



Geschäftsbericht 2023

www.bg-bruchkoebel.de

Inhaltsverzeichnis

Überblick	4
Geschäftsbericht Teil A	
Bericht des Vorstands	
1. Grundlagen des Unternehmens	6
2. Geschäftsverlauf	6
3. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft	12
4. Risikobericht	13
5. Prognosebericht	14
Geschäftsbericht Teil B	
Bilanz zum 31.12.2023	16
Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2023	18
Anhang für das Geschäftsjahr 2023	19
Organe der Genossenschaft	30
Bericht des Aufsichtsrats	31

ES LOHNT
SICH,
HINTER
DIE
FASSADE
ZU SCHAUEN

Wir bauen für die Zukunft.
Danke für Ihr Verständnis.
wohnungsbaugenossenschaften.de



Überblick

Firma	Baugenossenschaft Bruchköbel eG Im Niederried 1, 63486 Bruchköbel
Gründungsdatum	3. Februar 1952
Genossenschaftsregister	Amtsgericht Hanau Nr. 128
Verbleibende Mitglieder am 31.12.2023	680
Höhe des Geschäftsanteils	300,00 EUR
Verbleibende Geschäftsanteile am 31.12.2023	2.428
Verbleibendes Geschäftsguthaben am 31.12.2023	715.293,56 EUR
Geschäftsguthaben ausscheidender Mitglieder	31.569,18 EUR
Höchstzahl der Anteile, mit denen sich ein Mitglied beteiligen kann	Unbegrenzt
Bilanzsumme am 31.12.2023	21.130.088,09 EUR
Bestand am 31.12.2023	491 Mietwohnungen 126 Garagen 40 Pkw-Stellplätze in Tiefgaragen 12 Überdachte Pkw-Stellplätze 21 Sonstige Pkw-Abstellplätze 1 Gewerblich genutzte Einheit 1 Eigengenutzter Büroanbau 1 Eigengenutzter Werkstättenbau mit Lager 5 Photovoltaikanlagen

Aufwendungen für Maßnahmen im Wohnungsbestand in 2023

Wertverbessernde Maßnahmen und Bauvorbereitungskosten	70.933,18 EUR
Anlagen im Bau	33.790,67 EUR
Instandhaltung	1.116.256,16 EUR

Bauprogramm für 2023 – 2025

Im Bestand	<p>Modernisierungsmaßnahme im Buchenweg 6 – 8:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Abriss von 12 Balkonen und Errichtung von 28 neuen Vorstellbalkonen ▪ Errichtung eines vollgedämmten Pultdachs ▪ Einbau neuer Fenster und Balkontüren mit 3-fach-Verglasung ▪ Dämmung Kellerdecke ▪ Heizungsoptimierung und Hydraulischer Abgleich <p>Umbau des ehemaligen Seniorentreffs Ost im Birkenweg zu zwei barrierefreien Wohneinheiten</p> <p>Erweiterung der Geschäftsstelle der Baugenossenschaft</p> <p>Einzelmodernisierungen freiwerdender Wohnungen</p>
Neubauten	Ein Wohnhaus mit 8 Wohnungen ist weiterhin mittelfristig als Nachverdichtungsmaßnahme auf einem Bestandsgrundstück in Planung

Mitgliedschaften



- Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.
- Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e.V.
- Arbeitskreis Wohnungsbaugenossenschaften Hessen
- Marketing- und Gewerbeverein Bruchköbel e.V.

Geschäftsbericht Teil A – Informationen zum Geschäftsverlauf 2023

1. Grundlagen des Unternehmens

Die Baugenossenschaft Bruchköbel verwaltete am 31.12.2023 im Eigenbestand 491 Wohnungen, 1 eigengenutzten Werkstattanbau mit Lager, 1 gewerblich genutzte Einheit, 126 Garagen, 12 überdachte Pkw-Abstellplätze, 40 Pkw-Abstellplätze in Tiefgaragen, 21 sonstige vermietete Pkw-Abstellplätze und 5 Photovoltaikanlagen. 244 Wohnungen des Bestands sind frei finanziert und 247 Wohnungen sind öffentlich gefördert. Der Anteil öffentlich geförderter Wohnungen am Gesamtbestand beträgt 50,31 %.

Darüber hinaus verwaltete die Genossenschaft 247 Wohn- und Gewerbeeinheiten im Auftrag der Stadt Nidderau und 3 Wohnungseigentümergeinschaften mit insgesamt 12 Wohneinheiten in Bruchköbel. Aufgrund der Geringfügigkeit der WEG-Verwaltung im Geschäftsbetrieb der Baugenossenschaft wurden die bestehenden Verwalterverträge mit den Wohnungseigentümergeinschaften zum 31.12.2023 beendet.

Die Baugenossenschaft Bruchköbel vermietet ihre Wohnungen satzungsgemäß ausschließlich an ihre Mitglieder. Die Nachfrage nach günstigen und gut ausgestatteten Wohnungen ist hoch. Die Mietpreisgestaltung im Rahmen der Neuvermietung unserer Wohnungen orientiert sich an der ortsüblichen Vergleichsmiete auf Grundlage des Hanauer Mietspiegels, der auch für die Stadt Bruchköbel Anwendung findet. Ziel ist die dauerhafte Nutzung unserer Wohnungen durch zufriedene Mitglieder.

2. Geschäftsverlauf

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam im Jahr 2023 in einem nach wie vor krisen-geprägten Umfeld ins Stocken.

Die konjunkturelle Perspektive ist von geopolitischen Risiken getrübt: Im Krieg in der Ukraine gibt es keine Anzeichen für eine schnelle Lösung. Die Bemühungen, die wirtschaftlichen Beziehungen zwischen der Europäischen Union (EU) und der Russischen Föderation zu trennen, dauern an. Der Krieg zwischen Israel und der Hamas könnte sich auf andere Länder in der Region ausweiten. Die relevanten Akteure im Nahen Osten haben zwar durchblicken lassen, dass sie keine Eskalation anstreben, doch unvorhergesehene Ereignisse könnten die Energiepreise steigen lassen.

Die Inflationsrate in Deutschland ist im Laufe des Jahres 2023 deutlich zurückgegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 3,9 %. Damit liegt sie weiterhin spürbar über dem Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank. Im Jahresmittel 2023 haben sich die Verbraucherpreise in Deutschland um 5,9 % erhöht. Damit lag die Preissteigerung deutlich unter dem Rekordwert des Vorjahres (+7,9 %). Die historisch hohe Jahresteuersatzrate wurde vor allem von den extremen Preisanstiegen für Energieprodukte und Nahrungsmittel seit Beginn des Kriegs in der Ukraine getrieben.

Im Baugewerbe machten sich neben den weiterhin hohen Baukosten und dem Fachkräftemangel insbesondere die zunehmend schlechteren Finanzierungsbedingungen bemerkbar.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im 4. Quartal 2023 um 4,3 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum gestiegen. Im 3. Quartal 2023 hatten die Preise noch um 6,4 % zugelegt. Neben dem Neubau werden auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) statistisch erhoben. Diese lagen im 4. Quartal 2023 um 6,6 % über denen des Vorjahresmonats. Das Preisniveau im Neubau und in der Instandhaltung des Wohnungsbestands bleibt weiterhin hoch.*

Für die Baugenossenschaft Bruchköbel waren die Rahmenbedingungen dieser schwierigen gesamtwirtschaftlichen Situation und insbesondere des stark gestiegenen Preisniveaus für Bauleistungen im Geschäftsjahr 2023 deutlich zu spüren.

Die reinen Instandhaltungsaufwendungen sind gegenüber den Vorjahren erneut erheblich gestiegen und betragen für das Jahr 2023 insgesamt 1.116.256,16 EUR. Aufgrund notwendig gewordener ungeplanter Instandhaltungsaufwendungen im 4. Quartal 2023 für umfangreiche Erneuerungen von Trinkwasserinstallationen in drei Wohngebäuden der Baugenossenschaft wurde die betragsmäßige Größenordnung der Instandhaltungskosten im Wirtschaftsplan um rund 120.000 EUR überschritten.

Zusätzlich wurden 104.723,85 EUR für wertverbessernde Maßnahmen, Bauvorbereitungskosten und Anlagen im Bau aufgewendet sowie weit über 1.000 Arbeitsstunden durch die eigenen Regiemitarbeiter für Instandhaltungsarbeiten erbracht. Die durchschnittlichen Instandhaltungsaufwendungen sind im Vorjahresvergleich von 25,97 auf 34,07 EUR/m² Wohnfläche gestiegen (ohne eigene Stunden durch Regiemitarbeiter).

Neben einer Vielzahl an durchgeführten Einzelmodernisierungsmaßnahmen wurden unter anderem folgende weitere Maßnahmen in unseren Liegenschaften realisiert:

- Durchführung von Heizungs-Checks gemäß Mittelfristenergieversorgungsmaßnahmenverordnung (EnSimiMaV) in allen Gebäuden der Baugenossenschaft
- Erneuerung von Trinkwasserhausanschlüssen und -installationen sowie Einbau von Trinkwasserent-härtungsanlagen im Birkenweg, in der Ernst-Reuter-Straße und in der Walther-Rathenau-Straße
- Kanalsanierung in der Kellereigasse
- Modernisierung der Lichtschranken an den Aufzügen in den Hauptstraße 115/117
- Erneuerung des Garagendachs am Karlsbader Platz
- Erneuerung des Garagendachs Im Niederried
- Erneuerung des Tiefgaragenrolltors in der Heinrich-Hoffmann-Straße

Weiterhin wurden freie Wohnungen im Rahmen des Mieterwechsel durch Renovierung oder Einzelmodernisierung auf einen aktuellen Standard gebracht. Dadurch soll einem Instandhaltungsrückstand im Wohnungsbestand vorgebeugt und eine nachhaltige Vermietbarkeit gewährleistet werden.

Die technischen Anlagen unserer Liegenschaften werden regelmäßig gewartet und instandgesetzt, veraltete Anlagen werden modernisiert.

Im Jahr 2023 haben wir die Planungs- und Ausschreibungsphase der Modernisierungsmaßnahme im Buchenweg 6–8 fortgesetzt und abgeschlossen. Die Maßnahme umfasst den Abriss der 12 vorhandenen Balkone und späteren Neubau von Vorstellbalkonen an allen 28 Wohnungen des Gebäudes.



Neue Trinkwasserinstallationen u. a. im Birkenweg



Kanalsanierung in der Kellereigasse



Beginn der Modernisierungsmaßnahmen im Buchenweg 6–8 mit Aufbau eines wärmegeprägten Pultdachs

Das vorhandene Flachdach wird durch den Neubau eines wärmegeprägten Pultdachs modernisiert. Alle Wohnungen erhalten 3-fach-verglaste Fenster und Balkontüren. Weiterhin erfolgt die Dämmung der Kellerdecke, eine energetische Ertüchtigung des Treppenhauses durch den Austausch der Glaselemente sowie die Durchführung eines hydraulischen Abgleichs. Abschließend wird die bereits wärmegeprägten Fassade renoviert. Der ursprünglich im November 2023 vorgesehene Abriss der 12 vorhandenen Balkone konnte wetterbedingt erst im Januar 2024 durchgeführt werden. Trotz dieser Verschiebung liegen die Arbeiten aktuell gut im Zeitplan. Die Fertigstellung der Maßnahme ist im September 2024 geplant.

Ein hohes Augenmerk legen wir auf eine möglichst rücksichtsvolle und transparente Ausführung der erforderlichen Arbeiten. In diesem Zusammenhang gilt unser Dank den Bewohnerinnen und Bewohnern des Hauses für die gute Zusammenarbeit und Geduld.

Durch das Freiwerden einer an die Geschäftsstelle der Baugenossenschaft grenzende Wohnung im 2. Quartal 2023 hat sich die Möglichkeit ergeben, die Büroräume der Genossenschaft um ca. 40m² zu



Erweiterungsmaßnahme an der Geschäftsstelle



Mehr Raum für Besprechungen



Neu gestalteter Empfangsbereich

vergrößern. Die Erweiterungsmaßnahme war dringend erforderlich, da ein signifikanter Bedarf für zusätzliche Büroflächen unter anderem für die Trennung des Großraumbüros und die damit einhergehende räumliche Verbesserung des Kundenempfangs, einen zusätzlichen Arbeitsplatz und einen Sozialraum mit Küche bestand. Im 4. Quartal 2023 wurde mit dem Umbau der Geschäftsstelle in mehreren Bauabschnitten begonnen. Die Fertigstellung des letzten Bauabschnitts erfolgte im Mai 2024.

Mit dem erfolgreichen Ausbau hat die Genossenschaft eine deutliche Verbesserung der kundenorientierten Arbeitsprozesse innerhalb der Geschäftsstelle erreicht. Darüber hinaus ist die Geschäftsstelle mit dem nun vorhandenen Raumangebot und den attraktiv gestalteten Arbeitsplätzen gut für die Zukunft aufgestellt.

In diesem Zusammenhang hat sich der Wohnungsbestand der Baugenossenschaft Bruchköbel um 1 Wohnung reduziert.

Aufgrund des Umzugs des Seniorentreffs Bruchköbel in die Innenstadt wurde die Nutzung der früheren Räumlichkeiten des Seniorentreffs Ost im Birkenweg zum 31.03.2023 durch die Stadt Bruchköbel aufgegeben. Mit Blick auf die hohe Wohnungsnachfrage wurde eine Nutzungsänderung der Räumlichkeiten und die bauliche Änderung zu zwei barrierefreien Wohneinheiten beschlossen. Nachdem die Baugenehmigung für 2 Zwei-Zimmer-Wohnungen vorlag, begannen die Abbrucharbeiten im Dezember 2023. Die neuen Wohnungen können voraussichtlich zum 01.07.2024 bezogen werden.

In diesem Zusammenhang hat sich der Objektbestand der Baugenossenschaft um 1 Seniorenbegegnungsstätte reduziert. Der Zugang von 2 Wohnungen erfolgt im Geschäftsjahr 2024.



Ehemalige Seniorenbegegnungsstätte im Birkenweg

Mit 23 Kündigungen ist die Anzahl der Mieterwechsel im Wohnungsbestand erneut zurückgegangen (im Vorjahr 28). In Bezug auf den gesamten Wohnungsbestand beträgt die Fluktuationsrate 4,68 %. Gründe für Wohnungswechsel siehe rechte Seite.

Am 31.12.2023 standen 4 Wohnungen leer, das entspricht einer Leerstandsquote von 0,81 %. Leerstandszeiten entstehen in der Regel für die Dauer der Modernisierungen oder Renovierungen der Wohnungen. Strukturelle Leerstände sind nicht zu verzeichnen. Grundsätzlich strebt die Baugenossenschaft eine zeitnahe Weitervermietung gekündigter Wohnungen an.



Umbau zu zwei barrierefreien Wohneinheiten

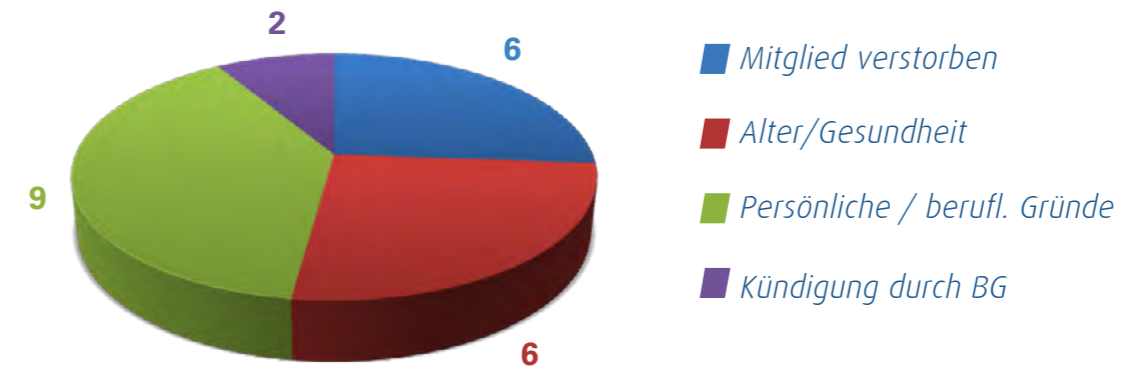
Die Erlösschmälerungen aufgrund leerstehender Wohnungen belaufen sich für das Jahr 2023 auf 14.720,84 EUR. Bezogen auf die gesamten Sollmieten entspricht das einem prozentualen Mietausfall von 0,67 %. Im Vorjahresvergleich haben sich die leerstandsbedingten Erlösschmälerungen geringfügig um 414,65 EUR reduziert.

Die Mietrückstände belaufen sich zum 31.12.2023 auf 31.664,32 EUR. Das entspricht 1,44 % der gesamten Sollmieten. Im Vorjahresvergleich haben sich die Mietrückstände um 21.662,28 EUR erhöht. Abschreibungen auf uneinbringliche Mietforderungen wurden in Höhe von 247,31 EUR (im Vorjahr 5.187,72 EUR) vorgenommen. Die Gesamtforderungen aus Vermietung belaufen sich damit auf 31.911,63 EUR (im Vorjahr 15.189,76 EUR).

Die Baugenossenschaft Bruchköbel richtet generell ein hohes Maß an Aufmerksamkeit auf die regelmäßige Überprüfung der Zahlungseingänge und ein damit verbundenes zeitnahes Mahnverfahren bis zur Einleitung rechtlicher bzw. gerichtlicher Maßnahmen.

Die Wohnungsnachfrage steht im abgelaufenen Geschäftsjahr erneut in einer erheblichen Unverhältnismäßigkeit zum Wohnungsangebot der Baugenossenschaft. Den 23 freigewordenen Wohnungen standen über 100 Wohnungsbewerbungen gegenüber. Dieser Trend besteht für den Wohnungsbestand der Baugenossenschaft bereits seit vielen Jahren und bestätigt abermals den bundesweiten hohen Bedarf an bezahlbaren Wohnungen. Der Wohnungsmarkt in unserem Geschäftsgebiet in unmittelbarer Nähe zu Frankfurt am Main ist aus Sicht der Baugenossenschaft vorteilhaft.

Gründe für Wohnungswechsel:



Die durchschnittliche Miete für frei finanzierte Wohnungen lag am 31.12.2023 bei 6,02 EUR je m² Wohnfläche und für Wohnungen, die einer Mietpreisbindung unterliegen, bei 5,15 EUR je m² Wohnfläche. Im Gesamtdurchschnitt beträgt die Miete pro m² Wohnfläche 5,59 EUR.

Nachdem die Baugenossenschaft Bruchköbel aufgrund der Corona- und Energiepreiskrisen in den Jahren 2020 bis 2023 keine Mieterhöhungen durchgeführt hat, wurden zum 01.01.2024 erstmals seit 2017 Mieterhöhungen nach §558 BGB auf der Grundlage der ortsüblichen Vergleichsmiete durchgeführt. Die Miete im Rahmen der Neuvermietung orientiert sich ebenfalls an der ortsüblichen Vergleichsmiete auf Basis des Hanauer Mietspiegels, der auch für Bruchköbel gültig ist.

Seit Dezember 2023 bietet die Baugenossenschaft Bruchköbel ihren Mieterinnen und Mietern mit einer neuen „MieterApp“ einen kostenfreien digitalen Kundenservice an. Störungsmeldungen und sonstige Anliegen können mit der App schnell und einfach

an die Genossenschaft gesendet werden und unsere Mieterinnen und Mieter behalten jederzeit den Überblick über den Bearbeitungsstatus. Mit Push-Benachrichtigungen und Aushängen am digitalen schwarzen Brett können Informationen rund um die Wohngebäude schnell zur Verfügung gestellt werden. Die MieterApp ist ein echter Mehrwert sowohl für die Mieterinnen und Mieter als auch Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Genossenschaft.

3. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

3.1 Vermögenslage

Die Vermögenslage der Genossenschaft stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2023		31.12.2022	
	TEUR	%	TEUR	%
Anlagevermögen				
- Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	19.162,5	90,6	19.781,7	91,3
- Finanzanlagen	10,1	0,1	10,1	0,1
Umlaufvermögen	1.946,3	9,2	1.862,2	8,6
Rechnungsabgrenzungsposten	11,2	0,1	1,3	0,0
Gesamtvermögen	21.130,1	100,0	21.655,3	100,0
Rückstellungen	108,1	0,5	141,3	0,7
Fremdmittel	14.315,6	67,8	14.729,1	68,0
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	38,9	0,2	43,2	0,2
Reinvermögen	6.667,5	31,6	6.741,7	31,1
Reinvermögen am Jahresanfang	6.741,7	31,1	6.485,9	30,5
Vermögensminderung / Vermögenmehrung	-74,2	+0,5	255,8	0,6

Das Gesamtvermögen hat sich um 525.182,56 EUR verringert. Diese Reduzierung resultiert im Wesentlichen aus den Abschreibungen auf Sachanlagen, saldiert mit den Zugängen im Anlage- und Umlaufvermögen.

Nach Gegenüberstellung der Fremdmittel zum Gesamtvermögen verbleibt ein Reinvermögen (Eigenkapital) von 6.667.512,95 EUR. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich das Eigenkapital um 74.156,75 EUR reduziert. In Bezug auf das Gesamtkapital ist das Eigenkapital um 0,5 % auf 31,6 % gestiegen.

Die Genossenschaft schließt das Geschäftsjahr 2023 mit einem Jahresfehlbetrag von 49.846,84 EUR ab.

Aus den Ergebnismittelrücklagen werden 67.608 EUR im Geschäftsjahr 2023 entnommen, somit verbleibt ein Bilanzgewinn zum 31.12.2023 in Höhe von 17.761,16 EUR.

Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.

3.2 Finanzlage

Die Finanzlage ist geordnet. Es wird darauf geachtet, Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr und gegenüber finanzierenden Banken termingerecht nachzukommen.

Die in Anspruch genommenen Fremdmittel bestehen ausschließlich aus langfristigen Annuitätendarlehen in Euro-Währung. Risiken aus Kursschwankungen bestehen nicht. Die Aufnahme weiterer Fremdmittel ist im Zusammenhang mit der Modernisierungsmaßnahme im Buchenweg und der Umbaumaßnahme im Birkenweg in 2024 geplant.

Die liquiden Mittel am Bilanzstichtag haben sich im Vorjahresvergleich um 392.186,88 EUR verringert. Die Zahlungsfähigkeit war trotz des Liquiditätsrückgangs im Geschäftsjahr 2023 jederzeit gegeben und ist es weiterhin. Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss, insbesondere aus Mieten, wird die Zahlungsfähigkeit bei sorgfältiger und vorausschauender Vergabe von Aufträgen weiterhin gewährleistet.

Der Genossenschaft stehen Kreditlinien von insgesamt 75.600,00 TEUR zur Verfügung. Diese Kreditlinien wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr nicht beansprucht.

3.3 Ertragslage

Die Ertragslage ist nach wie vor wesentlich geprägt durch die Erträge aus Sollmieten im Bereich der Hausbewirtschaftung. Die Sollmieterträge sind im Vorjahresvergleich um 1,9 % gestiegen. Mieterhöhungen wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr im Rahmen von Mieterwechseln bei frei finanzierten Wohnungen sowie zum 01.01.2024 nach § 558

BGB durchgeführt. Vor dem Hintergrund steigender baulicher und energetischer Anforderungen an die Wohngebäude der Baugenossenschaft ist eine kontinuierliche maßvolle Entwicklung der Wohnungsmieten notwendig.

Die Erträge aus Betreuungstätigkeiten haben sich durch die Übernahme weiterer Einheiten im Fremdbestand weiter erhöht. Die Erträge aus anderen Lieferungen und Leistungen beinhalten die Vergütung des eingespeisten Stroms aus den Photovoltaikanlagen.

4. Risikobericht

Entsprechend der Tätigkeitsstruktur unserer Genossenschaft konzentrieren sich die wirtschaftlichen Risiken auf den Leistungsbereich Hausbewirtschaftung. Dieser stellt den zentralen Beobachtungsbeobachtungsbereich unserer Genossenschaft dar. Wesentliche Risiken sind nicht erkennbar.

Um einen nachhaltigen Instandhaltungs- bzw. Modernisierungstau zu vermeiden und mit Blick auf die stark gestiegenen Energiepreise und die Anforderungen nach dem Gebäudeenergiegesetz an Wohngebäude, kommt der laufenden Beobachtung der tatsächlichen Instandhaltung und der Instandhaltungs- und Modernisierungsplanung durch den Vorstand eine besondere Bedeutung zu. Der vom Vorstand erarbeitete und unterjährig aktualisierte Instandhaltungsplan soll den vordringlichen und zur Sicherung einer nachhaltigen Vermietbarkeit notwendigen Instandhaltungsaufwand erfassen.

Die erheblich gestiegenen Energie- und Dienstleistungskosten wirken sich in den Betriebs- und Heizkostenabrechnungen unmittelbar auf die Mitglieder

der Genossenschaft aus. Um hohen Nachforderungen aus den Nebenkostenabrechnungen und einer damit einhergehenden Erhöhung der Forderungen aus Vermietung vorzubeugen, werden die monatlichen Vorauszahlungen auf die Betriebs- und Heizkosten den monatlichen Abschlagszahlungen an die Versorger und zu erwartenden Kosten der Dienstleister in Ihrer Höhe angepasst.

Weitere Risikofaktoren, die vom Vorstand laufend überwacht werden, sind Leerstandsentwicklung, Forderungsentwicklung gegenüber Mieterinnen und Mietern und die Entwicklung des Sollmientenvolumens.

Alle relevanten versicherbaren Risiken sind mit einer angemessenen Versicherungssumme gedeckt und werden jährlich auf ihre Aktualität und Deckungssumme geprüft.

Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen.

Für die Genossenschaft waren für 2023 keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Bestandsgefährdende Risiken und sonstige Risiken mit einem wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand auch für den Prognosezeitraum sowie die überschaubare Zukunft nicht.

5. Prognosebericht

Die Vermietungssituation gestaltete sich im abgelaufenen Geschäftsjahr weiter stabil. Arbeitsabläufe

von der Vertragsbeendigung bis zum Neuvertragsabschluss werden permanent beobachtet und bedarfsgerecht angepasst. Aufgrund der hohen Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen erwarten wir weiterhin eine positive Vermietungssituation.

Für das Jahr 2024/2025 sind unter anderem folgende Maßnahmen im Gebäude- und Wohnungsbestand der Baugenossenschaft Bruchköbel geplant:

- Freiwerdende Wohnungen werden im Rahmen des Mieterwechsels bedarfsgerecht instandgesetzt bzw. modernisiert
- Darüber hinaus werden auch 2024 bei laufenden Mietverhältnissen viele in die Jahre gekommene Bäder, Fußböden, Türen etc. saniert
- Modernisierungsmaßnahme im Buchenweg 6–8
- Umbau- bzw. Umnutzung des ehemaligen Seniorentreffs Ost zu zwei barrierefreien Wohnungen
- Sanierung von Hauswasseranschlüssen und Trinkwasserinstallationen in verschiedenen Objekten
- Optimierung von Heizungsanlagen
- Modernisierung der Zähleranlagen und elektrischen Hausverteilungen in der Kellereigasse 21 und 23

Weiterhin erfolgt die Erarbeitung einer CO2-Bilanz und die Entwicklung einer darauf basierenden Klimastrategie des Gebäudebestands der Baugenossenschaft Bruchköbel mit dem Ziel, eine konzeptionelle Modernisierungsplanung für die nächsten 10 Jahre aufzubauen.

Im Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2024 erwarten wir einen Überschuss von rund 46 TEUR. Wir planen mit Erträgen aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von ca. 2.340.000 EUR und mit einem Instandhaltungsaufwand von rund 1.050.000 EUR.

Der Vorstand bedankt sich herzlich bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre im Berichtsjahr geleistete Arbeit und das große Engagement. Außerdem danken wir den Mitgliedern des Aufsichtsrates, den Mitgliedern der Genossenschaft und den beauftragten Handwerksbetrieben für die vertrauensvolle und erfolgreiche Zusammenarbeit.



Weitere Ansichten des neuen wärmegeprägten Pultdachs im Buchenweg 6–8

Bilanz zum 31.12.2023 / Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Immaterielle Anlagewerte		2.935,00	5.004,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	18.599.461,68		19.231.055,68
2. Bauten auf fremden Grundstücken	1,00		1,00
3. Technische Anlagen	419.278,00		452.021,00
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	13.775,00		17.666,00
5. Anlagen im Bau	33.790,67		0,00
6. Bauvorbereitungskosten	93.314,34	19.159.620,69	75.950,78
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen	10.050,00	10.050,00	10.050,00
Anlagevermögen insgesamt		19.172.605,69	19.791.748,46
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		1.488.600,00	1.037.100,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	31.664,32		10.002,04
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	3.076,15		0,00
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	9.310,01		11.035,94
4. Sonstige Vermögensgegenstände	146.552,35	190.602,83	144.842,38
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		267.062,87	659.249,75
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	0,00		130,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	11.216,70	11.216,70	1.162,08
BILANZSUMME		21.130.088,09	21.655.270,65

Bilanz zum 31.12.2023 / Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	31.569,18		29.321,85
der verbleibenden Mitglieder	715.293,56	746.862,74	714.532,60
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile EUR 2.493,81 / i.Vj. EUR 4.359,69			
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt EUR 0,00	814.000,00		814.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt EUR 0,00	450.000,00		450.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen davon im Geschäftsjahr entnommen EUR 67.608,00	4.638.889,05	5.902.889,05	4.706.497,05
III. Bilanzgewinn			
Jahresfehlbetrag / Jahresüberschuss	49.846,84		248.928,99
Entnahme aus den Ergebnisrücklagen	67.608,00	17.761,16	221.610,79
Eigenkapital insgesamt		6.667.512,95	6.741.669,70
B. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen	108.093,46	108.093,46	141.295,91
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.633.717,88		12.455.631,86
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	748.660,00		763.990,00
3. Erhaltene Anzahlungen	1.686.428,06		1.258.441,12
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	57.008,71		47.036,44
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	160.141,73		172.114,73
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern EUR 4.970,32 / j.Vj. EUR 5.157,37	29.635,92	14.315.592,30	31.873,32
D. Passive Rechnungsabgrenzungsposten		38.889,38	43.217,57
BILANZSUMME		21.130.088,09	21.655.270,65

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	3.232.203,16		3.278.498,04
b) aus Betreuungstätigkeit	83.189,99		53.871,39
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>38.758,09</u>	3.354.151,24	<u>40.539,25</u>
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes aus unfertigen Leistungen		451.500,00	91.381,00
3. Sonstige betriebliche Erträge		79.452,49	111.936,70
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.538.155,05		1.782.892,38
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>198,42</u>	<u>2.538.353,47</u>	<u>150,00</u>
5. Rohergebnis		1.346.750,26	1.610.422,00
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	396.100,49		351.220,19
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung EUR 2.465,00 / i.Vj. EUR 2.465,00)	<u>84.720,81</u>	<u>480.821,30</u>	<u>77.266,40</u>
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		508.473,00	494.219,57
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		178.120,94	193.955,53
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und anderen Finanzanlagen	601,50		761,50
10. Sonstige Zinserträge	<u>0,00</u>	601,50	0,00
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		142.568,64	160.879,00
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	0,00
13. Ergebnis nach Steuern		37.367,88	333.642,81
14. Sonstige Steuern		<u>87.214,72</u>	<u>84.695,82</u>
15. Jahresfehlbetrag / Jahresüberschuss		49.846,84	248.928,99
16. Entnahmen aus / Einstellungen in Ergebnismrücklagen		<u>67.708,00</u>	<u>221.610,79</u>
17. Bilanzgewinn		<u>17.861,16</u>	<u>27.318,20</u>

Anhang

A. Allgemeine Angaben

Die Baugenossenschaft Bruchköbel eG mit Sitz in Bruchköbel ist eine Genossenschaft, eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Hannover unter der Registernummer 128.

Der Jahresabschluss wurde nach den derzeit gültigen Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der aktuell gültigen Formblatt-Verordnung für Wohnungsunternehmen. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

B. Bilanzierungs- & Bewertungsmethoden

Bilanzierungsmethoden

Es bestanden Bilanzierungswahlrechte bei den Geldbeschaffungskosten und bei latenten Steuern. Bei den Geldbeschaffungskosten wurde vom Bilanzierungswahlrecht Gebrauch gemacht.

Bewertungsmethoden

Die immateriellen Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen wurden zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten setzen sich aus Fremdkosten und Eigenleistungen zusammen. Die Eigenleistungen umfassen im Wesentlichen anteilige Personal- und Sachaufwendungen. Darüber hinaus wurden zurechenbare Zinsen für Fremdmittel bis einschließlich 2002 aktiviert. Ab dem Jahre 2003 wurde auf die Aktivierung anteiliger Fremdzinsen und persönlicher Sachaufwendungen verzichtet. In 2023 wurden nur Fremdkosten aktiviert. Die planmäßigen Abschreibungen auf ab-

nutzbare Gegenstände des Anlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:

- Die immateriellen Vermögensgegenstände werden wie folgt abgeschrieben: Die Webseite und die wohnungswirtschaftliche Anwendungssoftware Wodis über eine Nutzungsdauer von 5 Jahren.

- Grundstücke mit Wohnbauten nach der Restnutzungsdaueruntermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren. Die wertverbessernden Maßnahmen werden auf die jeweils restliche Nutzungsdauer abgeschrieben. Ein gewährter Tilgungszuschuss wurde mit den Anschaffungskosten saldiert und wird im Anlagespiegel als Abgang dargestellt. Bei nachträglich vorgenommenen Erweiterungen wurden abweichende Restnutzungsdauern zwischen 6 – 19 Jahren gewählt.

- Technische Anlagen und Maschinen beinhalten die Photovoltaikanlagen an verschiedenen Objekten. Für die lineare Abschreibung wurde eine Nutzungsdauer von 25 Jahren angesetzt.

- Betriebs- und Geschäftsausstattung unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung von Abschreibungssätzen nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer (7,7 bis 33,3 %).

- Geringwertige Wirtschaftsgüter mit einem Nettowarenwert bis zu 800,00 EUR im Jahr des Zugangs in voller Höhe.

- Unter den Anlagen im Bau wurden nur Fremdkosten aktiviert.

- Unter den Bauvorbereitungskosten wurden nur Fremdkosten aktiviert.

Anhang

Die anderen Finanzanlagen wurden zu den Anschaffungskosten bewertet.

Bei den unfertigen Leistungen handelt es sich um noch nicht abgerechnete Betriebskosten, die sich aus Fremdkosten und Eigenleistungen (Kosten des Regiebetriebes) zusammensetzen. Sie wurden gemäß § 255 Abs. 1 und 2 HGB bewertet.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit dem Nennwert angesetzt, wobei allen erkennbaren Risiken durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen wurde.

Die Geldbeschaffungskosten wurden zu Anschaffungskosten bewertet und werden über die Dauer der Zinsfestschreibung der Darlehen abgeschrieben.

Passivierungspflichtige Rückstellungen wurden mit dem notwendigen Erfüllungsbetrag nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bewertet.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

C. Angaben zur Bilanz

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist im Anlagespiegel dargestellt.

Bei den Immateriellen Vermögensgegenständen handelt es sich um die Kosten für die Entwicklung der Webseite und Kosten für die wohnungswirtschaftliche Anwendungssoftware Wodis Sigma.

Der Bilanzwert der Grundstücke mit Wohnbauten umfasst die Restbuchwerte von 491 Wohnungen, 126 Garagen, 18 Pkw-Stellplätze in einer Tiefgarage,

12 Carports, 21 sonstigen vermieteten Pkw-Stellplätzen, 1 gewerblich genutzten Einheit sowie je 1 eigengenutzten Büro- und Werkstattanbau.

Aufgrund einer statistischen Anpassung wurde der Bestand der Garagen im Geschäftsjahr 2023 korrigiert (zuvor 130 Garagen).

Unter Bauten auf fremden Grundstücken sind die Entstehungskosten für eine Tiefgarage mit 22 Pkw-Abstellplätzen und ein Parkdeck bilanziert.

Die Technischen Anlagen und Maschinen beinhalten die Anschaffungskosten für 5 Photovoltaikanlagen.

Der Posten Betriebs- und Geschäftsausstattung beinhaltet Ausstattungsgegenstände der Geschäftsstelle sowie die technische Ausrüstung des Regiebetriebes.

Unter den unfertigen Leistungen werden noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände setzen sich wie folgt zusammen:

	Insgesamt (im Vorjahr)	Davon Restlaufzeit > 1 Jahr (im Vorjahr)
	EUR	EUR
Forderungen aus Vermietung	31.664,32 (10.002,04)	0,00 (0,00)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	3.076,15 (0,00)	0,00 (0,00)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	9.310,01 (11.035,94)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	146.552,35 (144.842,38)	0,00 (0,00)

Forderungen aus Vermietung werden bei beendeten Mietverhältnissen mit vorhandenen Geschäftsguthaben verrechnet. Uneinbringliche titulierte Forderungen werden abgeschrieben.

Die Forderungen aus Betreuungstätigkeit beinhalten die Schlussrechnung für erbrachte Verwalterleistungen bis zum 31.12.2023.

Die Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen beinhalten die Abschlagszahlungen Dezember 2023 für die Stromeinspeisung der Photovoltaikan-

lagen und die Abrechnungsguthaben für die Einspeisung des produzierten Stroms für das Geschäftsjahr 2023.

Die sonstigen Vermögensgegenstände setzen sich im Wesentlichen zusammen aus den Guthaben aus Schlussrechnungen gegenüber Versorgern und aus der Abwicklung von Versicherungsschäden.

Der Posten Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten enthält Guthaben auf laufenden Konten.

Stand der Rücklagen zum 31.12.2023:

	Stand 1.1.2023	Entnahme	Stand 31.12.2023
	EUR	EUR	EUR
Gesetzliche Rücklage (Im Vorjahr eingestellt)	814.000,00 (25.000,00)	0,00	814.000,00
Bauerneuerungsrücklage (Im Vorjahr eingestellt)	450.000,00 (0,00)	0,00	450.000,00
Andere Ergebnisrücklage (Im Vorjahr eingestellt)	4.706.497,05 (196.610,79)	67.608,00	4.638.889,05

Die Position Rückstellungen für Bauinstandhaltung im Jahr 2022 über 42.620,91 EUR wurde umgegliedert in die sonstigen Rückstellungen. Die Vorjahreswerte wurden entsprechend angepasst.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	EUR
Rückstellung für Kosten der Hausbewirtschaftung	56.000,00
Prüfungs-/Steuerberatungskosten	37.793,46
Rückstellung für Bilanzerstellung	4.800,00
Urlaubsansprüche und Gleitzeitguthaben der Arbeitnehmer/-innen	9.500,00

Die Zusammenstellung der Verbindlichkeiten nach Laufzeiten sowie der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte gesichert sind, ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel (S. 26).

Die passiven Rechnungsabgrenzungsposten enthalten die im Dezember 2023 für Januar 2024 vorausgezählten Mieten

Anhang

Anlagespiegel

	Anschaffungs- und Herstellungskosten						Abschreibungen				Buchwert 31.12.2023	Buchwert 31.12.2022
	Stand 01.01.2023	Zugänge	Abgänge	Um- buchungen	Zu- schreibungen	Stand 31.12.2023	Stand 01.01.2023	im Geschäftsjahr	Veränderungen im Zusammenhang mit Abgängen	Stand 31.12.2023		
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	74.761,96	0,00	0,00	0,00	0,00	74.761,96	69.757,96	2.069,00	0,00	71.826,96	2.935,00	5.004,00
Immaterielle Vermögensgegenstände	74.761,96	0,00	0,00	0,00	0,00	74.761,96	69.757,96	2.069,00	0,00	71.826,96	2.935,00	5.004,00

Sachanlagen:

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	33.419.424,57	53.569,62	216.000,00	0,00	0,00	33.256.994,19	14.188.368,89	469.163,62	0,00	14.657.532,51	18.599.461,68	19.231.055,68
Bauten auf fremden Grundstücken	619.836,98	0,00	0,00	0,00	0,00	619.836,98	619.835,98	0,00	0,00	619.835,98	1,00	1,00
Technische Anlagen und Maschinen	830.920,32	0,00	0,00	0,00	0,00	830.920,32	378.899,32	32.743,00	0,00	411.642,32	419.278,00	452.021,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	131.390,83	606,38	0,00	0,00	0,00	131.997,21	113.724,83	4.497,38	0,00	118.222,21	13.775,00	17.666,00
Anlagen im Bau	0,00	33.790,67	0,00	0,00	0,00	33.790,67	0,00	0,00	0,00	0,00	33.790,67	0,00
Bauvorbereitungskosten	75.950,78	17.363,56	0,00	0,00	0,00	93.314,34	0,00	0,00	0,00	0,00	93.314,34	75.950,78
Sachanlagen insgesamt	35.077.523,48	105.330,23	216.000,00	0,00	0,00	34.966.853,71	15.300.829,02	506.404,00	0,00	15.807.233,02	19.159.620,69	19.776.694,46

Finanzanlagen:

Andere Finanzanlagen	10.050,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.050,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.050,00	10.050,00
Finanzanlagen insgesamt	10.050,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.050,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.050,00	10.050,00
Anlagevermögen insgesamt	35.162.335,44	105.330,23	216.000,00	0,00	0,00	35.051.665,67	15.370.586,98	508.473,00	0,00	15.879.059,98	19.172.605,69	19.791.748,46

Anhang

Verbindlichkeitspiegel

	Gesamt	Davon mit einer Restlaufzeit				Art der Grund-sicherung
		unter 1 Jahr	zwischen 1 – 5 Jahre	über 5 Jahre	Gesamt über 1 Jahr	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.633.717,88	614.040,71	2.446.397,84	8.573.279,33	11.019.677,17	Grundpfandrecht
Im Vorjahr	12.455.631,86	835.161,35	2.449.356,57	9.171.113,94	11.620.470,51	Grundpfandrecht
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	748.660,00	15.330,00	61.320,00	672.010,00	733.330,00	Grundpfandrecht
Im Vorjahr	763.990,00	15.330,00	61.320,00	687.340,00	748.660,00	Grundpfandrecht
Erhaltene Anzahlungen	1.686.428,06	1.686.428,06				
Im Vorjahr	1.258.441,12	1.258.441,12				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	57.008,71	57.008,71				
Im Vorjahr	47.036,44	47.036,44				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	160.141,73	160.141,73				
Im Vorjahr	172.114,73	172.114,73				
Sonstige Verbindlichkeiten	29.635,92	29.635,92				
Im Vorjahr	31.873,32	31.873,32				
Gesamt	14.315.592,30	2.562.585,13	2.507.717,84	9.245.289,33	11.753.007,17	
Im Vorjahr	14.729.087,47	2.359.956,96	2.510.676,57	9.858.453,94	12.369.130,51	

D. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung in Höhe von 3.232,2 TEUR setzen sich wie folgt zusammen:

	2023	2022
	TEUR	TEUR
Sollmieten	2.198,7	2.157,8
Erlöse aus Betriebskostenabrechnung	1.048,2	1.140,5
Erlösschmälerungen	-14,7	-19,8

In den Sonstigen betrieblichen Erträgen sind im Wesentlichen Erträge aus Versicherungsleistungen in Höhe von 57.579,82 EUR, Erträge aus vereinnahmten Geschäftsguthaben und Dividenden in Höhe von 6.202,70 EUR, andere ordentliche Erträge in Höhe von 3.912,98 EUR, Erträge aus der Kostenweitergabe an Mieter/Mitglieder in Höhe von 2.583,83 EUR,

Erträge aus früheren Jahren in Höhe von 2.271,18 EUR, Erträge aus Eintrittsgeldern und Bearbeitungsgebühren in Höhe von 2.020,00 EUR und Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten in Höhe von 1.425,15 EUR enthalten.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

	2023	2022
	TEUR	TEUR
Betriebskosten	1.421,9	949,4
Instandhaltungskosten	1.116,3	828,2
Kosten für Miet- und Räumungsklagen / Mediation und Mieterbetreuung	0,0	5,3
	2.538,2	1.782,9

Anhang

Der wesentliche Teil der Abschreibungen auf Sachanlagen entfällt auf die Wohngebäude. der EDV, Prüfungs- und Steuerberatungskosten usw. ausgewiesen.

Unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind die sächlichen Aufwendungen wie Post- und Fernspreckgebühren, Büromaterial, Autobetriebskosten, Sachversicherungen, Erbbauzinsen, Kosten Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen betreffen im Wesentlichen die Dauerfinanzierungsmittel für das Sachanlagevermögen.

Die sonstigen Steuern setzen sich zusammen aus:

Grundsteuern Miethäuser	86,3 TEUR
Kraftfahrzeugsteuer	0,3 TEUR
Umsatzsteuer	0,6 TEUR

E. Sonstige Angaben

Mit den Beteiligungen an zwei genossenschaftlichen Kreditinstituten ist eine Haftsumme von insgesamt 10.000,00 EUR verbunden. Das Risiko der Inanspruchnahme wird aufgrund des genossenschaftlichen Verbundsystems als sehr gering eingeschätzt.

Angabe der Arbeitnehmer/-innen 2023	Vollbeschäftigte (im Vorjahr)	Teilzeitbeschäftigte (im Vorjahr)
Kaufmännische Mitarbeiter/-innen	2 (2)	1 (1)
Technische Mitarbeiter/-innen	2 (2)	2 (2)
Reinigungskräfte	0 (0)	4 (3)
	4 (4)	7 (6)

Mitgliederbewegung 2023	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile	Haftsumme in EUR
01.01.2023	698	2.435	209.400,00
Zugänge	23	114	6.900,00
Abgänge	41	121	12.300,00
31.12.2023	680	2.428	204.000,00

Der Gesamtbetrag der Geschäftsguthaben der zum 31. Dezember 2023 verbleibenden Mitglieder beträgt 715.293,56 EUR.

Die Haftsumme ist gemäß Satzung auf den ersten Geschäftsanteil in Höhe von 300,00 EUR beschränkt.

Die rückständigen fälligen Mindesteinzahlungen betragen 2.493,81 EUR.

Haftungsverhältnisse und finanzielle Verpflichtungen

Es bestanden keine Haftungsverhältnisse nach §251.

Nicht in der Bilanz ausgewiesene finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, bestehen in Höhe von 27.039,87 EUR aus Leasingverträgen.

Aus einem mit dem evangelischen Kirchenkreisamt Hanau bestehenden Erbbaurechtvertrag besteht eine jährliche finanzielle Verpflichtung in Höhe von ca. 10.500,00 EUR.

Finanzielle Verpflichtungen aus abgeschlossenen und noch nicht ausgeführten Verträgen für Bau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsleistungen bestanden zum 31.12.2023 in Höhe von ca. 60.000,00 EUR.

Prüfungsverband

Der zuständige Prüfungsverband ist der Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. in Franklinstraße 62, 60486 Frankfurt am Main.

Nachtragsbericht

Vorgänge, die für die Beurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von besonderer Bedeutung sind, haben sich nach dem Bilanzstichtag nicht ergeben.

Organe der Genossenschaft

Aufsichtsrat

Günter Maibach	Vorsitzender
Jens Klamke	Stellvertretender Vorsitzender
Werner Zymelka	Schriftführer
Daniela Hörter	Stellvertretende Schriftführerin
Ingrid Cammerzell	Mitglied des Aufsichtsrats

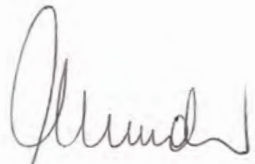
Mitglieder des Vorstands

Jens Schneider	Geschäftsführender Vorstand
Heinz Habermann	Nebenamtlicher Vorstand

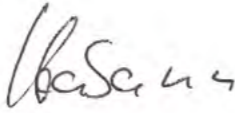
Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn aus dem Jahresabschluss zum 31.12.2023 von 17.861,16 EUR für die Ausschüttung einer Dividende von 2,5 % zu verwenden.

Bruchköbel, 22. April 2024

Baugenossenschaft Bruchköbel eG



Jens Schneider



Heinz Habermann



Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat die Geschäfte der Baugenossenschaft Bruchköbel eG im Geschäftsjahr 2023 laufend überwacht.

Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat in regelmäßig stattfindenden Sitzungen über die Geschäftsentwicklung, die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie über besondere Ereignisse.

Die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2023 durch den Aufsichtsrat hat keine Beanstandungen ergeben. Der Aufsichtsrat hat festgestellt, dass der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt und nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung und den Vorschriften nach dem Handelsgesetzbuch, Genossenschaftsrecht und der Satzung erstellt wurde.

Der Aufsichtsrat schließt sich dem Vorschlag des Vorstands über die Verwendung des Bilanzgewinns an und empfiehlt der Mitgliederversammlung, die Ausschüttung einer Dividende von 2,5 % zu beschließen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und den Mitarbeitern der Genossenschaft für die geleistete Arbeit. Den Mitgliedern dankt er für das entgegengebrachte Vertrauen.

Bruchköbel, 22. April 2024



Günter Maibach
Vorsitzender des Aufsichtsrats



Baugenossenschaft Bruchköbel eG

- Im Niederried 1
- 63486 Bruchköbel
- www.bg-bruchkoebel.de