



*Baugenossenschaft
Bruchköbel*



Geschäftsbericht 2015

www.bg-bruchkoebel.de

Inhaltsverzeichnis

Überblick	4
Lagebericht	
▪ 1. Grundlagen des Unternehmens	6
▪ 2. Geschäftsverlauf	6
▪ 3. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft	8
▪ 4. Nachtragsbericht	11
▪ 5. Prognose-, Chancen- und Risikobericht	11
Bilanz zum 31.12.2015	12
Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2015	14
Anhang für das Geschäftsjahr 2015	15
Organe der Genossenschaft	26
Bericht des Aufsichtsrats	28

Überblick

Firma	Baugenossenschaft Bruchköbel eG Im Niederried 1, 63486 Bruchköbel
Gründungsdatum	3. Februar 1952
Genossenschaftsregister	Amtsgericht Hanau Nr. 128
Verbleibende Mitglieder am 31.12.2015	702
Höhe des Geschäftsanteils	300,00 EUR
Verbleibende Geschäftsanteile am 31.12.2015	2.362
Verbleibendes Geschäftsguthaben am 31.12.2015	596.622,40 EUR
Geschäftsguthaben ausscheidender Mitglieder	26.655,45 EUR
Höchstzahl der Anteile, mit denen sich ein Mitglied beteiligen kann	Unbegrenzt
Bilanzsumme per 31.12.2015	21.836.760,05 EUR
Bestand am 31.12.2015	479 Mietwohnungen 130 Garagen 40 Pkw-Stellplätze in Tiefgaragen 12 Überdachte Pkw-Stellplätze 13 Sonstige Pkw-Abstellplätze 1 Gewerblich genutzte Einheit 1 Seniorenbegegnungsstätte 1 Eigengenutzter Büroanbau 1 Eigengenutzter Werkstattanbau mit Lager

Aufwendungen für Maßnahmen im Wohnungsbestand in 2015

Wertverbessernde Maßnahmen	155.204,33 EUR
Instandhaltung	354.657,23 EUR

Bauprogramm für 2016

Neubauten	Es sind keine Neubautätigkeiten vorgesehen.
Bestandswohnungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einzelmodernisierungen frei werdender Wohnungen ▪ Erweiterung des Parkplatzes in den Liegenschaften Buchenweg / Hauptstraße von 34 auf 50 Pkw-Abstellplätze ▪ Austausch der Heizungsanlage in der Kellereigasse ▪ Dämmung von Dachböden in der Walter-Rathenau-Straße

Mitgliedschaften

Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.
Frankfurt am Main

Südwestdeutsche Fachakademie der
Grundstücks- und Wohnungswirtschaft e.V.
Wiesbaden

Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e.V.
Düsseldorf

Arbeitskreis Wohnungsbaugenossenschaften Hessen
Kassel



Lagebericht

1. Grundlagen des Unternehmens

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Bruchköbel verwaltet 479 eigene Wohnungen, 1 eigengenutzte Büroeinheit, 1 eigengenutzten Werkstattanbau mit Lager, 1 gewerblich genutzte Einheit, 1 Seniorenbegegnungsstätte, 130 Garagen, 12 überdachte Pkw-Abstellplätze, 40 Pkw-Abstellplätze in Tiefgaragen und 13 sonstige Pkw-Abstellplätze. 195 Wohnungen des Bestands sind frei finanziert und 284 Wohnungen sind öffentlich gefördert. Der Anteil öffentlich geförderter Wohnungen am Gesamtbestand beträgt 59,29 %.

Unser Wohnungsbestand hat sich im Geschäftsjahr 2015 wie folgt verändert: Durch den Verkauf der Liegenschaften in der Bahnhofstraße 47/49 und Bahnhofstraße 44a, 46 und 46a in Ronneburg hat sich die Anzahl des Wohnungsbestands um 12 reduziert. Im Zusammenhang mit dem Umbau der Geschäftsstelle wurde eine Wohneinheit des Hauses Im Niederried 1 baulich in die Geschäftsstelle integriert. Gegenüber dem Vorjahr weisen wir erstmals für 2015 unter sonstigen Pkw-Abstellplätzen zusätzlich die Anzahl der vermieteten Pkw-Stellplätze aus.

Unsere Genossenschaft verwaltet weitere 107 Wohnungen in Nidderau. Das verwaltete Treuhandvermögen betrug am 31.12.2015 EUR 33.738,63 zuzüglich Kautionen in Höhe von EUR 76.047,68.

Die Baugenossenschaft Bruchköbel vermietet Wohnungen ausschließlich an Ihre Mitglieder. Die Nachfrage nach günstigen und gut ausgestatteten Wohnungen ist unverändert 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 eine dauerhafte Nutzung unserer Wohnungen durch zufriedene Mitglieder.

2. Geschäftsverlauf

Der Wohnungsmarkt in unserem Geschäftsgebiet in unmittelbarer Nähe zu Frankfurt am Main ist vorteilhaft. Mieten wurden 2015 im Rahmen der Neuvermietung erhöht und an die ortsübliche Miete angepasst. Nachfragebedingte Leerstände waren im Geschäftsjahr nicht zu verzeichnen und sind weiterhin nicht zu erwarten. Die regelmäßige Leerstandsdauer beträgt durchschnittlich vier Wochen für die Instandsetzung frei werdender Wohnungen. Zum Stichtag 31.12.2015 standen sieben Wohnungen leer. Das entspricht einer Leerstandsquote von 1,46 %. Zum Vergleich: die durchschnittliche Leerstandsquote der berichtenden Unternehmen in Hessen liegt bei 1,7 % und bundesweit bei 4,4 % (Quelle: GdW-Jahresstatistik 2014).

Die Erlösschmälerungen aufgrund leerstehender Wohnungen in 2015 belaufen sich auf EUR 31.067,03. Bezogen auf die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung entspricht das einem prozentualen Mietausfall von 1,06 %. Im Vorjahresvergleich konnten die leerstandsbedingten Erlösschmälerungen um ca. EUR 2.402,23 reduziert werden.

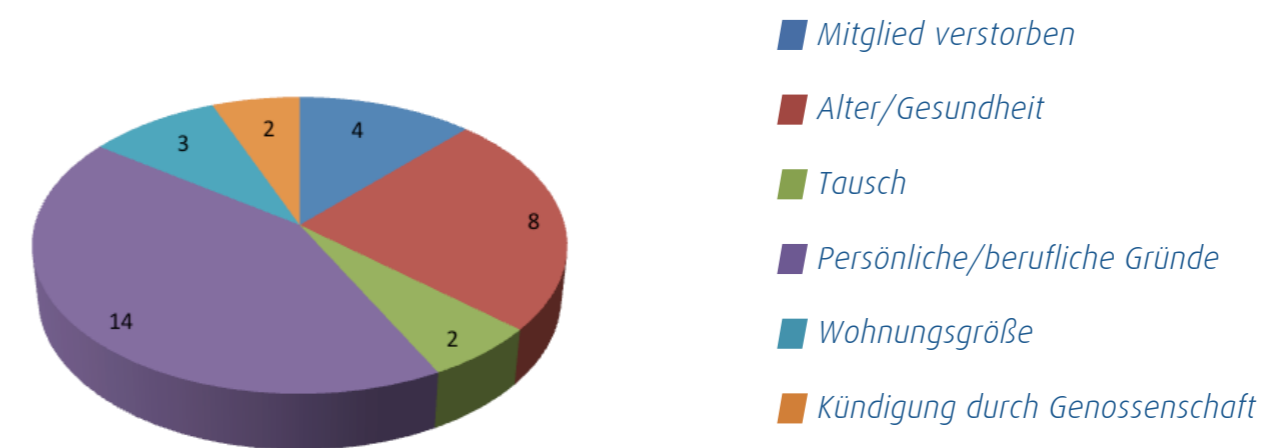
Die Mietrückstände belaufen sich zum 31.12.2015 auf EUR 25.861,15. Das entspricht 0,88 % der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung.

Die Fluktuationsrate ist im Jahr 2015 mit 33 Kündigungen im Vergleich zum Vorjahr (49 Kündigungen)

deutlich auf das Niveau der vorherigen Jahre zurückgegangen. In Bezug auf den gesamten Wohnungsbestand beträgt die Fluktuationsrate 6,88 % bzw.

bereinigt um eine Kündigung im verkauften Bestand in Ronneburg beträgt die Fluktuationsrate 6,67 %.

Gründe für Wohnungswechsel:



	Plan 2015	IST 2015	IST 2014
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung	3.057,0	2.926,1	2.993,1
Instandhaltungsaufwendungen	460,0	354,7	424,3
Zinsaufwendungen	491,5	490,4	508,4
Jahresüberschuss	557,7	517,7	114,7

Der Rückgang der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung ist wesentlich auf die Abrechnung der deutlich niedriger ausgefallenen Heizkosten für das Jahr 2014 zurückzuführen. Der Anstieg des Jahresüberschusses resultiert größtenteils aus dem Verkauf unseres Wohnungsbestands in Ronneburg.

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen durchschnittlich 11,01 EUR/m² Wohnfläche. Insgesamt sind die Instandhaltungsaufwendungen unterhalb der Wirtschaftsplanzahl geblieben, da ungeplante Instandhaltungsmaßnahmen in geringerem Umfang erforderlich geworden sind. Hinzu kommt die Verschiebung einer geplanten Heizungsmodernisierung um ein Jahr. Zusätzlich wurden rund EUR 155.204 für wertverbessernde Maßnahmen aufgewendet.

Lagebericht

Die Zinsaufwendungen entwickeln sich planmäßig durch die stetige Reduzierung des Zinsanteils der Annuitätendarlehen rückläufig. Vorteilhaft wirkte sich darüber hinaus die Prolongation eines Bestandsdarlehens zu günstigeren Konditionen aus.

Die Lage der Genossenschaft und ihre Entwicklung sehen wir positiv. Der Wohnungsbestand wird stetig im Rahmen von Mieterwechseln saniert und nach Erfordernis in einen zeitgemäßen Zustand versetzt. In der Regel wird dabei die Elektrik auf einen aktuellen Stand der Technik gebracht, Türen und Bodenbeläge werden erneuert und Bäder – zum Teil barrierearm – modernisiert. Die technischen Anlagen unserer Liegenschaften werden regelmäßig gewartet und instandgesetzt, veraltete Anlagen werden modernisiert.

Mit dem erfolgreichen Ausbau der Geschäftsstelle im vergangenen Geschäftsjahr hat die Genossenschaft einen weiteren wichtigen Schritt hinsichtlich

eines erneuerten und kundenorientierten Marktauftritts getan. Mittelfristig soll die Präsenz der Genossenschaft für unsere Mitglieder und Neukunden weiter verbessert und ausgebaut werden.

Im Geschäftsjahr haben wir ein Projekt mit dem Lichtenberg-Oberstufen-Gymnasium zur Neugestaltung einer mit Schmierereien verunstalteten Garagenrückwand im Niederried sehr erfolgreich umgesetzt.

Neubauten wurden für das Anlage- und Umlaufvermögen nicht realisiert.

3. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

3.1 Vermögenslage

Die Vermögenslage der Genossenschaft stellt sich in der Gegenüberstellung der Geschäftsjahre 2014 und 2015 wie folgt dar:

	31.12.2015		31.12.2014	
	TEUR	%	TEUR	%
Anlagevermögen				
- Immaterielle VG und Sachanlagen	20.078,4	91,9	20.451,6	94,0
- Finanzanlagen	10,1	0,1	10,0	0,1
Umlaufvermögen	1.745,4	8,0	1.273,3	5,9
Rechnungsabgrenzungsposten	2,9	0,0	3,5	0,0
Gesamtvermögen	21.836,8	100,0	21.738,4	100,0
Rückstellungen	136,9	0,6	149,4	0,7
Fremdmittel	16.016,1	73,4	16.430,6	75,6
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	24,2	0,1	0,0	0,0
Reinvermögen	5.659,6	25,9	5.158,4	23,7
Reinvermögen am Jahresanfang	5.158,4	23,7	5.040,5	22,8
Vermögensmehrung	501,2	+2,2	+117,9	+0,9

Das Gesamtvermögen hat sich um TEUR 98,4 erhöht. Diese Erhöhung resultiert aus den Abschreibungen auf Sachanlagen saldiert mit dem Zuwachs im Umlaufvermögen.

Nach Gegenüberstellung der Fremdmittel zum Gesamtvermögen bleibt ein Reinvermögen von TEUR 5.659,6. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich das Reinvermögen um TEUR 501,2 erhöht.

Die Genossenschaft schließt das Geschäftsjahr 2015 mit einem Bilanzgewinn von EUR 23.402,11 ab. Der Jahresüberschuss aus dem Geschäftsjahr 2015 beträgt EUR 517.656,76 und stellt eine Verzinsung des am Jahresanfang vorhandenen Eigenkapitals in Höhe von rund 10,04 % dar. Das Eigenkapital nahm um EUR 501.221,82 zu. Davon entfallen EUR 494.254,65 auf den Jahresüberschuss abzüglich der Dividende für das Vorjahr und EUR 6.248,97 auf zusätzliche Einzahlungen auf die Geschäftsanteile. Die Eigenkapitalquote beträgt 25,92 % (im Vorjahr 23,73 %).

Die Vermögenslage ist geordnet.

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 somit nicht. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden drei Darlehen mit einem ursprünglichen Nominalkapital von insgesamt EUR 804.453,61

zurückgeführt. Ein Darlehen in Höhe von EUR 131.000,00 wurde aufgenommen. Die Aufnahme weiterer Darlehen ist derzeit nicht vorgesehen.

Die liquiden Mittel haben im Geschäftsjahr um EUR 417.742,77 zugenommen. Die Zahlungsfähigkeit war im Geschäftsjahr 2015 stets gegeben. Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss, insbesondere aus den Mieten, wird die Zahlungsfähigkeit bei sorgfältiger und vorausschauender Vergabe von Aufträgen weiterhin gewährleistet.

Der Genossenschaft stehen Kreditlinien von insgesamt TEUR 400,0 zur Verfügung. Diese Kreditlinien werden in der Regel nicht beansprucht.

3.3 Ertragslage

Der Jahresabschluss zum 31.12.2015 schließt mit einem Jahresüberschuss von EUR 517.656,76 ab. Unter Berücksichtigung der Einstellungen in die Rücklagen von EUR 494.254,65 ergibt sich ein Bilanzgewinn von EUR 23.402,11.



Lagebericht

Der erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

		2015		2014		Veränderungen		
		TEUR		TEUR		TEUR		%
Hausbewirtschaftung	+	179,9	+	124,5	+	55,4	+	44,5
Verwaltung von Wohnungen Dritter	-	2,1	-	18,6	-	16,5	-	88,7
Andere Lieferungen und Leistungen	-	2,8	-	4,9	-	2,1	-	42,9
Finanzergebnis	+	0,8	+	0,3	+	0,5	>	100,0
Mitgliederbetreuung	-	11,2	-	15,1	-	3,9	-	25,8
Ordentliches Ergebnis	+	164,6	+	86,2	+	78,4	+	91,0
Sonstiges Ergebnis	+	373,3	+	38,8	+	334,5	>	100,0
Ergebnis vor Steuern	+	537,9	+	125,0	+	412,9	>	100,0
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-	20,2	-	10,3	-	9,9	-	96,1
Jahresüberschuss		517,7	+	114,7	+	403,0	>	100,0

Das Ordentliche Ergebnis resultiert im Wesentlichen aus dem Hauptleistungsbereich, der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestands. Die deutliche Steigerung des Jahresüberschusses ist jedoch überwiegend auf Buchgewinne aus der Veräußerung von Wohnungsbeständen in Ronneburg/Hüttengesäß zurückzuführen.

Das Hausbewirtschaftungsergebnis 2015 ist hauptsächlich geprägt von – im Vergleich zum Vorjahr – um TEUR 74,0 gesunkenen Instandhaltungskosten und demgegenüber um TEUR 19,3 gestiegenen Sollmieten.

In der Verwaltung von Wohnungen Dritter haben sich die Kosten in 2015 deutlich reduziert. Dies kommt durch die Reduzierung der persönlichen Aufwendungen für die Übernahme der Verwaltung der städtischen Wohnungen in Nidderau in 2014 zustande.

Der Leistungsbereich andere Lieferungen und Leistungen bezieht sich auf fünf Fotovoltaikanlagen der Genossenschaft.

Im Bereich der Mitgliederbetreuung standen den Verwaltungsaufwendungen nur die Eintrittsgelder

als Erträge gegenüber, so dass erneut ein Fehlbetrag entstanden ist.

4. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Lageberichts nicht ergeben.

5. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

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

Die im Vorjahr stark angestiegene Mieterfluktuation hat sich in 2015 wieder auf das normale Maß erholt. Wir erwarten darüber hinaus auch in Zukunft für unseren Wohnungsbestand eine günstige Vermietungssituation, ohne nennenswerte Leerstände oder überdurchschnittlich hohe Mietausfälle.

Der Vorstand hat für das Jahr 2016 die Erweiterung des Parkplatzes in den Liegenschaften Buchenweg/Hauptstraße von aktuell 34 auf 50 Parkplätze beschlossen. Die Baumaßnahme wurde inzwischen erfolgreich abgeschlossen. Darüber hinaus soll die Heizungsanlage in der Kellereigasse erneuert werden und es ist die Dämmung von Dachböden in der Walter-Rathenau-Straße vorgesehen.

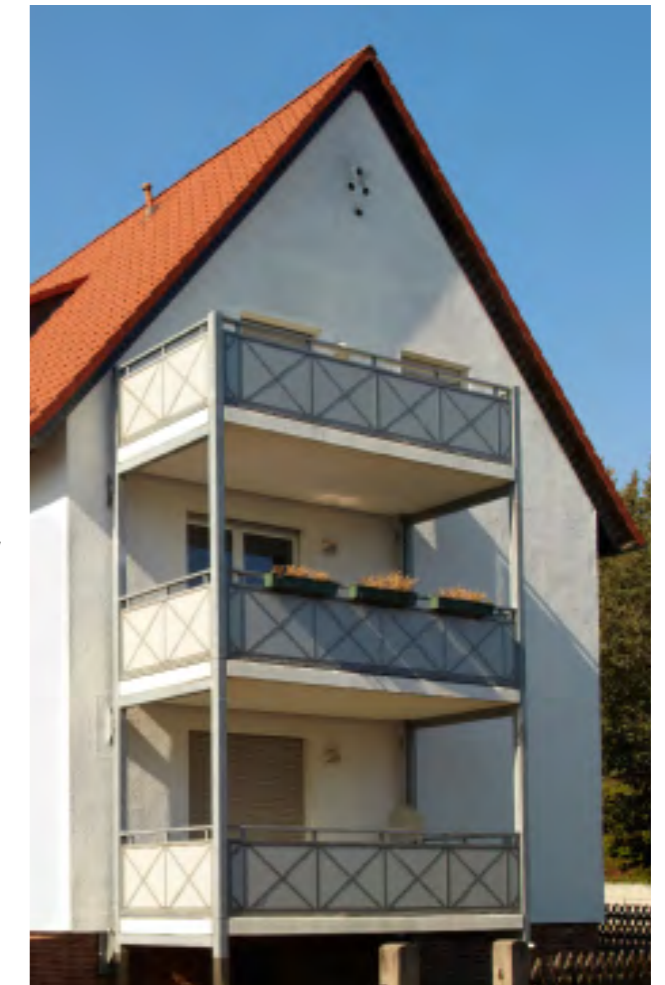
Im Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2016 rechnen wir mit Erträgen aus der Hausbewirtschaftung von TEUR 3.015,0, Instandhaltungskosten von TEUR

490,0 und Zinsaufwendungen von TEUR 473,0. Als ordentliches Betriebsergebnis erwarten wir für 2016 einen Überschuss von TEUR 88,0.

Neubauten sind für das Anlage- und das Umlaufvermögen im Jahr 2016 nicht geplant.

Der Vorstand dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre im Berichtsjahr geleistete Arbeit.

Gleichwohl gilt der Dank den Mitgliedern des Aufsichtsrates und den Mitgliedern der Genossenschaft für die vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit.



Bilanz zum 31.12.2015 / Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Immaterielle Anlagewerte		40.281,00	54.501,22
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	19.232.323,47		19.532.774,04
2. Bauten auf fremden Grundstücken	87.143,00		112.042,00
3. Technische Anlagen	682.562,00		715.976,00
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	36.080,00		29.277,45
5. Bauvorbereitungskosten	0,00	20.038.108,47	6.983,12
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen	10.050,00	10.050,00	10.050,00
Anlagevermögen insgesamt		20.088.439,47	20.461.603,83
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		1.065.162,87	960.487,92
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	25.861,15		28.101,72
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.656,59		7.738,63
3. Sonstige Vermögensgegenstände	27.411,44	59.929,18	74.427,25
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		620.320,75	202.577,98
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	2.715,00		3.315,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	192,78	2.907,78	192,78
BILANZSUMME		21.836.760,05	21.738.445,11

Bilanz zum 31.12.2015 / Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
-der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	26.655,45		32.672,28
-der verbleibenden Mitglieder	596.622,40	623.277,85	584.356,60
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile EUR 10.564,90 / i.Vj. EUR 9.704,02			
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt EUR 52.000,00	697.000,00		645.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt EUR 0,00	450.000,00		450.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen davon im Geschäftsjahr eingestellt EUR 442.254,65	3.865.919,26	5.012.919,26	3.423.664,61
III. Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	517.656,76		114.724,53
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-494.254,65	23.402,11	-92.040,62
Eigenkapital insgesamt		5.659.599,22	5.158.377,40
B. Rückstellungen			
1. Rückstellung für Körperschaftsteuer	20.837,30		20.286,58
2. Sonstige Rückstellungen	116.029,83	136.867,13	129.138,15
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber			
-Kreditinstituten	13.896.596,74		14.315.601,64
-anderen Kreditgebern	874.096,05		899.494,16
2. Erhaltene Anzahlungen	1.064.271,28		1.091.145,77
3. Verbindlichkeiten aus			
-Vermietung	62.493,00		57.254,14
-Lieferungen und Leistungen	103.978,85		52.825,25
4. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern EUR 2.588,92 / j.Vj. EUR 3.008,65	14.683,57	16.016.119,49	14.322,02
D. Passive Rechnungsabgrenzungsposten			
	24.174,21	24.174,21	0,00
BILANZSUMME		21.836.760,05	21.738.445,11

Gewinn- und Verlustrechnung / für die Zeit vom 01.01.2015 bis 31.12.2015

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
-aus der Hausbewirtschaftung	2.926.133,32		2.993.097,34
-aus Betreuungstätigkeit	20.884,50		20.637,00
-aus anderen Lieferungen	43.635,41	2.990.653,23	40.831,12
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes aus unfertigen Leistungen		104.674,95	-90.152,92
3. Sonstige betriebliche Erträge		381.230,55	48.326,05
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
-Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.362.676,32		1.332.458,41
-Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	87,59	1.362.763,91	138,36
5. Rohergebnis		2.113.794,82	1.680.141,82
6. Personalaufwand			
-Löhne und Gehälter	276.316,59		256.731,22
-soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung EUR 3.558,13 / i.Vj. EUR 1.979,69	58.157,34	334.473,93	53.744,51
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		509.849,42	505.373,08
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		173.538,52	175.584,08
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und anderen Finanzanlagen	602,50		602,50
10. Sonstige Zinserträge	336,41	938,91	116,46
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		490.362,69	508.434,81
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		606.509,17	180.993,08
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag		20.190,59	10.256,70
14. Sonstige Steuern		68.661,82	56.011,85
15. Jahresüberschuss		517.656,76	114.724,53
16. Einstellung in Ergebnismrücklagen		-494.254,65	-92.040,62
17. Bilanzgewinn		23.402,11	22.683,91

Anhang

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt VO), wobei für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung findet.

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 zu-rechenbare Zinsen für Fremdmittel bis einschließlich 2002 aktiviert. Ab dem Jahre 2003 wurde auf die Aktivierung anteiliger Fremdzinsen und persönlicher Sachaufwendungen verzichtet. In 2015 wurden nur Fremdkosten aktiviert.

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

- Die immateriellen Vermögensgegenstände werden wie folgt beschrieben: die Webseite über eine Nutzungsdauer von 3 Jahren und die wohnungswirtschaftliche Anwendungssoftware Wodis über eine Nutzungsdauer von 5 Jahren,

- Grundstücke mit Wohnbauten nach der Restnutzungsdaueremethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren. Die wertverbessernden Maßnahmen wurden auf die jeweils restliche Nutzungsdauer abgeschrieben,

- Bauten auf fremden Grundstücken unter Anwendung eines linearen Abschreibungssatzes mit 4 %,

- Technische Anlagen und Maschinen betreffen die Fotovoltaikanlagen 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 (10 bis 25 %),

- geringwertige Wirtschaftsgüter ab einem Nettowarenwert von 150,00 EUR und nicht mehr als 1.000,00 EUR unterliegen einer Abschreibungsdauer von jährlich linear 20 %,

- Geringwertige Wirtschaftsgüter bis zu einem Nettowarenwert von 149,00 EUR im Jahre des Zuzugs in voller Höhe.

Die anderen Finanzanlagen wurden zu den Anschaffungskosten bewertet.

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 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.

Der Bilanzwert der Grundstücke mit Wohnbauten umfasst die Restbuchwerte von 479 Wohnungen, 130 Garagen, 18 Pkw-Stellplätzen in Tiefgaragen, 12 überdachten Pkw-Stellplätzen, 13 sonstigen Pkw-Stellplätzen, 1 gewerblich genutzten Einheit, 1 Begegnungsstätte sowie je 1 eigengenutzten Büro- und Werkstattanbau.

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 Fotovoltaikanlagen.

Der Posten Betriebs- und Geschäftsausstattung beinhaltet ausschließlich 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	25.861,15 (28.101,72)	0,00 (0,00)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.656,59 (7.738,63)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	27.411,44 (74.427,25)	0,00 (0,00)

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

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bestehen hauptsächlich aus Abrechnungsguthaben für die Einspeisung des von den Fotovoltaikanlagen produzierten Stroms.

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind größtenteils die Guthaben aus Schlussrechnungen

gegenüber Versorgern von EUR 14.342,89, Forderungen aus der Abwicklung von Versicherungsschäden von EUR 9.330,38, Forderungen gegenüber dem Finanzamt in Höhe von EUR 1.938,65, Forderungen gegenüber Kreditoren in Höhe von EUR 1.199,52 und Forderungen gegenüber Mitgliedern von EUR 600,00 enthalten.

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

Stand der Rücklagen zum 31.12.2015:

	Stand 1.1.2015	Zugang	Stand 31.12.2015
	EUR	EUR	EUR
Gesetzliche Rücklage (Im Vorjahr eingestellt)	645.000,00 (12.000,00)	52.000,00	697.000,00
Bauerneuerungsrücklage (Im Vorjahr eingestellt)	450.000,00 (0,00)	0,00	450.000,00
Andere Ergebnisrücklage (Im Vorjahr eingestellt)	3.423.664,61 (80.040,62)	442.254,65	3.865.919,26

Auf die vorgesehene Gewinnausschüttung wird eine Zuführung zur Steuerrückstellung in Höhe von EUR 10.580,60 vorgenommen. Die Rückstellungen

auf Körperschaftssteuer betragen somit insgesamt EUR 20.837,30.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	EUR
Rückstellung für Kosten der Hausbewirtschaftung	60.000,00
Prüfungs-/ Steuerberatungskosten	47.000,00
Beitrag zur Verwaltungsberufsgenossenschaft	1.908,00
Rückstellung für Bilanzerstellung	3.482,00
Urlaubsansprüche und Gleitzeitguthaben der Arbeitnehmer	3.639,83

Die Zusammenstellung der Verbindlichkeiten entsprechend der Laufzeit sowie der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte gesichert sind, ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel.

Die Sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich zusammen aus Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern und ausgeschiedenen Mitgliedern von EUR 9.425,47, Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern

des Aufsichtsrats aus Kostenerstattung von EUR 993,00, Verbindlichkeiten aus Steuern von EUR 4.105,10 und Verbindlichkeiten aus Altersversorgung in Höhe von EUR 160,00.

Die passiven Rechnungsabgrenzungsposten enthalten im Dezember 2015 für Januar 2016 voraus gezahlte Mieten.



Anhang

Anlagespiegel

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Zuschreibungen	Abschreibungen (kumuliert)	Abschreibungen im Geschäftsjahr	Buchwert 31.12.2015	Buchwert 31.12.2014
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	66.421,48	0,00	0,00	0,00	0,00	26.140,48	14.220,22	40.281,00	54.501,22
Sachanlagen									
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	30.429.928,67	155.204,33	99.120,71	0,00	0,00	11.253.688,82	420.602,17	19.232.323,47	19.532.774,04
Bauten auf fremden Grundstücken	619.836,98	0,00	0,00	0,00	0,00	532.693,98	24.899,00	87.143,00	112.042,00
Technische Anlagen	830.920,32	0,00	0,00	0,00	0,00	148.358,32	33.414,00	682.562,00	715.976,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	165.633,38	23.516,58	20.669,10	0,00	0,00	132.400,86	16.714,03	36.080,00	29.277,45
Bauvorbereitungskosten	6.983,12	0,00	6.983,12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.983,12
	32.053.302,47	178.720,91	126.772,93	0,00	0,00	12.067.141,98	495.629,20	20.038.108,47	20.397.052,61
Finanzanlagen									
Andere Finanzanlagen	10.050,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.050,00	10.050,00
	10.050,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.050,00	10.050,00
	32.129.773,95	178.720,91	126.772,93	0,00	0,00	12.093.282,46	509.849,42	20.088.439,47	20.461.603,83

Anhang

Verbindlichkeitspiegel

	Gesamt (Vorjahr)	Davon mit einer Restlaufzeit		
		unter 1 Jahr (Vorjahr)	zwischen 1 – 5 Jahre (Vorjahr)	über 5 Jahre (Vorjahr)
	EUR	EUR	EUR	EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.896.596,74 (14.315.601,64)	450.510,49 (437.831,57)	1.762.168,56 (1.744.976,85)	11.683.917,69 (12.132.793,22)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	874.096,05 (899.494,16)	18.126,05 (25.398,11)	61.320,00 (64.116,05)	794.650,00 (809.980,00)
Erhaltene Anzahlungen	1.064.271,28 (1.091.145,77)	1.064.271,28 (1.091.145,77)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	62.493,00 (57.254,14)	62.493,00 (57.254,14)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	103.978,85 (52.825,25)	103.978,85 (52.825,25)		
Sonstige Verbindlichkeiten	14.683,57 (14.322,02)	14.683,57 (14.322,02)		
Gesamt (Vorjahr)	16.016.119,49 (16.430.642,98)	1.714.063,24 (1.678.776,86)	1.823.488,56 (1.809.092,90)	12.478.567,69 (12.942.773,22)

Davon mit Grundpfandrechten abgesicherte Verbindlichkeiten	Im Geschäftsjahr	Im Vorjahr
	EUR	EUR
Gegenüber Kreditinstituten	13.896.596,74	14.315.601,64
Gegenüber anderen Kreditgebern	874.096,05	899.494,16

D. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 2.926,1 aus Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

	2015	2014
	TEUR	TEUR
Sollmieten	1.988,9	1.981,9
Erlöse aus Betriebskostenabrechnung	968,9	1.054,9
Erlösschmälerungen	-31,7	-43,7

Unter den Sonstigen betrieblichen Erträgen sind im Jahr 2015 im Wesentlichen der Erlös aus dem Anlagenverkauf der Liegenschaften in Ronneburg in Höhe von TEUR 314,9, Erträge aus Versicherungsleistungen in Höhe von TEUR 42,1, Erträge aus der Erstattung von Anwalts- und Prozesskosten von TEUR 7,1 sowie unter anderem Erträge aus früheren Jahren, aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten, aus Eintrittsgeldern und aus Mahngebühren.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

	2015	2014
	TEUR	TEUR
Betriebskosten	1.067,4	943,2
Betriebskosten (nicht umlagefähig)	1,3	3,5
Instandhaltungskosten	354,7	424,3
Kosten für Miet- und Räumungsklagen	6,1	19,3
	1.429,5	1.390,3

Anhang

Der hauptsächliche Teil der Gesamtsumme der Abschreibungen auf Sachanlagen entfällt auf die Wohngebäude.
 kosten, Sachversicherungen, Erbbauzinsen, Kosten der EDV, Prüfungs- und Steuerberatungskosten usw. ausgewiesen.

Unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind die sächlichen Aufwendungen wie Post- und Fernsprechgebühren, Büromaterial, Autobetriebs-
 Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen betreffen im Wesentlichen die Dauerfinanzierungsmittel für Mietobjekte.

Die sonstigen Steuern setzen sich zusammen aus:

Grundsteuern Miethäuser	66,8 TEUR
Kraftfahrzeugsteuer	1,2 TEUR
Umsatzsteuer	0,7 TEUR

E. Sonstige Angaben

Mit den Beteiligungen an zwei genossenschaftlichen Kreditinstituten ist eine Haftsumme von insgesamt 10.100,00 EUR verbunden. Das Risiko der Inanspruchnahme wird sehr gering eingeschätzt.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte (im Vorjahr)	Teilzeitbeschäftigte (im Vorjahr)
Kaufmännische Angestellte	2 (1)	1 (1)
Gewerbliche Arbeitnehmer	1 (2)	5 (4)
	3 (3)	6 (5)

Die Genossenschaft ist als anerkannter Ausbildungsbetrieb tätig. Zum Jahresende 2015 ist eine Ausbildungsstelle belegt.

Mitgliederbewegung	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile	Haftsumme in EUR
01.01.2015	715	2.376	214.500,00
Zugang 2015	29	115	8.700,00
Abgang 2015	42	129	12.600,00
31.12.2015	702	2.362	210.600,00

Der Gesamtbetrag der Geschäftsguthaben der zum 31. Dezember 2015 verbleibenden Mitglieder beträgt EUR 596.622,40.

Die Haftsumme ist gemäß Satzung auf den ersten Geschäftsanteil beschränkt.

Insgesamt hat sich das Geschäftsguthaben der in der Genossenschaft verbleibenden Mitglieder gegenüber dem vergangenen Jahresende um EUR 12.265,80 erhöht.

Die rückständigen fälligen Mindesteinzahlungen betragen EUR 10.564,90.

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

Organe der Genossenschaft

Aufsichtsrat

Stephan Kietzmann Rechtsanwalt u. Notar	Vorsitzender
Axel Gusenda Rentner	Stellvertretender Vorsitzender
Werner Zymelka Dipl.-Ingenieur, Architekt	Stellvertretender Schriftführer
Heinz Habermann Bürgermeister a.D.	Schriftführer
Günter Maibach Bürgermeister	Mitglied des Aufsichtsrats
Jens Klamke Bankkaufmann / Sparkassenbetriebswirt	Mitglied des Aufsichtsrats

Vorstand

Jens Schneider Immobilienkaufmann / gepr. Immobilienfachwirt (IHK)	Geschäftsführender Vorstand
Wolfgang Wörner Rentner	Nebenamtlicher Vorstand
Rolf Möllerhenn Rentner	Nebenamtlicher Vorstand bis 20.06.2015

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn von 23.402,11 EUR zur Ausschüttung einer Dividende von 4,00 % zu verwenden.

Bruchköbel, den 18. April 2016
Baugenossenschaft Bruchköbel eG



Jens Schneider



Wolfgang Wörner



Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat die Geschäfte der Baugenossenschaft Bruchköbel eG im Geschäftsjahr 2015 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 2015 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 billigt den vorgelegten Jahresabschluss und schließt sich dem Vorschlag des Vorstands über die Verwendung des Bilanzgewinns an.

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

Bruchköbel, den 18. April 2016



Stephan Kietzmann
Vorsitzender des Aufsichtsrats



Baugenossenschaft Bruchköbel eG

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