisiken

Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in den von der Genossenschaft bewirtschafteten Regionen wird weiterhin als stabil eingeschätzt. Risiken bestehen insbesondere in regionalen demografischen Veränderungen, wirtschaftlichen Entwicklungen sowie Veränderungen der Kaufkraft einzelner Haushalte.

Die Leerstandsquote lag zum Bilanzstichtag über dem langjährigen Durchschnitt. Ursache hierfür waren jedoch überwiegend geplante Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Ein struktureller oder marktbedingter Leerstand bestand nicht. Durch die schrittweise Wiedervermietung modernisierter Wohnungen erwartet die Genossenschaft mittelfristig eine deutliche Reduzierung des Leerstandes.

Risiken aus Modernisierung und Instandhaltung

Die im Geschäftsjahr 2025 durchgeführte Bestandsanalyse hat gezeigt, dass in Teilen des Wohnungsbestandes ein über mehrere Jahre aufgelaufener Modernisierungs- und Instandhaltungsbedarf besteht.

Zur nachhaltigen Sicherung des Wohnungsbestandes wurde ein mehrjähriges Modernisierungs- und Investitionskonzept für die Jahre 2026 bis 2030 entwickelt. Mit der Umsetzung dieses Programms sind Risiken aus Kostensteigerungen, Bauzeitverlängerungen, Materialengpässen sowie der Verfügbarkeit von Fachunternehmen verbunden.

Diesen Risiken begegnet die Genossenschaft durch eine langfristige Investitionsplanung, die verstärkte Nutzung des eigenen Regiebetriebes, eine laufende Priorisierung der Maßnahmen sowie eine enge Kosten- und Projektkontrolle.

Risiken aus Gebäudeenergiegesetz, Wärmewende und Klimaschutzanforderungen

Die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes, die kommunale Wärmeplanung sowie die nationalen und europäischen Klimaschutzziele werden die Wohnungswirtschaft in den kommenden Jahren nachhaltig beeinflussen.

Besondere Herausforderungen ergeben sich für die Baugenossenschaft Bahnheim eG aufgrund des hohen Anteils denkmalgeschützter Gebäude im Bestand. Die Umsetzung energetischer Maßnahmen ist hier häufig nur eingeschränkt möglich und erfordert eine enge Abstimmung mit den zuständigen Denkmalbehörden.

Die Genossenschaft verfolgt daher einen technologieoffenen Ansatz und prüft unterschiedliche Lösungen für die zukünftige Wärmeversorgung ihrer Quartiere. Hierzu gehören unter anderem Fernwärmelösungen, Wärmepumpenkonzepte sowie weitere technische Alternativen.

Risiken aus CO₂-Bepreisung

Die fortschreitende CO₂-Bepreisung führt sowohl für Nutzer als auch für Vermieter zu steigenden Kostenbelastungen.

Insbesondere bei energetisch nicht vollständig modernisierten Gebäuden können hieraus zusätzliche Aufwendungen entstehen. Die Genossenschaft berücksichtigt diese Entwicklungen bei ihren langfristigen Investitions- und Modernisierungsentscheidungen und verfolgt das Ziel, die CO₂-Belastung des Bestandes schrittweise zu reduzieren.

Finanzierungs- und Zinsrisiken

Die Finanzierung des Wohnungsbestandes erfolgt langfristig und überwiegend über festverzinsliche Darlehen.

Risiken ergeben sich insbesondere aus zukünftigen Anschlussfinanzierungen sowie möglichen Veränderungen des allgemeinen Zinsniveaus. Durch die kontinuierliche Tilgung der Darlehensverbindlichkeiten, die langfristige Finanzierungsstruktur sowie die laufende Liquiditätsplanung werden diese Risiken begrenzt.

Die Finanzierung der ersten Umsetzungsphase des Modernisierungsprogramms wurde bereits vorbereitet. Gleichwohl können zukünftige Investitionsentscheidungen durch die weitere Entwicklung des Kapitalmarktes beeinflusst werden.

Fördermittelrisiken

Die Wirtschaftlichkeit vieler energetischer und baulicher Investitionen wird zunehmend von öffentlichen Förderprogrammen beeinflusst.

Änderungen von Förderbedingungen, Förderhöhen oder Förderbudgets können Auswirkungen auf geplante Investitionen haben. Die Genossenschaft beobachtet die Entwicklung der Förderlandschaft kontinuierlich und berücksichtigt verschiedene Finanzierungs- und Umsetzungsszenarien in ihren Planungen.

Personal- und Fachkräftemangel

Der Fachkräftemangel stellt sowohl in der Wohnungswirtschaft als auch im Handwerk weiterhin ein wesentliches Risiko dar.

Die Genossenschaft begegnet dieser Entwicklung durch die Stärkung des eigenen Regiebetriebes, die gezielte Personalentwicklung sowie die Ausbildung eigener Nachwuchskräfte. Mit der Einstellung von zwei Auszubildenden zur Immobilienkauffrau wurde im Geschäftsjahr ein weiterer Schritt zur langfristigen Fachkräftesicherung unternommen.

Cyber- und Digitalisierungsrisiken

Die zunehmende Digitalisierung der Geschäftsprozesse führt zu steigenden Anforderungen an Datenschutz, Informationssicherheit und IT-Infrastruktur.

Mit der Einführung der wohnungswirtschaftlichen ERP-Lösung WOWIPOINT zum 1. Juli 2026 ist ein bedeutendes Transformationsprojekt verbunden. Risiken bestehen insbesondere bei der Datenmigration, der Anpassung von Arbeitsprozessen, dem Schulungsaufwand sowie der technischen Umsetzung.

Diesen Risiken begegnet die Genossenschaft durch eine strukturierte Projektplanung, begleitende Schulungsmaßnahmen, Testphasen sowie die laufende Einbindung externer Fachberater und Systempartner.

Gesamtrisiko

Zusammenfassend sind derzeit keine Risiken erkennbar, die den Fortbestand der Baugenossenschaft Bahnheim eG gefährden oder die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nachhaltig beeinträchtigen könnten.

Die Genossenschaft verfügt über eine solide Eigenkapitalausstattung, eine stabile Vermögens- und Finanzstruktur sowie eine langfristig ausgerichtete Unternehmensstrategie. Die identifizierten Risiken werden laufend überwacht und im Rahmen der Unternehmenssteuerung angemessen berücksichtigt.

6. Prognose-, Chancen- und Nachtragsbericht

Das Geschäftsjahr 2025 stand im Zeichen der Stabilisierung, Neuorganisation und strategischen Neuausrichtung der Genossenschaft.

Für das Geschäftsjahr 2026 plant die Genossenschaft Investitionen in den Wohnungsbestand von rund 2,0 Mio. €. Der Schwerpunkt liegt dabei auf der Umsetzung des Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramms sowie dem schrittweisen Abbau des über Jahre entstandenen Sanierungsstaus.

Trotz weiterhin hoher Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung wird für das Geschäftsjahr 2026 nach aktueller Planung ein ausgeglichenes bis leicht positives Jahresergebnis erwartet.

Die Genossenschaft verfolgt dabei bewusst das Ziel, vorhandene finanzielle Mittel vorrangig in die nachhaltige Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes zu investieren. Aufgrund der in den Jahren 2026 bis 2028 vorgesehenen umfangreichen Investitionsmaßnahmen ist erst ab den Jahren 2028 beziehungsweise 2029 mit einer spürbar verbesserten Ertragslage zu rechnen.



Die Planungen für die Neubebauung des Grundstücks Reichswaldstraße 85 wurden weiterentwickelt. Im Rahmen einer Überarbeitung des Konzeptes werden zusätzliche barrierearme und barrierefreie Wohnungen sowie die Integration eines Aufzuges untersucht. Parallel hierzu werden Fördermöglichkeiten der KfW und der ISB geprüft.

Darüber hinaus wurden erste Vorbereitungen für die zukünftige Modernisierung des Wohnungsbestandes in der Kaiserstraße eingeleitet. Hierzu werden derzeit energetische Sanierungskonzepte erarbeitet und die technische Umsetzbarkeit zukünftiger Wärmeversorgungslösungen geprüft. Zur Unterstützung der Entscheidungsfindung befindet sich ein energetisches Sanierungsgutachten in Bearbeitung.

Ein weiterer Schwerpunkt betrifft die zukünftige Wärmeversorgung des Quartiers Bahnheim. Die Genossenschaft führt hierzu gemeinsam mit der Stadt Kaiserslautern, den Stadtwerken Kaiserslautern, der Stadtentwässerung sowie den zuständigen Denkmalbehörden regelmäßige Abstimmungen durch. Ziel ist die schrittweise Anbindung erster Gebäude an ein zukünftiges Fernwärmenetz ab dem Jahr 2028.

Schlussbemerkung

Das Geschäftsjahr 2025 war für die Baugenossenschaft Bahnheim eG ein Jahr der Stabilisierung, Neuorganisation und strategischen Weichenstellung. Neben der erfolgreichen Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes wurden wichtige personelle, organisatorische und technische Grundlagen geschaffen, um die Genossenschaft nachhaltig weiterzuentwickeln.

Mit dem im Geschäftsjahr 2025 entwickelten Modernisierungs- und Investitionskonzept für die Jahre 2026 bis 2030 beginnt nun die nächste Entwicklungsphase der Genossenschaft. Ziel ist es, den über Jahre entstandenen Modernisierungs- und Instandhaltungsstau schrittweise abzubauen, die Wohnqualität nachhaltig zu verbessern und den Wohnungsbestand zukunftssicher aufzustellen.

Der Vorstand sieht die Baugenossenschaft Bahnheim eG trotz der weiterhin anspruchsvollen Rahmenbedingungen wirtschaftlich stabil aufgestellt. Die solide Eigenkapitalausstattung, die hohe Verbundenheit der Mitglieder, engagierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie die eingeleiteten organisatorischen und technischen Veränderungen bilden eine verlässliche Grundlage für die zukünftige Entwicklung der Genossenschaft.

Die Baugenossenschaft Bahnheim eG wird auch künftig ihrem Förderauftrag nachkommen und ihren Mitgliedern guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnraum zur Verfügung stellen. Als Genossenschaft sieht sie ihren Auftrag jedoch nicht allein in der Bereitstellung von Wohnraum, sondern ebenso in der Förderung des gemeinschaftlichen Zusammenlebens und des sozialen Zusammenhalts im Quartier. Mit Projekten wie dem Gemeinschaftshaus Bahnheim schafft sie Orte der Begegnung und stärkt damit jene genossenschaftlichen Werte, die ihre Arbeit seit 115 Jahren tragen.

**115 Jahre Baugenossenschaft Bahnheim eG –
Tradition bewahren, Zukunft gestalten.**

Hier wohnt das WIR.

Bestandsverwaltung

Zwei Blechgaragen wurden auf der Grundstücksfläche Reichswaldstraße 85 aus bautechnischen Gründen abgerissen.

Daraus ergibt sich die nachfolgende Gesamtdarstellung:

Baugruppe	Häuser	Wohnungen	Garagen	Läden	sonstige Mieteinh.
Altbauten, vor 1948	50	233	-	1	-
Wiederaufbau	17	78	-	-	1
Neubau 1950-1959	62	334	-	1	4
Neubau 1960-1969	14	110	-	-	-
Neubau 1970-1979	14	106	-	-	-
Neubau 1980-1989	1	3	-	-	-
Neubau nach 1989	3	18	-	-	-
Sonstige Gebäude	-	-	116	-	3
Gesamtbestand:	161	882	116	2	8

Bei Aufgliederung des Bestandes nach Gemeinden ergibt sich folgendes Bild:

Ort	Häuser	Wohnungen	Garagen	Läden	sonstige Mieteinh.
Kaiserslautern	139	740	96	2	8
Mainz	10	74	20	-	-
Ramstein	8	48	-	-	-
Rodenbach	2	8	-	-	-
Wiesbaden	2	12	-	-	-
Gesamtbestand:	161	882	116	2	8

Die Wohn- und Nutzfläche beläuft sich zum 31.12.2025 auf 58.294,20 m², die Wohnfläche auf 57.029,11 m².

Wirtschaftliche Lage

Vermögenslage

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

Vermögen	31.12.2025		31.12.2024	
	TEUR	%	TEUR	%
Anlagevermögen	21.287,3	94,1	21.723,4	93,5
Umlaufvermögen	1.316,5	5,9	1.505,0	6,5
ARAP	8,8	0,0	0,5	0,0
Gesamtvermögen	22.612,8	100,0	23.228,9	100,0
Fremdmittel	11.600,2		12.250,4	
Reinvermögen	11.012,6		10.978,5	
Reinvermögen am Jahresanfang	10.978,5		11.107,9	
Vermögensveränderung	34,1		-129,4	

Das Gesamtvermögen hat sich um TEUR 616,1 verringert (i.V. 426,8). Das Anlagevermögen ist im Geschäftsjahr aufgrund der Investitionen von TEUR 349,3 (i.V. TEUR 215,4) gegenüber den Abschreibungen von TEUR 784,2 (i.V. 816,1) zurückgegangen. Wesentlicher Posten des Anlagevermögens sind die Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten TEUR 20.664,7 (i.V. TEUR 21.110,4). Die liquiden Mittel des Umlaufvermögens wie Kassenbestände und Bankbestände haben sich aufgrund kurzfristiger Verbindlichkeiten von (i.V. TEUR 132,9) auf TEUR 10,9 verringert. Die unfertigen Leistungen aus noch nicht abgerechneten Heiz.- u. Betriebskosten haben sich (i.V. TEUR 1.298) auf TEUR 1.202 verringert.

Kapitalstruktur

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

Kapitalstruktur	31.12.2025		31.12.2024	
	TEUR	%	TEUR	%
Eigenkapital	11.012,7	48,7	10.978,5	47,2
Rückstellungen	71,5	0,3	373,5	1,6
Verbindlichkeiten	11.524,9	50,9	11.869,7	51,1
PRAP	3,7	0,1	7,2	0,1
Gesamtkapital	22.612,8	100,0	23.228,9	100,0

Das Eigenkapital zum 31.12.2025 beträgt TEUR 11.012,7 (i.V. TEUR 10.978,5). Die Erhöhung des Eigenkapitals um TEUR 34,2 resultiert aus dem Jahresüberschuss 2025 von TEUR 144,5.

Der Anteil am Gesamtkapital hat sich von 47,2 % auf 48,7 % erhöht.

Die Verbindlichkeiten haben sich im Geschäftsjahr um TEUR 344,8 verringert.

Die passiven Rechnungsabgrenzungsposten sind im Voraus empfangene Mieten TEUR 3,7 (i.V. TEUR 7,2).

Finanzlage

Die Unternehmensliquidität hat sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

		2025	2024
		TEUR	TEUR
+	Jahresüberschuss	144,6	-85,3
+	Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	784,2	816,1
+/-	Zu-/Abnahme der Rückstellungen	-302,0	-1,7
+	Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des AV	0,0	0,0
-/+	Zu-/Abnahme der kurzfristigen Aktiva	58,1	-51,1
-/+	Ab-/Zunahme der kurzfristigen Verbindlichkeiten	80,7	28,7
=	Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	765,6	706,7
-	Planmäßige Tilgungen sowie außerplanmäßige Tilgungen der Objektfinanzierungsmittel	-851,4	-852,7
=	Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach Tilgungen	-85,8	-146,0
-	Investitionen in das Anlagevermögen	-349,3	-215,4
=	Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-349,3	-215,4
+	Nettoveränderung der Geschäftsguthaben	63,8	-44,2
-	Dividendenauszahlung	85,3	-174,2
+	Darlehensvalutierungen	0,0	600,0
=	Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	149,1	381,6
-	Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-286,0	20,2
+	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	-142,4	-162,6
=	Finanzmittelfonds am Ende der Periode	-428,4	-142,4
	Jahres-Cashflow	626,8	729,1

Im Berichtsjahr ist die Genossenschaft ihren Zahlungsverpflichtungen uneingeschränkt und in vollem Umfang nachgekommen. Die Zahlungsfähigkeit ist auch für das Jahr 2026 sichergestellt.

Die Finanzlage im Jahr 2026 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 426.101,60 € zur Verfügung.

Ertragslage

Das Geschäft ist geprägt durch die Bestandsbewirtschaftung der 882 eigenen Wohneinheiten. Der Jahresüberschuß ist maßgeblich beeinflusst durch die Höhe der Instandhaltungskosten. Diese haben sich im Geschäftsjahr von TEUR 1.371,8 auf TEUR 824,9 verringert. Die erbrachten Eigenleistungen des Regiebetriebes im Bereich Instandhaltung und Instandsetzung haben sich von TEUR 221,9 auf TEUR 321,5

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

Die Genossenschaft schließt das Geschäftsjahr 2025 mit einem Jahresüberschuss von 144.567,81 EUR (i.V. -85.257,03 EUR) ab. Dieser ergibt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt:

Jahresüberschuss / Fehlbetrag für die verschiedenen Leistungsbereiche

Leistungsbereiche	2025	2024	Veränderungen
	TEUR	TEUR	TEUR
Hausbewirtschaftung	-845,8	-700,1	-145,7
Mitgliederverwaltung	-110,0	-89,2	-20,8
Kapitaldisposition	0,0	0,0	0,0
ordentliches Ergebnis	-955,8	-789,3	-166,4
sonstiges Ergebnis	1103,1	698,5	404,6
Ergebnis vor Steuern	147,3	-90,8	238,1
Steuern vom Einkommen und Ertrag	2,8	5,6	-2,8
Jahresüberschuss	144,5	-85,2	229,7

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

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

Die planmäßigen Abschreibungen für Sachanlagen haben sich vermindert.

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

Im Leistungsbereich Kapitaldisposition ergibt sich 2025 eine Verminderung der Rückstellungen für die Dämmung der obersten Geschossdecken. Die Rückstellungen für Instandhaltungen wurden im Jahr 2025 aufgelöst.

Die Eigenkapitalrentabilität hat sich im Geschäftsjahr auf 1,31% (i.V. -0,78 %) erhöht.

Die Gesamtkapitalrentabilität beträgt für das Geschäftsjahr 1,65% (i.V. 0,60 %).

Darstellung der Wirtschaftlichkeitsentwicklung der Genossenschaft

		2025	2024	2023
Eigenkapitalquote	in %	48,70	47,26	46,96
Eigenkapitalrentabilität	in %	1,31	-0,78	-2,29
Gesamtkapitalrentabilität	in %	1,65	0,60	-0,15
Sachanlagenintensität	in %	94,12	93,49	94,32
Sachanlagendeckungsgrad	in %	93,34	93,36	93,65
Langfristiger Verschuldungsgrad	in %	80,38	84,68	67,90
Langfristiger Fremdkapitalanteil	in %	39,15	40,02	35,25
Reinvestitionsquote	in %	38,54	24,24	120,87
Stichtagsliquidität	in %	21,43	86,48	77,62
Dynamischer Verschuldungsgrad	Faktor	18,39	13,89	22,19
Tilgungskraft	Faktor	0,74	8,75	0,52
Durchschnittliche Wohnungsmiete	in €/m²/Wfl./mtl.	5,41	5,17	5,21
Anteil der Erlösschmälerungen	in %	6,52	5,84	4,52
Fluktuationsrate	in %	6,24	5,33	6,57
Leerstandsquote	in %	8,62	5,56	4,64
Instandhaltungskosten	in €/m²/pa	14,46	24,06	27,64
Investitionen im Bestand	in €/m²/pa	20,02	13,68	37,47
Fremdkapitalzinsen	in €/m²/Wfl./mtl.	0,33	0,33	0,32
Fremdkapitalkosten	in %	2,32	2,22	2,12
Zinsdeckung	in %	6,10	6,35	6,14
Kapitaldienstdeckung	in %	29,00	28,38	30,74

**WIR SIND
DEUTSCHLANDS
GRÖßTE
WOHN
GEMEIN
SCHAFT**

Bei uns lebt die Gemeinschaft

wohnungsbaugenossenschaften.de

**DIE WOHNUNGSBAU
GENOSSENSCHAFTEN**



DEUTSCHLAND

Bilanz 2025

Aktiva

Bilanz zum 31.12.2025

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		4.350,00	7.222,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	20.664.723,10		21.110.432,10
Grundstücke mit anderen Bauten	64.031,71		66.594,71
Grundstücke ohne Bauten	205.027,55		205.027,55
Bauten auf fremden Grundstücken	0,51		0,51
Betriebs- und Geschäftsausstattung	107.305,61		92.189,44
Bauvorbereitungskosten	<u>241.870,25</u>	21.282.958,73	<u>241.870,25</u>
Andere Finanzanlagen		52,00	52,00
Anlagevermögen insgesamt		21.287.360,73	21.723.388,56
Umlaufvermögen			
Vorräte			
Unfertige Leistungen		1.202.991,47	1.298.429,64
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	84.132,34		61.696,67
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>18.507,88</u>	102.640,22	11.947,61
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		10.926,68	132.959,29
Umlaufvermögen insgesamt		1.316.558,37	1.505.033,21
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		8.891,17	530,39
Bilanzsumme		22.612.810,27	23.228.952,16

Passiva

Bilanz zum 31.12.2025

	Euro	Geschäftsjahr		Vorjahr
		Euro	Euro	Euro
Eigenkapital				
Geschäftsguthaben				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder der verbleibenden Mitglieder aus gekündigten Geschäftsanteilen		81.321,76 2.194.859,45 <u>20.640,00</u>	2.296.821,21	97.289,69 2.134.576,32 1.115,39
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: im Vorjahr:	4.980,55 4.886,86			
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 zugeführt: im Vorjahr entnommen:	59.229,55 172.568,75	<u>3.609.504,51</u>	8.630.504,51	3.550.274,96
Bilanzgewinn				
Jahresüberschuss Zuführung Ergebnisrücklagen		144.567,81 <u>-59.229,55</u>	85.338,26	-85.257,03 174.237,57
Eigenkapital insgesamt:			11.012.663,98	10.978.493,93
Rückstellungen				
Rückstellungen für Bauinstandhaltung		0,00		309.310,28
Sonstige Rückstellungen		<u>71.495,62</u>	71.495,62	64.185,41
Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		9.285.748,51		9.671.760,49
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		418.139,73		457.687,12
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:	9.368,07 8.337,98 4.498,18 0,00	1.291.148,42 77.661,97 355.757,15 <u>96.478,91</u>	11.524.934,69	1.207.595,63 77.561,97 345.246,80 109.901,84
Passive Rechnungsabgrenzungsposten				
Andere Rechnungsabgrenzungsposten			3.715,98	7.208,69
Bilanzsumme			22.612.810,27	23.228.952,16

Gewinn- und Verlustrechnung 2025

für die Zeit vom 01.01.2025 bis 31.12.2025

	Euro	Geschäftsjahr		Vorjahr
		Euro	Euro	Euro
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung			5.009.134,34	4.906.842,27
Erhöhung / Minderung des Bestandes an unfertigen Leistungen			-95.438,17	13.207,69
Andere aktivierte Eigenleistungen			36.689,37	24.504,82
Sonstige betriebliche Erträge			370.418,93	73.080,86
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung			2.274.139,83	2.622.300,60
Rohergebnis			3.046.664,64	2.395.335,04
Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter		1.115.245,92		829.290,64
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung		<u>234.913,65</u>	1.350.159,57	203.647,47
- davon für Altersversorgung im Vorjahr:	10.842,63 14.030,39			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen			784.229,96	816.108,41
Sonstige betriebliche Aufwendungen			387.561,97	256.230,92
Erträge aus anderen Finanzanlagen		1,76	1,76	1,76
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		<u>0,00</u>	71,61	0,00
- davon abgezinst im Vorjahr:	0,00 0,00			
Zinsen und ähnliche Aufwendungen			226.013,32	224.594,52
Steuern vom Einkommen und Ertrag			-2.814,72	-5.633,68
Ergebnis nach Steuern			295.958,47	-59.831,16
Sonstige Steuern			151.390,66	145.088,19
Jahresergebnis			144.567,81	-85.257,03
Entnahme / Einstellung in Ergebnisrücklagen			-59.229,55	172.568,75
Bilanzgewinn			85.338,26	87.311,72



Anhang für das Geschäftsjahr 2025

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 2025 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 Restnutzungsdauermethode 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-/ Herstellings- kosten	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)
	01.01.2025	des Geschäftsjahres		31.12.2025
	Euro	Euro	Euro	Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände	184.572,29	0,00	0,00	0,00
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	43.879.706,33	301.141,34	0,00	0,00
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	760.998,56	48.184,91	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	241.870,25	0,00	0,00	0,00
Summe Sachanlagen	45.244.589,08	349.326,25	0,00	0,00
Finanzanlagen				
Andere Finanzanlagen	52,00	0,00	0,00	0,00
Anlagevermögen Insgesamt	45.429.213,37	349.326,25	0,00	0,00

Bei den Forderungen aus Vermietung in Höhe von 83.793,45 EUR (i. V. 13.117,53 EUR) bestehen Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von 6.331,48 EUR (i. V. 1.664,62 EUR). Bei den sonstigen Vermögensgegenständen in Höhe von 18.507,88 EUR (i. V. 11.947,61 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 0,00 (i.V. TEUR 309,3), Personalkosten TEUR 41,5 (i.V. TEUR 29,2) und sonstige betriebliche Aufwendungen TEUR 29,9 (i.V. TEUR 34,9).

Verwendung des Jahresergebnisses

Jahresfehlbetrag	EUR	144.567,81
Zuführung in Ergebnismrücklagen	EUR	-59.229,55
Bilanzgewinn	EUR	85.338,26

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

Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Kumulierte Abschreibung	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Auf Abgänge entfallende Abschreibungen	Kumulierte Abschreibung	Buchwert am	Buchwert am
31.12.2025	01.01.2025	2025	2025	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2024
Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
184.572,29	177.350,29	2.872,00	0,00	180.222,29	4.350,00	7.222,00
44.180.847,67	22.769.274,23	746.850,34	0,00	23.516.124,57	20.664.723,10	21.110.432,10
122.543,06	55.948,35	2.563,00	0,00	58.511,35	64.031,71	66.594,71
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
808.059,35	668.809,12	31.944,62	0,00	700.753,74	107.305,61	92.189,44
241.870,25	0,00	0,00	0,00	0,00	241.870,25	241.870,25
45.592.791,21	23.528.474,52	781.357,96	0,00	24.309.832,48	21.282.958,73	21.716.114,56
52,00	0,00	0,00	0,00	0,00	52,00	52,00
45.777.415,50	23.705.824,81	784.229,96	0,00	24.490.054,77	21.287.360,73	21.716.166,56

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					
		Restlaufzeit			Gesichert		Art der Sicherung
		unter 1 Jahr Euro	über 1 Jahr Euro	über 5 Jahre Euro	Euro		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.285.748,51 9.671.760,49	1.213.856,45 780.161,74	8.071.892,06 8.891.598,75	5.308.489,40 5.983.524,56	9.285.748,51 9.671.760,49		GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	418.139,73 457.687,12	56.250,04 54.211,67	361.889,69 403.475,45	152.929,58 180.039,10	418.139,73 457.687,12		GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.291.148,42 1.207.595,63	1.291.148,42 1.207.595,63	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	77.661,97 77.561,97	77.661,97 77.561,97	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00		
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	355.757,15 345.246,80	355.757,15 345.246,80	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00		
Sonstige Verbindlichkeiten	96.478,91 109.901,84	96.478,91 109.901,84	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00		
Gesamtbetrag	11.524.934,69 11.869.753,85	3.091.152,94 2.574.679,65	8.433.781,75 9.295.074,20	5.461.418,98 6.163.563,66	9.703.888,24 10.129.447,61		

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 22 Arbeitnehmer beschäftigt.
Zum 31. Dezember 2025 waren bei der Genossenschaft beschäftigt:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter/innen	6	2
Technische Mitarbeiter	2	0
Auszubildende	2	0
Mitarbeiter des Regiebetriebes	8	1
Geschäftsführender Vorstand	1	0
Mitarbeiter/innen zusammen:	19	3

Mitglieder- und Anteilsbewegung

	Mitglieder	Geschäftsanteile
Stand 01.01.2025	1.108	13.673
Zugang 2025	55	838
Abgang 2025	61	762
Stand 31.12.2025	1.102	13.749

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 60.283,13EUR erhöht.

Mitglieder des Vorstandes

Timo Anschütz
Norbert Heil
Kurt Sajek

Mitglieder des Aufsichtsrates

Robert Brell
bis 25.03.2025
Thomas Ruckstuhl
bis 21.07.2025
Jürgen Laufer
bis 25.03.2025
Tim Laufer
seit 25.03.2025
Kurt Sajek
bis 31.07.2024
Olga Bogdanow
seit 25.03.2025
Elke Hepp seit 28.06.2019
Aufsichtsratsvorsitzende bis 23.07.2025
Sebastian Hellriegel seit 23.07.2023
Aufsichtsratsvorsitzender seit 23.07.2025
Sieglinde Forster seit 01.10.2020
Stellv. Aufsichtsratsvorsitzende seit 23.07.2025

Forderungen an Organmitglieder

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

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

Verband der Südwestdeutschen
Wohnungswirtschaft e.V. (VdW südwest)
Lise-Meitner-Straße 4, 60486 Frankfurt

Mitgliederversammlung

Die letzte ordentliche Mitgliederversammlung fand am 25.06.2025 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 2025 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:

- Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e. V., Düsseldorf
- Arbeitsgemeinschaft der Eisenbahner-Wohnungsbau-genossenschaften, Stuttgart
- Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e. V., Berlin
- Industrie- und Handelskammer für die Pfalz, Ludwigshafen am Rhein
- PDG Genossenschaftlicher Prüfungsverband e.V. bis 31.12.2025
- Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. (VdW sudwest), Frankfurt

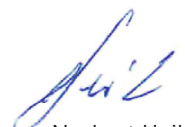
Kaiserslautern, 11.06.2026

Baugenossenschaft Bahnheim eG
Kaiserslautern

Der Vorstand



Timo Anschütz



Norbert Heil



Kurt Sajek

Mitgliedschaftsjubilare des Jahres 2025

10 Jahre Mitgliedschaft

Markus Bähr
Janina Biondo
Ramona Brell-Ries
Heike Cramer
Christel Forster
Darius Forster
Markus Franke
Ralf Gehm
Heidemarie Haffner
Christa Igler
Gerhard Jacob
Nabil Janah
Tanja Juhn
Heidi Kaminski
Richard Kaminski
Adam Kluzowski
Simone Küpper
Ana Maria Machado-Victória
Fung Yung Man
Cyril Mbagwu
Iris Mentel
Kwai Ming Tang
Daniel Möbes
Lilia Morgunow
Andreas Müller
Brigitte Müller
Sanharib Namato
Sabrina Nauheimer
Anna Maria Osis
Steven Ott

Angelika Parance
Aggi Putzler
Natalie Rolin
Gabriele Schmidt-Atif
Maximilian Schmitt
Uwe Schmitt
Gerhard Schneider
Bianca Thoms
Hasibe Tokgöz
Dieter Weismann
Roger Wenzel

25 Jahre Mitgliedschaft

Christoph Bauer
Rosalia Bosneac
Claudia Centonze
Alexandra Gärtner
Viktor Kolganov
Nina Korinth
Elisabeth Kowalski
Britta Martens
Kurt Menzner
Thorsten Neu
Iryna Pokotylo
Katja Saliger
Hans-Jürgen Stratmann
Astrid Triebisch
Thomas Zell

40 Jahre Mitgliedschaft

Waltraud Fehl
Michael Haffner
Franziska Hamberger
Erich Issner
Elwine Maue
Ursula Schönfließ
Ottmar Zinn

50 Jahre Mitgliedschaft

Harald Grünewald
Harold Halter
Roland Halter
Hans Lump
Gerhard Nothof
Anne-Marie Weyland

60 Jahre Mitgliedschaft

Günter Burgey

Verstorbene Mitglieder im Jahr 2025

Christel Barnett

Maja Gehm

Richard Gorecki

Peter Friedrich Haag

Guido Jung

Ruth Klein

Wolfgang Michel

Valentin Mohr

Günther Müller

Hilda Pukallus

Werner Sieber

Gerd Sutter

Helmut Weiner

Michael Weis

Bericht des Aufsichtsrates

Liebe Genossinnen und Genossen,

das Jahr 2025 stand ganz im Zeichen des Umbruchs – ein Jahr voller Aufgaben, Herausforderungen und Neuausrichtungen.

In der Mitgliederversammlung vom 25.06.2025 wurde Frau Bogdanow wiedergewählt. In der darauffolgenden konstituierenden Sitzung vom selben Tag wurden Frau Elke Hepp zur Vorsitzenden sowie Herr Thomas Ruckstuhl zum stellvertretenden Vorsitzenden gewählt. Herr Sebastian Hellriegel wurde zum Schriftführer gewählt. Des Weiteren wurden die Ausschüsse neu besetzt.

Nach der Amtsniederlegung von Herrn Ruckstuhl am 21.07.2025 entschied sich der Aufsichtsrat in der Sitzung vom 23.07.2025 dazu, das Gremium neu auszurichten. In der darauffolgenden Sitzung wurde der Aufsichtsrat wie folgt besetzt: Herr Sebastian Hellriegel wurde zum Vorsitzenden gewählt, Frau Sieglinde Forster zur stellvertretenden Vorsitzenden. Zudem wurde Herr Tim Laufer zum Schriftführer gewählt.

Im gesamten Jahr 2025 fanden neun Aufsichtsratssitzungen sowie fünf gemeinsame Sitzungen statt. In diesen wurden maßgebliche Entscheidungen für die Zukunft der Genossenschaft behandelt und vorbereitet.

Die Prüfung des Jahresabschlusses sowie des Lageberichts 2025 durch den Aufsichtsrat wurde in gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand besprochen und abgearbeitet.

Des Weiteren wünscht sich der Aufsichtsrat Kontinuität in den Gremien, um die anstehenden Herausforderungen der kommenden Jahre erfolgreich bewältigen zu können. Die Weichen für die Zukunft der Genossenschaft sind gestellt und können nun mit voller Kraft vorangetrieben werden.

Wir haben noch viele Themen, an denen wir Sie gerne teilhaben lassen möchten, und hoffen, dass Sie uns auch weiterhin Ihr Vertrauen schenken. Nur gemeinsam – als Einheit zwischen Mitgliedern, Vorstand, Belegschaft und Aufsichtsrat – sind wir in der Lage, unseren Auftrag einer solidarischen Gemeinschaft mit starken Werten auch in den angespannten geopolitischen Herausforderungen unserer Zeit zu meistern.

Gemeinsames konstruktives Diskutieren und Debattieren ist ein hohes Gut und muss innerhalb unserer Genossenschaft im Vordergrund stehen sowie gleichermaßen verteidigt werden.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung weiterhin, den Jahresabschluss 2025 in der vorliegenden Form festzustellen.

Insbesondere dankt der Aufsichtsrat dem Vorstand sowie der gesamten Belegschaft für die außerordentlichen Leistungen trotz der hohen Belastungen der vergangenen Jahre.

Kaiserslautern, 08.05.2026

Vorsitzender des Aufsichtsrates



Sebastian Hellriegel

**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