Baugenossenschaft Bruchköbel

Geschäftsbericht 2013

www.bg-bruchkoebel.de

Inhaltsverzeichnis

Organe der Genossenschaft 4

Überblick 5

Lagebericht

Gesamtwirtschaftliche Lage 7

Lage der Genossenschaft

- 1. Hausbewirtschaftung 8
- 2. Modernisierung 10
- 3. Instandhaltung 10
- 4. Neubautätigkeit 11
- 5. Verwaltung 11
- 6. Mitglieder 12
- 7. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft 12
- 8. Finanzlage 12
- 9. Wirtschaftsplan und Ausblick 13

Bilanz zum 31.12.2013 14

Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2013 16

Anhang für das Geschäftsjahr 2013 17

Bericht des Aufsichtsrats 26

Organe der Genossenschaft

Aufsichtsrat

Stephan Kietzmann Rechtsanwalt u. Notar	Vorsitzender
Axel Gusenda Rentner	Stellvertretender Vorsitzender
Manfred Brede Rentner	Schriftführer
Werner Zymelka Dipl.-Ingenieur, Architekt	Stellvertretender Schriftführer
Heinz Habermann Bürgermeister a.D.	

Vorstand

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

Überblick

Firma	Baugenossenschaft Bruchköbel eG Im Niederried 1, 63486 Bruchköbel
Gründungsdatum	03. Februar 1952
Genossenschaftsregister	Amtsgericht Hanau Nr. 128
Zahl der Mitglieder am 31. Dezember 2013	725
Höhe des Geschäftsanteils	300,00 EUR
Anzahl der Geschäftsanteile am 31. Dezember 2013	2.383
Höhe des Geschäftsguthabens am 31. Dezember 2013	567.100,31 EUR
Gekündigtes Geschäftsguthaben am 31. Dezember 2013	24.676,13 EUR
Höchstzahl der Anteile, mit denen sich ein Mitglied beteiligen kann	unbegrenzt
Bilanzsumme per 31. Dezember 2013	22.111.975,04 EUR
Wohnungsbestand am 31. Dezember 2013	492 Mietwohnungen 126 Garagen 40 Pkw-Stellplätze in Tiefgaragen 14 Überdachte Pkw-Stellplätze 1 Gewerblich genutzte Einheit 1 Seniorenbegegnungsstätte 1 Eigengenutzter Büroanbau 1 Eigengenutzter Werkstattanbau mit Lager 2 Sonstige Mieteinheiten (Notunterkünfte)

Aufwendungen für Maßnahmen im Wohnungsbestand in 2013

Wertverbessernde Maßnahmen	32.755,58 EUR
Instandhaltung	366.487,89 EUR

Bauprogramm für 2014

Neubauten	Es sind keine Neubautätigkeiten vorgesehen.
Bestandswohnungen	▪ Einzelmodernisierungen freiwerdender Wohnungen ▪ Umsetzung baulicher Maßnahmen gemäß Trinkwasserverordnung ▪ Austausch alter Heizungsanlagen gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV) 2014 ▪ Neubau bzw. Rückbau veralteter und defekter Spielplätze

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

DIE WOHNUNGSBAU GENOSSENSCHAFTEN
HESSEN

Gesamtwirtschaftliche Lage

Die Stimmungsindikatoren deuten auf eine allmähliche konjunkturelle Erholung im Euroraum hin. Im zweiten Quartal 2013 nahm die reale Wirtschaftsleistung im Euroraum erstmals seit anderthalb Jahren wieder zu. Im Dienstleistungsbereich und vor allem unter den Verbrauchern ist die Zuversicht deutlich gestiegen.

In den Eurostaaten ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP) 2013 um 0,4 % gesunken. Trotz leichter Erholung der wirtschaftlichen Dynamik im Jahresverlauf schrumpfte die Wirtschaftsleistung in acht Staaten der Eurozone weiterhin. Insgesamt wies das BIP aller EU-Staaten zusammengenommen 2013 ein Nullwachstum auf.

Die deutsche Wirtschaft hat sich im Jahresdurchschnitt 2013 insgesamt als stabil erwiesen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt ist um 0,4 % gestiegen. Allerdings blieb das deutsche Wirtschaftswachstum damit im zweiten Jahr in Folge hinter dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre (+1,2 %) zurück. In 2012 war das BIP um 0,7 % gewachsen.

Nach zum Jahresanfang vorliegenden Prognosen der Wirtschaftsforschungsinstitute für das Jahr 2014 dürfte die deutsche Wirtschaft zwischen 1,2 und 1,9 % wachsen.

Die Zahl der Erwerbstätigen in Deutschland erreichte mit rund 41,8 Millionen das siebte Jahr in Folge einen neuen Höchststand. Allerdings schwächte sich der Beschäftigungsaufbau mit einem Zuwachs von 0,6 % gegenüber dem Vorjahr deutlich ab. Die Arbeitslosenquote liegt im Dezember 2013 mit 6,7 % deutlich unter der Arbeitslosenquote im Euro-Raum von 12,2 %.

In Folge der Eurokrise ist Deutschland zu einem bevorzugten Ziel der europäischen Wanderungsbewegung geworden. Das Zuwanderungsplus im Jahr 2012 von 370.000 Personen dürfte im Jahr 2013 nach ersten Berechnungen des statistischen Bundesamts nochmals auf knapp 410.000 Personen ansteigen. Wie schon 2012 stieg insbesondere die Zuwanderung aus EU-Ländern, die von der Finanz- und Schuldenkrise besonders betroffen sind (Italien, Spanien, Portugal).

Die zentrale Stütze der Konjunktur 2013 war der private Konsum. Dank positiver Beschäftigungsentwicklung und steigender Arbeitseinkommen stiegen die Ausgaben der privaten Verbraucher. Insgesamt nahmen die privaten und öffentlichen Konsumausgaben preisbereinigt um 0,9 % zu.

Allein der Wohnungsbau lag mit einem leichten Plus von 0,3 % über der schrumpfenden Tendenz in den übrigen Bausektoren. Investitionen in den Wohnungsbau profitieren gegenwärtig von einem historisch niedrigen Zinsniveau und einer günstigen Lage auf dem Arbeitsmarkt. Die expansive Geldpolitik der EZB nährt zudem die Sorge vor einer Inflation. Vor diesem Hintergrund hält die Suche nach stabilen Sachwerten weiter an. Der Wohnungsbau dürfte nach Urteil der Wirtschaftsforschungsinstitute auch in 2014 weiter zulegen.

Die Zahl der neu genehmigten Wohneinheiten dürfte im Jahr 2013 nach letzten Schätzungen einen Wert von 273.000 Einheiten erreichen. Das entspricht einer Steigerung um 13 %. Erstmals seit vielen Jahren wurden wieder mehr Neubauwohnungen im Geschosswohnungsbau als Ein- und Zweifamilienhäuser auf den Weg gebracht.

Im Jahr 2014 dürfte sich die Wohnungsbautätigkeit weiter positiv entwickeln. Die Zahl der genehmigten Wohnungen dürfte einen Wert von 290.000 bis 300.000 Einheiten erreichen. Die Nachfrage konzentriert sich im Geschosswohnungsbau allerdings sehr deutlich auf Ballungsgebiete wie Berlin, München, Hamburg, Köln, Frankfurt, und Stuttgart.

Die Neubaunachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern fokussiert sich vor allem auf die Umlandkreise großer Städte, wie z. B. das Berliner Umland oder die Metropolregion Hamburg.

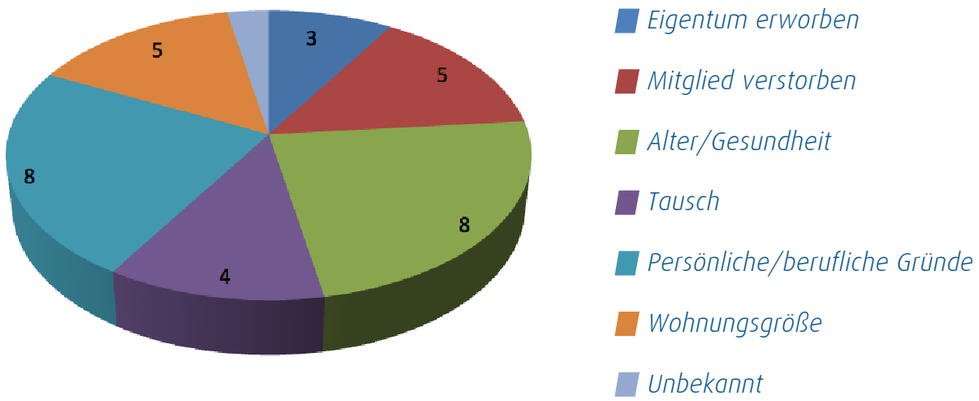
(Quelle: GdW, Kurzbericht zur gesamtwirtschaftlichen Lage in Deutschland 2013/2014)

Lage der Genossenschaft

1. Hausbewirtschaftung

In der Wohnungsvermietung setzt sich der positive Trend weiter fort. Einer verhältnismäßig geringen Fluktuationsrate steht eine hohe Wohnungsnachfrage gegenüber. Die Fluktuationsrate ist im vergangenen Jahr mit 34 Mieterwechseln um etwa 5,6 Prozent geringer ausgefallen als in 2012. Damit beträgt die Fluktuationsrate in Bezug auf den gesamten Wohnungsbestand 6,91 % und ist im Vergleich zum Vorjahr um ca. 0,4 % gesunken.

Gründe für Wohnungswechsel:



Zum Stichtag 31.12.2013 standen 6 Wohnungen leer. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 1,22 %. Zum Vergleich: die durchschnittliche Leerstandsquote der berichtenden Wohnungsunternehmen in Hessen liegt bei 1,7 % und bundesweit bei 4,7 % (Quelle: GdW-Jahresstatistik 2012).

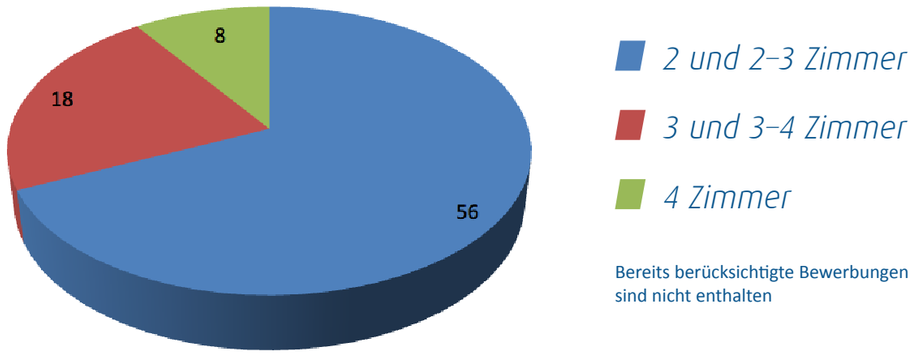
Die Erlösschmälerungen aufgrund leerstehender Wohnungen in 2013 belaufen sich auf EUR 38.492,35. Das entspricht einem prozentualen Mietausfall bezogen auf die gesamten Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung von 1,29 %.

Die Mietrückstände belaufen sich zum 31.12.2013 auf EUR 26.055,38. Das entspricht 0,87 % der gesamten Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung. Der Bundesdurchschnitt anteiliger Mietschulden der GdW-Unternehmen liegt bei 2,5 % der Jahressollmiete.

Um Mietschulden zu vermeiden werden Mietinteressenten vor Abschluss eines Mietvertrags auf Zahlungsfähigkeit und -willigkeit mit Hilfe entsprechender Bonitätsauskünfte überprüft.

2013 haben 82 Mietbewerber Wohnungen der Baugenossenschaft Bruchköbel nachgefragt. Die Nachfrage gliedert sich nach Wohnungsgrößen wie folgt auf:

Bewerbungen nach Zimmerzahl in 2013:



Bereits berücksichtigte Bewerbungen sind nicht enthalten

Lage der Genossenschaft

2. Modernisierung

Das Jahr 2013 ist ähnlich wie das vorangegangene Jahr überwiegend geprägt von Einzelmodernisierungsmaßnahmen im Wohnungsbestand. Diese Einzelmodernisierungen umfassen in der Regel die vollständige Erneuerung von Bädern, das Verlegen neuer Bodenbeläge sowie den Austausch von Türblättern und Fenstern. In unseren Seniorenwohnungen liegt der Fokus insbesondere bei Badmodernisierungen weiterhin auf dem Abbau von Barrieren, unter anderem durch den Einbau ebenerdiger Duschen, höhenverstellbarer Toiletten und unterfahrbarer Waschbecken.

Die Rauchmelderpflicht in Hessen schreibt die Installation von Rauchwarnmeldern innerhalb der Wohnungen bei Bestandsbauten bis zum 31.12.2014 vor. Die Genossenschaft hat bereits in 2011 mit der Installation von Rauchwarnmeldern begonnen und in 2013 fortgesetzt. Bis zum Ablauf der Übergangsfrist Ende 2014 werden alle Wohnungen im Bestand mit Rauchmeldern ausgerüstet sein.

Die Heizungsanlage in der Heinrich-Hoffmann-Str. 4 wurde durch eine moderne und energieeffiziente Gas-Brennwertheizung ausgetauscht. Die Energieeinsparverordnung (EnEV) 2014 schreibt unter anderem den Austausch von Heizungsanlagen mit einem Baujahr älter als 1985 vor. Im Sommer 2014 ist der Austausch von voraussichtlich drei von der EnEV 2014 betroffenen Heizungsanlagen vorgesehen. Künftig sollen sukzessive weitere alte und ineffiziente Heizungsanlagen ausgetauscht werden.

3. Instandhaltung

Erforderliche Instandhaltungsmaßnahmen werden

Beispiel eines barrierefreien Badezimmers im Buchenweg

in der Regel zeitnah bzw. bei geringer Dringlichkeit innerhalb des Geschäftsjahres durch die Mitarbeiter des Regiebetriebs oder Fachfirmen ausgeführt.

Regelmäßige Bestandsbegehungen bilden die Grundlage für die mittel- und langfristige Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Investitionsplanung. In 2014 sind erneut Begehungen der gesamten Liegenschaften zur Aktualisierung dieser mittel- und langfristig vorgesehenen Maßnahmen geplant.

Die permanente Abwicklung des kurzfristigen Instandhaltungsaufkommens in Verbindung mit der mittel- und langfristigen Modernisierungs- bzw. Investitionsplanung verhindern die Entstehung eines Instandhaltungsstaus.

Nach den Vorgaben der Trinkwasserverordnung wurden die Untersuchungen der zentralen Warmwasserinstallationen in den Liegenschaften durchgeführt. Die Untersuchungsergebnisse haben zum Teil weiterführende Maßnahmen erforderlich gemacht. Diese wurden von der Baugenossenschaft beauftragt.

Die Genossenschaft hat im vergangenen Jahr in ihre Heizungsanlagen zusätzliche Wärmemengenzähler zur Ermittlung der auf die Warmwasserbereitung entfallenden Wärmemenge gemäß Trinkwasserverordnung eingebaut. Damit ist die Genossenschaft Ihrer Verpflichtung zum Einbau der Wärmezähler bis zum 31.12.2013 nachgekommen.

Im Geschäftsjahr 2013 wurden insgesamt EUR 366.487,89 für die Instandhaltung des Wohnungsbestands durch Fremdfirmen inklusive Materialaufwand für Instandhaltungsarbeiten durch den eigenen Regiebetrieb aufgewendet. Hinzu kommen Lohnkosten für Instandhaltungsarbeiten durch den Regiebetrieb von EUR 99.042,00.

4. Neubautätigkeit

Im abgelaufenen Geschäftsjahr waren weder im Eigenheim- noch im Mietwohnungsbau Neubaumaßnahmen geplant. Mittelfristig sind im Eigenheimbau keine Aktivitäten vorgesehen.

Neubaumaßnahmen für den Bestand im Anlagevermögen sind mittelfristig ebenfalls nicht vorgesehen.

Die für das 2. Halbjahr 2013 vorgesehenen Abbrucharbeiten von drei Wohngebäuden in Ronneburg wurden nicht ausgeführt. Da die zunächst angedachte Neubebauung des Grundstücks mit barrierefreien Wohnungen aus wirtschaftlichen Aspekten nicht umgesetzt wird, hat der Vorstand beschlossen, den Abriss bis auf weiteres auszusetzen. Vorstand und Aufsichtsrat haben sich darauf verständigt, zunächst verschiedene Handlungsoptionen zu erörtern. Auf dieser Grundlage ist eine Beschlussfassung zur weiteren Vorgehensweise für das 3. Quartal 2014 angesetzt.

5. Verwaltung

Die Organe der Genossenschaft haben über alle ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Angelegenheiten beraten und dazu entsprechende Beschlüsse gefasst.

Mitarbeiterspiegel zum 31.12.2013

	Vollzeit	Teilzeit
Mitarbeiter Geschäftsstelle	1	1
Mitarbeiter Regie	3	-
Auszubildende	1	-
Geringfügig Beschäftigte	3	-

Der Aufsichtsrat bestand am 31.12.2013 aus fünf Personen.

Der Vorstand bestand am 31.12.2013 aus einem geschäftsführenden und zwei nebenamtlichen Vorstandsmitgliedern.

Auf der Grundlage des Vorstandsbeschlusses aus 2012 zur kundenorientierten Erneuerung des Außenauftritts wurden in 2013 weitere Maßnahmen umgesetzt. Die neue Internetseite www.bg-bruchkoebel.de wurde online gestellt, das Fahrzeug der Geschäftsstelle wurde werbewirksam beklebt und eine Unternehmensbroschüre wurde entwickelt und gedruckt.

Lage der Genossenschaft

Im August 2013 hat der Vorstand einstimmig den Wechsel des betrieblichen EDV-Systems GES zu Wodis Sigma beschlossen. Beide Systeme werden von der Aareon Deutschland GmbH als Rechenzentrumslösung betrieben. Hintergründe für den beschlossenen Systemwechsel waren unter anderem der voraussichtlich mittelfristig anstehende Auslauf des GES-Systems, eine höhere Flexibilität im Schriftverkehr und effiziente und transparente Auswertungsmöglichkeiten. Zukunftssicherheit bietet Wodis Sigma außerdem, da es als Zukunftssystem stetig weiterentwickelt wird. Am 1. Januar 2014 hat die Baugenossenschaft Bruchköbel den Systemwechsel im Produktivbetrieb umgesetzt.

Zum 1. Januar 2014 wurde die Baugenossenschaft mit der Verwaltung von 107 Wohnungen und 4 gewerblichen Einheiten der Stadt Nidderau beauftragt. Die Mietverwaltung soll als Dienstleistungsangebot künftig weiter ausgebaut werden.

6. Mitgliederbetreuung

Der genossenschaftliche Gedanke und die Entwicklung unserer Mitgliederzahl ist unverändert der Leitfaden der täglichen Arbeit. Die Fluktuation der Mitglieder orientiert sich in der Regel an der Mieterfluktuation. Die Betreuung der Mitglieder der Genossenschaft durch die Organe erfolgte im abgelaufenen Berichtszeitraum im üblichen Rahmen.

7. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

Die Genossenschaft schließt das Geschäftsjahr 2013 mit einem Bilanzgewinn von EUR 22.183,78 ab. Der Jahresüberschuss aus dem Geschäftsjahr 2013 betrug EUR 143.816,69. Dieser Überschuss stellt eine Verzinsung von 2,95 % des am Jahresanfang vorhandenen Eigenkapitals dar. Vorstand und Aufsichtsrat haben wie in den Jahren zuvor eine Dividendenausschüttung an die Mitglieder von 4 %, also EUR 22.183,78 beschlossen.

Die Vermögenslage der Genossenschaft stellt sich nach Gegenüberstellung der Geschäftsjahre 2013 und 2012 wie folgt dar: (siehe Tabelle S. 13)

Das Gesamtvermögen hat sich um TEUR 292,6 verringert, was sich auf die Abschreibungen im Sachanlagevermögen saldiert mit dem Zuwachs des Umlaufvermögens zurückführen lässt.

Gemessen am Gesamtvermögen beträgt das Anlagevermögen 94,5 % und das Umlaufvermögen 5,5 %.

Nach Gegenüberstellung der Fremdmittel zum Gesamtvermögen verbleibt ein Reinvermögen von TEUR 5.040,5. Das Reinvermögen hat sich im Vergleich zum Jahresanfang um 0,9 %, also TEUR 140,0 erhöht.

8. Finanzlage

Die Finanzlage ist geordnet. Die Zahlungsbereitschaft war im Geschäftsjahr und ist für die Zukunft jederzeit gegeben.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden zwei Darlehen vollständig zurückgezahlt. Zwei weitere Darlehen konnten durch den Ablauf der Zinsfestschreibung zu günstigeren Konditionen prolongiert werden. Im Rahmen dieser Prolongation wurden kurzfristige Kontokorrentverbindlichkeiten durch die Aufstockung eines Darlehens abgelöst. Die Liquiditätslage der Genossenschaft hat sich durch diese Reduzierung der Verbindlichkeiten deutlich verbessert.

Vermögenslage der Genossenschaft | Gegenüberstellung 2013 – 2012

	31.12.2013		31.12.2012	
	TEU	%	TEU	%
Anlagevermögen				
- Sachanlagen	20.866,9	94,4	21.327,4	95,2
- Finanzanlagen	10,0	0,1	10,0	0,1
Umlaufvermögen	1.231,0	5,5	1.062,6	4,7
Rechnungsabgrenzungsposten	4,0	0,0	4,5	0,0
Gesamtvermögen	22.111,9	100,0	22.404,5	100,0
Rückstellungen	77,1	0,3	44,7	0,2
Fremdmittel	16.994,3	76,9	17.459,3	77,9
Reinvermögen	5.040,5	22,8	4.900,5	21,9
Reinvermögen am Jahresanfang	4.900,5	21,9	4.853,8	21,3
Vermögensmehrung	+140,0	+0,9	+46,7	+0,6

9. Wirtschaftsplan und Ausblick

Der vom Vorstand aufgestellte Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2014 weist als ordentliches Betriebsergebnis einen Überschuss in Höhe von TEUR 220,0 aus.

Gegenwärtig sind für die überschaubare Zukunft keine Risiken erkennbar, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft bestandsgefährdend beeinflussen.

Ein mittelfristiges Risikopotenzial besteht weiterhin in der Altersstruktur der Mitglieder und Mieter. Auf Sicht kann damit ein eventueller Eigenkapitalrückgang verbunden sein.

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 31.12.2013 / Aktivseite

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Immaterielle Anlagewerte		4.737,00	0,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	19.945.119,04		20.332.525,04
2. Bauten auf fremden Grundstücken	136.941,00		161.735,00
3. Technische Anlagen	736.337,00		769.080,00
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	40.677,00		60.927,98
5. Bauvorbereitungskosten	3.127,95	20.862.201,99	3.127,95
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen	10.050,00	10.050,00	10.050,00
Anlagevermögen insgesamt		20.876.988,99	21.337.445,97
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		1.050.640,84	964.958,84
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	26.055,38		29.865,83
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.043,00		
3. Sonstige Vermögensgegenstände	20.602,98	50.701,36	19.026,96
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		129.608,75	48.731,69
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	3.915,00		
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	120,10	4.035,10	4.515,00
BILANZSUMME		22.111.975,04	22.404.544,29

Bilanz zum 31.12.2013 / Passivseite

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
-der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	24.676,13		18.806,48
-der verbleibenden Mitglieder	567.100,31	591.776,44	555.474,84
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile EUR 3.030,86 / i.Vj. EUR 4.508,17			
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt EUR 15.000,00	633.000,00		618.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt EUR 0,00	450.000,00		450.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen davon im Geschäftsjahr eingestellt EUR 106.632,91	3.343.623,99	4.426.623,99	3.236.991,08
III. Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	143.816,69		61.266,43
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-121.632,91	22.183,78	-40.011,44
Eigenkapital insgesamt		5.040.584,21	4.900.527,39
B. Rückstellungen			
1. Rückstellung für Körperschaftsteuer	28.461,78		18.431,90
2. Sonstige Rückstellungen	48.647,66	77.109,44	26.287,91
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber			
-Kreditinstituten	14.735.861,87		15.166.292,18
-anderen Kreditgebern	928.542,98		1.019.270,76
2. Erhaltene Anzahlungen	1.110.123,03		1.121.375,40
3. Verbindlichkeiten aus			
-Vermietung	55.011,77		55.835,70
-Lieferungen und Leistungen	155.588,62		83.746,93
4. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern EUR 3.885,22 / j.Vj. EUR 5.258,15	9.153,12	16.994.281,39	12.776,12
BILANZSUMME		22.111.975,04	22.404.544,29

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2013 bis 31.12.2013

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
-aus der Hausbewirtschaftung	2.988.702,67		2.908.216,89
-aus anderen Lieferungen	30.986,94	3.019.689,61	36.898,11
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes aus unfertigen Leistungen	85.682,00		70.130,12
3. Sonstige betriebliche Erträge	13.877,19		15.549,46
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
-Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.303.934,55	1.303.934,55	1.200.980,83
5. Rohergebnis		1.815.314,25	1.829.813,75
6. Personalaufwand			
-Löhne und Gehälter	353.954,19		385.154,89
-soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	67.687,41	421.641,60	68.802,47
davon für Altersversorgung EUR 1.979,69 / i.Vj. EUR 1.979,69			
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		499.772,16	521.032,71
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		157.550,15	174.668,42
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und anderen Finanzanlagen	603,26		753,25
10. Sonstige Zinserträge	13,08	616,34	60,10
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		531.857,30	565.145,08
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		205.109,38	115.823,53
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag		10.029,88	9.609,99
14. Sonstige Steuern		51.262,81	44.947,11
15. Jahresüberschuss		143.816,69	61.266,43
16. Einstellung in Ergebnisrücklagen		-121.632,91	-40.011,44
18. **Bilanzgewinn**		22.183,78	21.254,99

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 ein Bilanzierungswahlrecht ausgeübt.

Bewertungsmethoden

Das gesamte Sachanlagevermögen wurde 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 2013 wurden nur Fremdkosten aktiviert.

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

- Grundstücke mit Wohnbauten nach der Restnutzungsdauermethode 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 von 4 %,

- Technische Anlagen und Maschinen werden linear auf eine Nutzungsdauer von 25 Jahren abgeschrieben,

- Betriebs- und Geschäftsausstattung unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung von Abschreibungssätzen nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer (10 bis 25 %),

- für geringwertige Wirtschaftsgüter ab einem Nettowarenwert von EUR 150,00 und nicht mehr als EUR 1.000,00 wurde nur für das Jahr 2009 ein Sammelkonto gebildet. Die eingebuchten Werte unterliegen einer Abschreibungsdauer von jährlich linear 20 %,

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

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 zu Anschaffungskosten angesetzt,

Anhang

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 Anlagegitter dargestellt.

Der Bilanzwert der Grundstücke mit Wohnbauten umfasst die Restbuchwerte von 492 Wohnungen, 126 Garagen, 40 PKW-Stellplätze in Tiefgaragen, 14 überdachte PKW-Stellplätze, 1 gewerblich genutzten Einheit, 1 Begegnungsstätte sowie je 1 eigengenutzten Büro- und Werkstattanbau und 2 sonstige Mieteinheiten.

Unter Bauten auf fremden Grundstücken sind die Entstehungskosten für eine Tiefgarage mit Parkdeck bilanziert.

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

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

Die Bauvorbereitungskosten weisen die Planungskosten für die ursprünglich geplante Abriss- und Neubaumaßnahme in Ronneburg aus.

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	26.055,38 (29.865,83)	133,60 (2.756,11)
Sonstige Vermögensgegenstände	20.602,98 (19.026,96)	0,00 (214,51)

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

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind überwiegend Forderungen aus der Abwicklung von Versicherungsschäden von EUR 4.014,35 und Guthaben aus Schlussrechnungen gegenüber Versorgern von EUR 14.395,35 enthalten.
Der Posten Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten enthält Guthaben auf laufenden Konten.

Stand der Rücklagen zum 31.12.2013:

	Stand 1.1.2013	Zugang	Stand 31.12.2013
	EUR	EUR	EUR
Gesetzliche Rücklage	618.000,00	15.000,00	633.000,00
Bauerneuerungsrücklage	450.000,00	0,00	450.000,00
Andere Ergebnisrücklage	3.236.991,08	106.632,91	3.343.623,99

Auf die vorgesehene Gewinnausschüttung wird eine Zuführung zur Steuerrückstellung in Höhe von EUR 10.029,88 vorgenommen.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2013	Vorjahr
	EUR	EUR
Beitrag zur Verwaltungsberufsgenossenschaft	3.000,00	2.700,00
Prüfungs-/ Steuerberatungskosten	42.806,33	21.500,00
Urlaubsansprüche der Arbeitnehmer	2.841,33	2.087,91

Die Zusammenstellung der Verbindlichkeiten entsprechend der Laufzeit sowie der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte gesichert sind, ergeben sich aus dem Verbindlichkeitenspiegel. Unter den sonstigen Verbindlichkeiten sind unter anderem EUR 3.885,22 aus Steuern ausgewiesen.

Anhang

Anlagespiegel

	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Zuschreibungen	Abschreibungen (kumuliert)	Bilanzwert 31.12.2013	Bilanzwert 31.12.2012	Abschreibungen im Geschäftsjahr
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	6.559,60	0,00	0,00	0,00	0,00	1.822,60	4.737,00	0,00	1.822,60
Sachanlagen									
Grundstücke u. grund-stücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	30.389.008,74	32.755,58	0,00	0,00	0,00	10.476.645,28	19.945.119,04	20.332.525,04	420.161,58
Bauten auf fremden Grundstücken	619.836,98	0,00	0,00	0,00	0,00	482.895,98	136.941,00	161.735,00	24.794,00
Technische Anlagen	818.443,71	0,00	0,00	0,00	0,00	82.106,71	736.337,00	769.080,00	32.743,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	171.924,08	0,00	6.628,70	0,00	0,00	124.618,38	40.677,00	60.927,98	20.250,98
Bauvorbereitungskosten	3.127,95	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.127,95	3.127,95	0,00
	32.008.901,06	32.755,58	6.628,70	0,00	0,00	11.168.088,95	20.866.938,99	21.327.395,97	499.772,16
Finanzanlagen									
Andere Finanzanlagen	10.050,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.050,00	10.050,00	0,00
	10.050,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.050,00	10.050,00	0,00
	32.018.951,06	32.755,58	6.628,70	0,00	0,00	11.168.088,95	20.876.988,99	21.337.445,97	499.772,16

Anhang

Verbindlichkeitenspiegel

	Gesamt (Vorjahr)	unter 1 Jahr (Vorjahr)	Davon mit einer Restlaufzeit zwischen 1 – 5 Jahre (Vorjahr)	über 5 Jahre (Vorjahr)
	EUR	EUR	EUR	EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.735.861,87 (15.166.292,18)	286.975,71 (513.490,51)	1.691.658,96 (1.669.963,28)	12.757.227,20 (12.982.838,39)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	928.542,98 (1.019.270,76)	29.048,82 (64.224,07)	74.184,16 (89.215,14)	825.310,00 (865.831,55)
Erhaltene Anzahlungen	1.110.123,03 (1.121.375,40)	1.110.123,03 (1.121.375,40)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	55.011,77 (55.835,70)	55.011,77 (55.835,70)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	155.588,62 (83.746,93)	155.588,62 (83.746,93)		
Sonstige Verbindlichkeiten	9.153,12 (12.776,12)	9.153,12 (12.776,12)		
Gesamt (Vorjahr)	16.994.281,39 (17.459.297,09)	1.645.901,07 (1.755.958,28)	1.765.843,12 (1.759.178,42)	13.582.537,20 (13.848.669,94)

Davon mit Grundpfandrechten abgesicherte Verbindlichkeiten			Im Geschäftsjahr EUR	Im Vorjahr EUR
Gegenüber Kreditinstituten			14.735.861,87	15.070.801,73
Gegenüber anderen Kreditgebern			928.542,98	1.019.270,76

D. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung setzen sich aus den Grundmieten und den Betriebskostenvorauszahlungen zusammen. Die Grundmieten wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr kaum verändert. Im Rahmen der Neuvermietung von Wohnungen wird eine Anpassung der Grundmiete gemäß Mietspiegel vorgenommen.

Bei den sonstigen betrieblichen Erträgen handelt es sich im Wesentlichen um Kostenerstattungen aus Verwaltungsleistungen und nach dem Lohnfortzahlungsgesetz sowie um Erträge aus Versicherungsleistungen.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

	2013	2012
	EUR	EUR
Betriebskosten	933.258,98	834.233,76
Instandhaltungskosten	366.487,89	355.147,64
Kosten für Miet- und Räumungsklagen	4.187,68	11.599,43
	1.303.934,55	1.200.980,83

Der wesentliche Teil der Gesamtsumme der Abschreibungen auf Sachanlagen entfällt auf die Wohngebäude.

Unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind die sächlichen Aufwendungen wie Post- und Fernsprechgebühren, Büromaterial, Autobetriebskosten, Sachversicherungen, Erbbauzinsen, Kosten der EDV, Prüfungs- und Steuerberatungskosten usw. ausgewiesen.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen betreffen im Wesentlichen die Dauerfinanzierungsmittel für Mietobjekte.

Die sonstigen Steuern setzen sich zusammen aus:

Grundsteuer Miethäuser	50.051,54 EUR
Kraftfahrzeugsteuer	1.173,30 EUR
Umsatzsteuer	37,97 EUR

Anhang

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 gering eingeschätzt.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

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

Die Genossenschaft ist als anerkannter Ausbildungsbetrieb tätig. Zum Jahresende 2013 ist eine Ausbildungsstelle belegt.

Mitgliederbewegung	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile	Haftsumme in EUR
01.01.2013	740	2.422	222.000,00
Zugang 2013	30	105	9.000,00
Abgang 2013	45	144	13.500,00
31.12.2013	725	2.383	217.500,00

Der Gesamtbetrag der Geschäftsguthaben der zum 31. Dezember 2013 verbleibenden Mitglieder beträgt EUR 567.100,31.

Insgesamt hat sich das Geschäftsguthaben gegenüber dem vergangenen Jahresende um EUR 11.625,47 erhöht.

Der Gesamtbetrag der Haftsumme beläuft sich auf EUR 217.500,00. Entsprechend der Satzung ist die Haftsumme auf den ersten Geschäftsanteil beschränkt.

Die rückständigen fälligen Mindesteinzahlungen betragen EUR 3.030,86.

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

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn von 22.183,78 EUR zur Ausschüttung einer Dividende von 4,00 % zu verwenden.

Bruchköbel, den 28. April 2014
Baugenossenschaft Bruchköbel eG

Jens Schneider	Wolfgang Wörner	Rolf Möllerhenn
Geschäftsführender Vorstand	Nebenamtlicher Vorstand	Nebenamtlicher Vorstand

Baugenossenschaft Bruchköbel

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat die Geschäfte der Baugenossenschaft Bruchköbel eG im Geschäftsjahr 2013 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 2013 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 28. April 2014

Stephan Kietzman
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Stephan Kietzmann

Baugenossenschaft Bruchköbel eG

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

06.2014 | Alle Rechte liegen bei der BG Bruchköbel | Realisation: Gregor Kessler Werbedesign | Klimaneutraler Druck