



Geschäftsbericht 2012

www.bg-bruchkoebel.de

Inhaltsverzeichnis

Organe der Genossenschaft	4
Überblick	5
Lagebericht	
Gesamtwirtschaftliche Lage	7
Lage der Genossenschaft	
▪ Hausbewirtschaftung	8
▪ Modernisierung	10
▪ Instandhaltung	10
▪ Neubautätigkeit	11
▪ Verwaltung	11
▪ Mitglieder	12
▪ Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft	12
▪ Finanzlage	12
▪ Wirtschaftsplan und Ausblick	13
Bilanz zum 31.12.2012	14
Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2012	16
Anhang für das Geschäftsjahr 2012	17
Bericht des Aufsichtsrats	25

Organe der Genossenschaft



Jens Schneider



Wolfgang Wörner



Rolf Möllerhenn

Aufsichtsrat

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

Vorstand

Jens Schneider Immobilienkaufmann / gepr. Immobilienfachwirt (IHK)	Geschäftsführender Vorstand ab 01.07.2012
Wolfgang Wörner Industriekaufmann	Geschäftsführender Vorstand bis 31.10.2012 Nebenamtlicher Vorstand ab 01.12.2012
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 2012	740
Höhe des Geschäftsanteils	300,00 EUR
Anzahl der Geschäftsanteile am 31. Dezember 2012	2.422
Höhe des Geschäftsguthabens am 31. Dezember 2012	574.281,32 EUR
Gekündigtes Geschäftsguthaben am 31. Dezember 2012	18.806,48 EUR
Höchstzahl der Anteile, mit denen sich ein Mitglied beteiligen kann	unbegrenzt
Bilanzsumme per 31. Dezember 2012	22.404.544,29 EUR
Wohnungsbestand am 31. Dezember 2012	492 Mietwohnungen 126 Garagen 40 Pkw-Stellplätze in Tiefgaragen 14 Überdachte Pkw-Stellplätze 2 Seniorenbegegnungsstätten 1 Eigengenutzter Büroanbau 1 Eigengenutzter Werkstättenbau mit Lager 2 Sonstige Mieteinheiten (Notunterkünfte)

Aufwendungen für Maßnahmen im Wohnungsbestand in 2012

Wertverbessernde Maßnahmen	106.551,02 EUR
Instandhaltung	355.147,64 EUR
Fertigstellung Photovoltaik-Anlagen	9.300,08 EUR
Außerplanmäßige Abschreibungen für leerstehende Wohngebäude in Ronneburg	33.672,00 EUR

Bauprogramm für 2013

Neubauten	<ul style="list-style-type: none"> es sind keine Neubautätigkeiten vorgesehen
Bestandswohnungen	<ul style="list-style-type: none"> Abbruch nicht mehr sanierungsfähiger Gebäude in Ronneburg/Hüttengesäß Umsetzung von Vorgaben gemäß Trinkwasserverordnung
Instandhaltung	<ul style="list-style-type: none"> Außenanlagen Austausch von zwei Heizungsanlagen Treppenhausrenovierungen

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

Gesamtwirtschaftliche Lage

Die EU befindet sich in einer Phase des Wachstumsrückgangs. Eine wichtige Ursache dafür ist die Schulden- und Finanzkrise, aber auch die hohe Arbeitslosigkeit im Euroraum mit rund 18,5 Millionen Menschen im September 2012 trägt ursächlich dazu bei. In Spanien und Griechenland ist aktuell jeder Vierte ohne Arbeit. Dazu kommt die extrem hohe Jugendarbeitslosigkeit, die in Spanien und Griechenland im November 2012 saisonbereinigt bei über 50 % lag.

Auch wenn sich die Wirtschaftsleistung in Deutschland insbesondere im letzten Quartal des Jahres deutlich abgeschwächt hat, so ist doch ein weiterhin leichter Anstieg der Wirtschaftsentwicklung festzustellen. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes ist die deutsche Wirtschaft in 2012 weiter gewachsen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt ist um 0,7 % gegenüber 2011 gestiegen.

Wichtigster Wachstumsimpuls war dabei erneut der Außenhandel. Wenngleich sich die exportabhängige deutsche Wirtschaft der Eurokrise nur schwer entziehen kann, verzeichnete der deutsche Export in 2012 einen preisbereinigten Anstieg von 4,1 % zum Vorjahr.

Während die Wertschöpfung im produzierenden Gewerbe als auch im Baugewerbe ins Minus rutschte, waren in 2012 deutliche Steigerungen der Bruttowertschöpfung in Dienstleistungsbereichen wie der Informations- und Kommunikationsbranche oder in unternehmensbezogenen Dienstleistungen zu sehen. Das Grundstücks- und Wohnungswesen erreichte eine Bruttowertschöpfung von EUR 270

Milliarden, was einem Anteil von 11,4 % entspricht. Damit erhöhte sich die Bruttowertschöpfung der Immobilienwirtschaft zu 2011 um 1,7 %.

Die Sparquote der privaten Haushalte lag 2012 nach ersten vorläufigen Berechnungen bei 10,3 %. Sie war damit in den vergangenen zwei Jahren so niedrig wie seit 2003 nicht mehr, was angesichts historisch niedriger Zinsen nicht überrascht. Ihre Einkommenszuwächse in 2012 haben die privaten Haushalte hauptsächlich für Konsumausgaben verwendet.

Die Ausgaben der Haushalte für das Wohnen, d.h. Nettokaltmiete sowie kalte und warme Betriebskosten, sind nominal um 2,2 % gestiegen. Bereinigt um die Inflationsrate ergibt sich allerdings nur ein Anstieg um 0,4 %. Damit mussten die privaten Haushalte im Jahr 2012 etwa 25 % ihres Budgets für das Wohnen aufwenden.

Die Zahl der Erwerbstätigen in Deutschland erreichte in 2012 mit 41,6 Millionen erwerbstätigen Menschen einen erneuten Höchststand. Im Jahresdurchschnitt bedeutet dies einen Zuwachs von 416.000 Personen gegenüber 2011. Im Zuge der nachlassenden wirtschaftlichen Dynamik in der zweiten Jahreshälfte fiel der Anstieg nicht mehr so kräftig aus wie im Vorjahr. Dennoch ist die Arbeitslosenquote mit 6,8 % im Verhältnis zum gesamtwirtschaftlichen Umfeld im Euroraum sehr beachtlich.

Der Wohnungsbau zeigt mit einem Zuwachs von 1,5 % in 2012 weiterhin eine aufwärtsgerichtete Tendenz. Investitionen in den Wohnungsbau profitieren von einem historisch günstigen Zinsniveau und der günstigen Arbeitsmarktsituation. Vor dem Hintergrund der expansiven Geldpolitik der EZB

besteht hohes Interesse an stabilen Sachwerten als Kapitalanlage.

Der Wohnungsneubau legte in 2012 um weitere 6,8 % zu. Somit wurden im vergangenen Jahr nach ersten Berechnungen rund 244.000 Wohnungen genehmigt. Damit liegt die Bautätigkeit wie schon in 2011 innerhalb der Größenordnung der in 2009 vorgelegten Raumordnungsprognose des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung, die einen jährlichen Neubaubedarf bis 2025 zwischen 183.000 und 256.000 Wohnungen definiert hat.

Auch in 2013 wird der Wohnungsbau weiter zulegen. Darauf deuten neben den genannten Rahmenbedingungen nach Meinung der Wirtschaftsforschungsinstitute auch die hohen Auftragsstände bei den Bauunternehmen hin. In der Summe aller Bausparten rechnen die Institute mit einem Wachstum der Bauinvestitionen um 1,2 % bis 2,5 %. Aufgrund der rückläufigen Zunahme der Erwerbstätigkeit im zweiten Halbjahr 2012 rechnen die Experten mit einer leichten Eintrübung auf dem Arbeitsmarkt und mit einem erneut schwachen Wachstum des Bruttoinlandsprodukts von 0,3 % bis 0,9 %.

(Quelle: GdW-Jahresstatistik 2012)

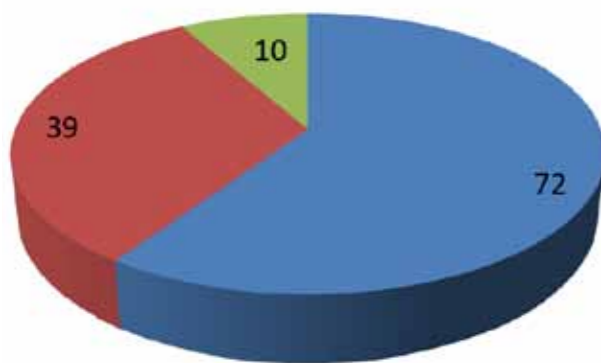
Lage der Genossenschaft

Hausbewirtschaftung

In der Neuvermietung freiwerdender Wohnungen ist seit Jahren ein gleichbleibender Trend festzustellen: die Nachfrage ist um ein Vielfaches höher als das Wohnungsangebot. Die Ursache für leerstehende Wohnungen liegt in der Regel im erforderlichen Instandsetzungs- und Einzelmodernisie-

rungsbedarf dieser Wohnungen. Die regelmäßige Leerstandsdauer beträgt vier Wochen. Dieser Zeitraum dient einerseits der Genossenschaft für die Instandsetzung bzw. Modernisierung der Wohnung und auf der anderen Seite den neuen Mietern als Übergangszeit zwischen dem alten und dem neuen Mietverhältnis.

Bewerbungen nach Zimmerzahl in 2012:



- 2 und 2-3 Zimmer
- 3 und 3-4 Zimmer
- 4 Zimmer

Bereits berücksichtigte Bewerbungen sind nicht enthalten

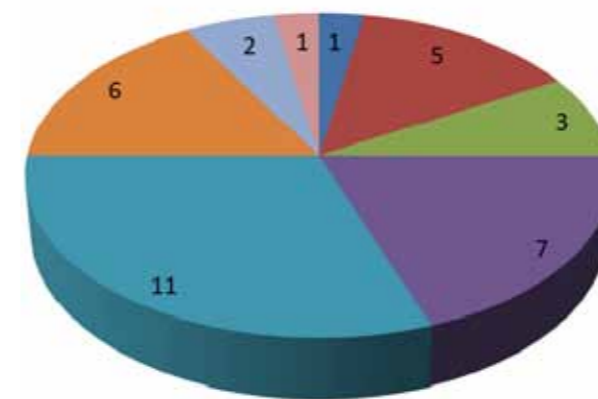
Zum Jahresende 2012 betrug die Leerstandsquote 1,22 %, das entspricht 6 leerstehenden Wohnungen. Damit liegt die Genossenschaft um etwa 0,9 % unter dem Wert der berichtenden Wohnungsunternehmen in Hessen von 2,1 %. Die bundesweite Leerstandsquote der berichtenden Unternehmen liegt sogar bei 5,0 %.

Die Erlösschmälerungen aufgrund leerstehender Wohnungen in 2012 belaufen sich auf EUR 37.641,64. Das entspricht einem prozentualen Mietausfall bezogen auf die gesamten Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung von 1,29 %. Sowohl im Vergleich der berichtenden Wohnungsunternehmen in Hessen mit einem prozentualen Mietausfall von 3,0 % als auch mit den berichtenden Wohnungsunternehmen in Deutschland mit 5,1 % liegt die Genossenschaft damit deutlich unterhalb des Durchschnitts (Quelle: GdW-Jahresstatistik 2012).

Die Fluktuationsrate ist im vergangenen Jahr mit 36 Mieterwechseln um etwa 16 Prozent geringer ausgefallen als in 2011. Damit beträgt die Fluktuationsrate in Bezug auf den gesamten Wohnungsbestand 7,31 %.

Zum 31.12.2012 wurden drei Wohngebäude mit jeweils drei Wohnungen und insgesamt vier Garagen in Ronneburg außerordentlich abgeschrieben. Die Gebäude stehen seit Januar 2012 vollständig leer. Eine Modernisierung dieser Gebäude ist aus Sicht des Vorstands nicht wirtschaftlich, sodass der Abbruch der Gebäude beschlossen wurde und im Sommer 2013 durchgeführt werden soll. Die Möglichkeiten der Neubebauung dieser Grundstücke werden in der zweiten Jahreshälfte 2013, nach Fertigstellung der Abrissarbeiten, erörtert.

Gründe für Wohnungswechsel:



- Eigentum erworben
- Mitglied verstorben
- Alter/Gesundheit
- Tausch
- Persönliche/berufliche Gründe
- Wohnungsgröße
- Kündigung durch Genossenschaft
- Unbekannt

Lage der Genossenschaft

Modernisierung

Das Jahr 2012 ist überwiegend geprägt von Einzelmodernisierungsmaßnahmen im Wohnungsbestand. Im Wesentlichen beinhalten diese Einzelmodernisierungen die vollständige Erneuerung von Bädern, das Verlegen neuer Bodenbeläge sowie den Austausch von Türblättern und Fenstern. In zwei Seniorenwohnungen im Buchenweg wurden erstmals barrierefreie Bäder installiert. Dabei wurde besonderer Wert auf den barrierefreien Zugang zur Dusche, höhenverstellbare WC-Anlage und Griff- bzw. Haltemöglichkeiten gelegt.

Die Rauchmelderpflicht in Hessen schreibt die Installation von Rauchwarnmeldern innerhalb der Wohnungen in Bestandsbauten bis zum 31.12.2014 vor. Die Genossenschaft hat bereits in 2011 mit der Installation von Rauchwarnmeldern begonnen und in 2012 fortgesetzt. Bis zum Ablauf der Übergangsfrist Ende 2014 werden alle Wohnungen im Bestand mit Rauchmeldern ausgerüstet sein.

Die Heizungs- bzw. Warmwasseranlagen in allen Liegenschaften wurden gemäß Trinkwasserverordnung mit Entnahmehähnen für die Beprobung des Warmwasserkreislaufs auf Legionellen ausgestattet.

Die Heizungsanlagen in den Liegenschaften Erlengeweg 1-3 wurden durch moderne und energieeffiziente Gas-Brennwertheizungsanlagen ausgetauscht. Der sukzessive Austausch von in die Jahre gekommenen Heizungsanlagen ist auch in den kommenden Jahren vorgesehen.

Aufgrund der unzumutbaren Mülltonnensituation wurden in den Objekten in der Lindenallee neue an der Straße gelegene Müllplätze mit Einhausung



geschaffen. Dabei wurde besonderer Wert darauf gelegt, die Mülltonnenplätze optisch ansprechend in die Außenanlagen zu integrieren.

Instandhaltung

Die laufenden Instandhaltungsarbeiten, sowohl in bewohnten Wohnungen als auch im Rahmen von Mieterwechseln, werden je nach Aufwand und Umfang durch eigenes Personal oder durch Fremdfirmen durchgeführt.

Instandhaltungsmaßnahmen werden in der Regel zeitnah bzw. bei geringer Dringlichkeit noch innerhalb des Geschäftsjahres durchgeführt. Dadurch wird ein kurz- bis mittelfristiger Instandhaltungsstau vermieden.

Regelmäßige Bestandsbegehungen sind Voraussetzung und Grundlage für die Erstellung eines Mehrjahres-Investitionsplans. Neben der ungeplanten Instandhaltung werden so weitere planmäßige Instandhaltungsmaßnahmen kurz- und mittelfristig vorgesehen und durchgeführt.

In 2013 werden weitere Heizungsanlagen ausgetauscht und durch moderne, energieeffiziente

Anlagen ersetzt. Gemäß Trinkwasserverordnung müssen bis zum 31.12.2013 sämtliche Anlagen der Genossenschaft zur Warmwasserbereitung auf Legionellen überprüft werden. Bereits in 2012 wurden die vorbereitenden Arbeiten ausgeführt. Die Legionellenprüfung im gesamten Wohnungsbestand wird im Auftrag der Genossenschaft von der Firma ISTA sukzessive bis zum 3. Quartal ausgeführt.

Aufgrund der Heizkostenverordnung müssen in allen Heizungsanlagen der Genossenschaft zusätzliche Wärmemengenzähler für Energie zur Warmwasserbereitung eingebaut werden. Die Genossenschaft hat bereits die entsprechenden Maßnahmen ergriffen, um den Vorgaben aus der Heizkostenverordnung Rechnung zu tragen.

Zusätzlich sollen im Rahmen eines Fristenplanes verschiedene Treppenhäuser renoviert und Außenanlagen neu gestaltet werden.

Im Geschäftsjahr 2012 wurden insgesamt EUR 355.147,64 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 109.356,43.

Neubautätigkeit

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

Vor dem Hintergrund der vorgesehenen Abbrucharbeiten von drei Wohngebäuden in Ronneburg wird

im 2. Halbjahr 2013 mit der vorbereitenden Planung der Neubebauung der freiwerdenden Grundstücke begonnen. Die Gesamtfläche dieser Grundstücke beträgt ca. 1.831 m². Mit dem Beginn der Baumaßnahme ist frühestens in 2014 zu rechnen.

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

Verwaltung

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

Der Aufsichtsrat bestand am 31.12.2012 aus fünf Personen.

Im Vorstand gab es im zweiten Halbjahr 2012 personelle Veränderungen: das geschäftsführende Vorstandsmitglied, Herr Wolfgang Wörner, ist mit Erreichen der gesetzlichen Regelaltersgrenze am 31.10.2012 aus der Genossenschaft ausgeschieden. Als nebenamtliches Mitglied im Vorstand ist Herr Wörner seit dem 1. Dezember 2012 weiterhin für die Genossenschaft tätig.

Mit Wirkung zum 1.7.2012 ist Herr Jens Schneider als geschäftsführendes Vorstandsmitglied bestellt worden. Damit besteht der Vorstand seit Juli 2012 (ausgenommen November 2012) aus drei Vorstandsmitgliedern.

Lage der Genossenschaft

Mitarbeiterpiegel zum 31.12.2012

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

Im September 2012 wurde der Beschluss gefasst, den Außenauftritt der Baugenossenschaft Bruchköbel zu überarbeiten. Im Dezember des abgelaufenen Geschäftsjahrs wurden daraufhin das neue Logo und ein neues Design in unserer Korrespondenz und Außendarstellung eingesetzt. Im Februar 2013 folgte der Internetauftritt der Baugenossenschaft Bruchköbel eG. Weitere Maßnahmen im laufenden Geschäftsjahr sind geplant.

Parallel wurden intern Umstrukturierungen und Prozessoptimierungen durchgeführt. Das langfristige Ziel ist es unter anderem, die Flexibilität der Mitarbeiter zu erhöhen und in der Folge eine höhere Servicequalität für unsere Mitglieder zu erreichen.

Mitgliederbetreuung

Der Entwicklung der Mitgliederzahlen wird unverändert hohe Aufmerksamkeit beigemessen. Die Fluktuation der Mitglieder orientiert sich im Wesentlichen an der Fluktuation der Mieter. Die oben dargestellten Maßnahmen zur Verbesserung der Außendarstellung der Genossenschaft sollen unter anderem der Werbung neuer Mitglieder dienen. Die Pflege des genossenschaftlichen Gedankens steht dabei weiter im Fokus unserer Tätigkeiten. Die Betreuung der Mitglieder der Genossenschaft

durch die Organe erfolgte im abgelaufenen Berichtszeitraum im üblichen Rahmen.

Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

Die Genossenschaft schließt das Geschäftsjahr 2012 mit einem Bilanzgewinn von EUR 21.254,99 ab. Der Jahresüberschuss aus dem Geschäftsjahr 2012 betrug EUR 61.266,43. Dieser Überschuss stellt eine Verzinsung von 1,26 % des am Jahresanfang vorhandenen Eigenkapitals dar. Vorstand und Aufsichtsrat haben wie in den Jahren zuvor eine Dividendenausschüttung an die Mitglieder von 4 % also EUR 21.254,99 beschlossen.

Die Vermögenslage der Genossenschaft stellt sich nach Gegenüberstellung der Geschäftsjahre 2012 und 2011 wie folgt dar: (siehe Tabelle Seite 13)

Das Gesamtvermögen hat sich um TEUR 397,9 verringert, was sich gegenständlich in saldiert Form auf eine Minderung im Sachanlage- und Umlaufvermögen zurückführen lässt.

Gemessen am Gesamtvermögen beträgt das Anlagevermögen 95,3 % und das Umlaufvermögen 4,7 %.

Nach Gegenüberstellung der Fremdmittel zum Gesamtvermögen verbleibt ein Reinvermögen von TEUR 4.945,2. Das Reinvermögen hat sich im Vergleich zum Jahresanfang um 0,8 %, also TEUR 91,4 erhöht.

Finanzlage

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

Vermögenslage der Genossenschaft / Gegenüberstellung 2011 – 2012

	31.12.2012		31.12.2011	
	TEU	%	TEU	%
Anlagevermögen				
- Sachanlagen	21.327,4	95,2	21.674,5	95,1
- Finanzanlagen	10,0	0,1	10,0	0,1
Umlaufvermögen	1.062,6	4,7	1.112,8	4,8
Rechnungsabgrenzungsposten	4,5	0,0	5,1	0,0
Gesamtvermögen	22.404,5	100,0	22.802,4	100,0
Fremdmittel	17.459,3	77,9	17.948,6	78,7
Reinvermögen	4.945,2	22,1	4.853,8	21,3
Reinvermögen am Jahresanfang	4.853,8	21,3	4.810,8	21,8
Vermögensmehrung	+91,4	+0,8	+43,0	-0,5

In 2012 wurden drei Darlehen vollständig zurückgezahlt. Am 31.12.2013 wird abermals ein Darlehen vollständig getilgt. Für ein weiteres Darlehen läuft im dritten Quartal 2013 die Zinsfestschreibung aus. Aufgrund der aktuellen Lage auf dem Kapitalmarkt wird dieses Darlehen zu weitaus günstigeren Konditionen prolongiert werden können. Die Liquiditätslage der Genossenschaft wird durch diese Reduzierung der langfristigen Verbindlichkeiten gestärkt.

Wirtschaftsplan und Ausblick

Der vom Vorstand aufgestellte Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2013 weist als ordentliches Betriebsergebnis einen Überschuss in Höhe von TEUR 94,9 aus.

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

Ein mittelfristiges Risikopotenzial besteht in der Altersstruktur der Mitglieder und Mieter. Auf Sicht kann damit ein eventueller Eigenkapitalrückgang und Instandhaltungstau 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 31.12.2012 / Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen			
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	20.332.525,04		20.680.749,77
2. Bauten auf fremden Grundstücken	161.735,00		186.529,00
3. Technische Anlagen	769.080,00		792.523,00
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	60.927,98		12.381,98
5. Bauvorbereitungskosten	3.127,95	21.327.395,97	2.249,10
II. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen	10.050,00	10.050,00	10.050,00
Anlagevermögen insgesamt		21.337.445,97	21.684.482,85
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		964.958,84	894.828,72
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	29.865,83		28.488,58
2. Sonstige Vermögensgegenstände	19.026,96	48.892,79	113.943,20
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	48.731,69		75.577,20
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten		4.515,00	5.115,00
Bilanzsumme		22.404.544,29	22.802.435,55

Bilanz zum 31.12.2012 / Passiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
- Der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	18.806,48		36.989,80
- Der verbleibenden Mitglieder	555.474,84	574.281,32	532.373,18
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile EUR 4.508,17/ i. VJ EUR 6.273,23			
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt EUR 7.000,00	618.000,00		611.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage davon aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt EUR 0,00	450.000,00		450.000,00
3. Andere Ergebnismrücklagen davon aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt EUR 33.011,44	3.236.991,08	4.304.991,08	3.203.979,64
III. Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	61.266,43		3.602,85
Entnahme aus Ergebnismrücklagen			15.908,60
Einstellung in Ergebnismrücklagen	-40.011,44	21.254,99	
Eigenkapital insgesamt		4.900.527,39	4.853.854,07
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Körperschaftsteuer	18.431,90		26.513,20
2. Sonstige Rückstellungen	26.287,91	44.719,81	53.909,67
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber			
- Kreditinstituten	15.166.292,18		15.438.867,08
- Anderen Kreditgebern	1.019.270,76		1.096.922,57
2. Erhaltene Anzahlungen	1.121.375,40		1.140.514,28
3. Verbindlichkeiten aus			
- Vermietung	55.835,70		48.191,46
- Lieferungen und Leistungen	83.746,93		133.278,57
4. Sonstige Verbindlichkeiten Davon aus Steuern EUR 5.258,15 / i. Vj. EUR 7.040,37	12.776,12	17.459.297,09	10.384,65
Bilanzsumme		22.404.544,29	22.802.435,55

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			3.014.572,77
- aus der Hausbewirtschaftung	2.908.216,89		
- aus anderen Lieferungen	<u>36.898,11</u>	2.945.115,00	<u>15.208,01</u>
2. Erhöhung/Verminderung des Bestands aus unfertigen Leistungen		70.130,12	-89.271,95
3. Sonstige betriebliche Erträge		15.549,46	34.916,86
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
- Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	<u>1.200.980,83</u>	<u>1.200.980,83</u>	<u>1.248.472,57</u>
5. Rohergebnis		1.829.813,75	1.726.953,12
6. Personalaufwand			
- Löhne und Gehälter	385.154,89		361.808,15
- Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>68.802,47</u>	453.957,36	<u>59.061,80</u>
Davon für Altersversorgung EUR 1.979,69 / i. Vj. EUR 2.644,37			
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		521.032,71	467.717,01
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		174.668,42	194.332,42
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und anderen Finanzanlagen	753,25		602,40
10. Sonstige Zinserträge	<u>60,10</u>	813,35	<u>100,30</u>
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>565.145,08</u>	<u>593.826,51</u>
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		115.823,53	50.909,93
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag		9.609,99	8.821,91
14. Sonstige Steuern		<u>44.947,11</u>	<u>38.485,17</u>
15. Jahresüberschuss		61.266,43	3.602,85
16. Einstellung in Ergebnismrücklagen		-40.011,44	
17. Entnahme aus Ergebnismrücklagen			<u>15.908,60</u>
18. Bilanzgewinn		<u>21.254,99</u>	<u>19.511,45</u>

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 2012 wurden nur Fremdkosten aktiviert.

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

- 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 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 nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen.

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, 2 Begegnungsstätten sowie je 1 eigengenutzten Büro- und Werkstattanbau und 2 sonstige Mieteinheiten.

	Insgesamt (im Vorjahr)	Davon Restlaufzeit > 1 Jahr (im Vorjahr)
	EUR	EUR
Forderungen aus Vermietung	29.865,83 (28.488,58)	2.756,11 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	19.026,96 (113.943,20)	214,51 (184,70)

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 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:

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 7.529,62 und überzahlte Betriebskosten von EUR 7.293,08 enthalten.

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

Stand der Rücklagen zum 31.12.2012:

	Stand 1.1.2012	Zugang	Stand 31.12.2012
	EUR	EUR	EUR
Gesetzliche Rücklage	611.000,00	7.000,00	618.000,00
Bauerneuerungsrücklage	450.000,00	0,00	450.000,00
Andere Ergebnisrücklage	3.203.979,64	33.011,44	3.236.991,08

Auf die vorgesehene Gewinnausschüttung wird eine Zuführung zur Steuerrückstellung in Höhe von EUR 9.609,99 vorgenommen.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2012	Vorjahr
	EUR	EUR
Beitrag zur Verwaltungsberufsgenossenschaft	2.700,00	2.500,00
Prüfungs-/ Steuerberatungskosten	21.500,00	44.963,03
Urlaubsansprüche der Arbeitnehmer	2.087,91	6.446,64

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

keitenspiegel. Unter den sonstigen Verbindlichkeiten sind unter anderem EUR 5.258,15 aus Steuern ausgewiesen.

Anhang

Anlagespiegel

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Zuschreibungen	Abschreibungen (kumuliert)	Bilanzwert 31.12.2012	Bilanzwert 31.12.2011	Abschreibungen im Geschäftsjahr
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Sachanlagen									
Grundstücke mit Wohnbauten	30.282.457,72	106.551,02	0,00	0,00	0,00	10.056.483,70	20.332.525,04	20.680.749,77	454.775,75
Bauten auf fremden Grundstücken	619.836,98	0,00	0,00	0,00	0,00	458.101,98	161.735,00	186.529,00	24.794,00
Technische Anlagen und Maschinen	809.143,63	9.300,08	0,00	0,00	0,00	49.363,71	769.080,00	792.523,00	32.743,08
Betriebs- und Geschäftsausstattung	115.565,91	64.904,88	7.639,00	0,00	0,00	111.903,81	60.927,98	12.381,98	8.719,88
Bauvorbereitungskosten	2.249,10	878,85	0,00	0,00	0,00	0,00	3.127,95	2.249,10	0,00
	31.829.253,34	181.634,83	7.639,00	0,00	0,00	10.675.853,20	21.327.395,97	21.674.432,85	521.032,71
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
	31.839.303,34	181.634,83	7.639,00	0,00	0,00	10.675.853,20	21.337.445,97	21.684.482,85	521.032,71

Anhang

Verbindlichkeitspiegel

	Gesamt (Vorjahr)	unter 1 Jahr (Vorjahr)	Davon mit einer Restlaufzeit zwi- schen 1 – 5 Jahre (Vorjahr)	über 5 Jahre (Vorjahr)
	EUR	EUR	EUR	EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.166.292,18 (15.438.867,08)	513.490,51 (407.415,49)	1.669.963,28 (1.600.934,08)	12.982.838,39 (13.430.517,51)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.019.270,76 (1.096.922,57)	64.224,07 (81.786,50)	89.215,14 (135.472,66)	865.831,55 (879.663,41)
Erhaltene Anzahlungen	1.121.375,40 (1.140.514,28)	1.121.375,40 (1.140.514,28)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	55.835,70 (48.191,46)	55.835,70 (48.191,46)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	83.746,93 (133.278,57)	83.746,93 (133.278,57)		
Sonstige Verbindlichkeiten	12.776,12 (10.384,65)	12.776,12 (10.384,65)		
Gesamt (Vorjahr)	17.459.297,09 (17.868.158,61)	1.851.448,73 (1.821.570,95)	1.759.178,42 (1.736.406,74)	13.848.669,94 (14.310.180,92)

Davon mit Grundpfandrechten abgesicherte Verbindlichkeiten		Im Geschäftsjahr EUR	Im Vorjahr EUR
Gegenüber Kreditinstituten		15.070.801,73	15.433.083,56
Gegenüber anderen Kreditgebern		1.019.270,76	1.096.922,57

D. Sonstige Angaben

Mit den Beteiligungen an zwei genossenschaftlichen Kreditinstituten ist eine Haftsumme von insgesamt EUR 10.050,00 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 2012 ist eine Ausbildungsstelle belegt.

Mitgliederbewegung	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile	Haftsumme in EUR
01.01.2012	745	2.419	223.500,00
Zugang 2012	29	107	8.700,00
Abgang 2012	34	104	10.200,00
31.12.2012	740	2.422	222.000,00

Der Gesamtbetrag der Geschäftsguthaben der zum 31. Dezember 2012 verbleibenden Mitglieder beträgt EUR 555.474,84.

Die rückständigen fälligen Mindesteinzahlungen betragen EUR 4.508,17.

Insgesamt hat sich das Geschäftsguthaben gegenüber dem vergangenen Jahresende um EUR 23.101,66 erhöht.

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

Der Gesamtbetrag der Haftsumme beläuft sich auf EUR 222.000,00. Entsprechend der Satzung ist die Haftsumme auf den ersten Geschäftsanteil beschränkt.

Organe des Unternehmens

Mitglieder des Vorstands

Jens Schneider Immobilienkaufmann / gepr. Immobilienfachwirt (IHK)	Geschäftsführender Vorstand ab 01.07.2012
Wolfgang Wörner Industriekaufmann	Geschäftsführender Vorstand bis 31.10.2012 Nebenamtlicher Vorstand ab 01.12.2012
Rolf Möllerhenn Rentner	Nebenamtlicher Vorstand

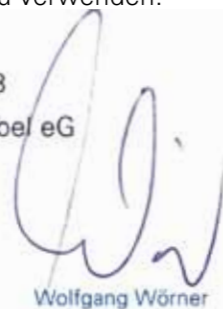
Mitglieder des Aufsichtsrats

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

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn von EUR 21.254,99 zur Ausschüttung einer Dividende von 4,00 % zu verwenden.

Bruchköbel, den 9. April 2013
Baugenossenschaft Bruchköbel eG


Jens Schneider


Wolfgang Wörner


Rolf Möllerhenn

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat die Geschäfte der Baugenossenschaft Bruchköbel eG im Geschäftsjahr 2012 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 2012 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 9. April 2013


Stephan Kietzmann
Vorsitzender des Aufsichtsrats



Baugenossenschaft Bruchköbel eG

▪ Im Niederried 1

▪ 63486 Bruchköbel

▪ www.bg-bruchkoebel.de