



Geschäftsbericht 2021

www.bg-bruchkoebel.de

WIR SIND
DEUTSCHLANDS
GRÖßTE
WOHN
GEMEIN
SCHAFT

Bei uns lebt die Gemeinschaft
wohnungsbaugenossenschaften.de



GENOSSEN
SCHAFT
KOMMT
VON
GENIEßEN

Wir haben Wohnungen zum Wohlfühlen
wohnungsbaugenossenschaften.de



DA
STAUNEN
DIE ANDEREN
SCHON MAL
BAU
KLÖTZE

Wir schaffen neuen, bezahlbaren Wohnraum
wohnungsbaugenossenschaften.de



ES LOHNT
SICH,
HINTER
DIE
FASSADE
ZU SCHAUEN

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



Inhaltsverzeichnis

Überblick	4
Geschäftsbericht Teil A	
Bericht des Vorstands	
1. Grundlagen des Unternehmens	6
2. Geschäftsverlauf	6
3. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft	10
4. Risikobericht	11
5. Prognosebericht	13
Geschäftsbericht Teil B	
Bilanz zum 31.12.2021	14
Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2021	16
Anhang für das Geschäftsjahr 2021	17
Organe der Genossenschaft	28
Bericht des Aufsichtsrats	30

Überblick

Firma	Baugenossenschaft Bruchköbel eG Im Niederried 1, 63486 Bruchköbel
Gründungsdatum	3. Februar 1952
Genossenschaftsregister	Amtsgericht Hanau Nr. 128
Verbleibende Mitglieder am 31.12.2021	696
Höhe des Geschäftsanteils	300,00 EUR
Verbleibende Geschäftsanteile am 31.12.2021	2.351
Verbleibendes Geschäftsguthaben am 31.12.2021	686.108,29 EUR
Geschäftsguthaben ausscheidender Mitglieder	24.513,16 EUR
Höchstzahl der Anteile, mit denen sich ein Mitglied beteiligen kann	Unbegrenzt
Bilanzsumme am 31.12.2021	21.285.020,32 EUR
Bestand am 31.12.2021	480 Mietwohnungen 12 Mietwohnungen im Bau 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 Werkstättenbau mit Lager

Aufwendungen für Maßnahmen im Wohnungsbestand in 2021

Wertverbessernde Maßnahmen und Bauvorbereitungskosten	250.197,73 EUR
Anlagen im Bau	1.660.003,57 EUR
Instandhaltung	818.816,17 EUR

Bauprogramm für 2022 / 2023

Neubauten	<ul style="list-style-type: none">■ Im September 2021 wurde mit dem ersten Spatenstich das Neubauvorhaben mit 12 barrierefreien Wohnungen für das Anlagevermögen begonnen. Die Fertigstellung ist im Juni 2022 geplant.■ Es ist eine Nachverdichtungsmaßnahme mit 8 Wohnungen auf einem Bestandsgrundstück in Planung
Im Bestand	<ul style="list-style-type: none">■ Einzelmodernisierungen freiwerdender Wohnungen■ Abriss von 12 Balkonen und Errichtung von 28 neuen Vorstellbalkonen im Buchenweg

Mitgliedschaften

DIE WOHNUNGSBAU
GENOSSENSCHAFTEN



H E S S E N



Mitglied
der Wohnungswirtschaft
Deutschland

Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.
[Frankfurt am Main](#)

Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e.V.
[Düsseldorf](#)

Arbeitskreis Wohnungsbaugenossenschaften Hessen
[Kassel](#)

Marketing- und Gewerbeverein Bruchköbel e.V.

1. Grundlagen des Unternehmens

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Bruchköbel verwaltet 480 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 vermietete Pkw-Abstellplätze. 233 Wohnungen des Bestands sind frei finanziert und 247 Wohnungen sind öffentlich gefördert. Der Anteil öffentlich geförderter Wohnungen am Gesamtbestand beträgt 51,46 %. Zum 31.12.2021 befinden sich 12 frei finanzierte Wohnungen im Bau.

Darüber hinaus verwaltete unsere Genossenschaft 192 Wohn- und Gewerbeeinheiten im Auftrag der Stadt Nidderau und drei Wohnungseigentümergeinschaften mit insgesamt 12 Wohneinheiten in Bruchköbel.

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

2. Geschäftsverlauf

Im zweiten Jahr der weltweiten Corona-Pandemie war das öffentliche Leben in Deutschland erneut von Beschränkungen im privaten und beruflichen Umfeld geprägt. Zum Jahresbeginn befand sich Deutsch-

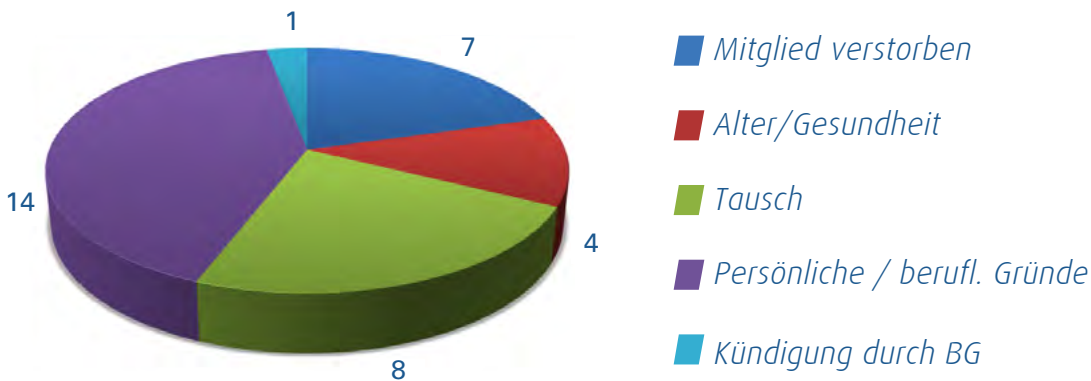
land mitten in der zweiten Coronawelle und in einem Lockdown. Während im Jahresverlauf einige Beschränkungen nach und nach wegfielen, setzten parallel dazu Lieferengpässe und erhebliche Preissteigerungen für Baumaterialien ein. Zum Jahresende wurden aufgrund der vierten Coronawelle in Deutschland erneute Verschärfungen der staatlichen Schutzmaßnahmen in Kraft gesetzt.

Die Baugenossenschaft Bruchköbel hat auch das zweite Jahr der Corona-Pandemie gut überstanden. Preissteigerungen und Lieferschwierigkeiten von Baumaterialien für die Instandsetzung und Modernisierung unserer Wohnungen, z. B. für Sanitärobjekte bei Badmodernisierungen oder für Türen und Fenster, waren auch für uns spürbar. Eine Zunahme coronabedingter Mietstundungen oder Mietausfälle war hingegen nicht festzustellen.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2020 wurde am 26.04.2021 durch den Aufsichtsrat festgestellt. Mit Blick auf eine Zunahme der Corona-Schutzimpfungen und einen in diesem Zusammenhang erwarteten Rückgang der Infektionszahlen, haben Aufsichtsrat und Vorstand die Durchführung einer Mitgliederversammlung als Präsenzveranstaltung in der zweiten Jahreshälfte geplant. Am 30. September 2021 hat eine Mitgliederversammlung unter der Teilnahme von 36 Mitgliedern und unter erhöhten Corona-Sicherheitsmaßnahmen stattgefunden. Die Mitglieder erteilten Aufsichtsrat und Vorstand für die Jahre 2019 und 2020 Entlastung und beschlossen für beide Jahre auch die Ausschüttung einer Dividende von jeweils 4 %.

Mit 34 Mieterwechseln im zweiten Coronajahr bewegt sich die Fluktuation im Durchschnitt der letzten 10 Jahre und leicht unter dem Vorjahresniveau

Gründe für Wohnungswechsel:



(37 Wohnungskündigungen). In Bezug auf den gesamten Wohnungsbestand beträgt die Fluktuationsrate 7,08 %.

Die Wohnungsvermietung in unserem Geschäftsgebiet gestaltet sich weiterhin unproblematisch aufgrund des anhaltend hohen Nachfrageüberhangs. Allein im Geschäftsjahr 2021 haben sich 152 Personen bzw. Haushalte für eine Wohnung der Baugenossenschaft Bruchköbel beworben. In 2020 haben wir 113 neue Wohnungsanfragen bei 37 Mieterwechseln erhalten. Dieser Trend besteht für den Wohnungsbestand der Baugenossenschaft bereits seit Jahren und bestätigt den bundesweiten hohen Bedarf nach bezahlbaren Wohnungen auch für den Wohnungsmarkt in Bruchköbel.

Am Bilanzstichtag 31.12.2021 standen 2 Wohnungen leer, das entspricht einer Leerstandsquote von 0,42 %. Die durchschnittliche Leerstandsdauer freigewordener Wohnungen lag 2021 bei ca. 8 Wochen. Ursächlich dafür sind einerseits coronabedingte Verzögerungen, zum Beispiel bei der Instandsetzung der

Wohnungen oder für die Terminierung und Durchführung von Wohnungsbesichtigungen. Hinzu kommen höhere Leerstandszeiten für die Instandhaltung bzw. Sanierung der freigewordenen Wohnungen aufgrund sehr langer Mietverhältnisse. Von 34 beendeten Mietverträgen in 2021 hatten 19 eine Laufzeit von mindestens 10 Jahren, davon 8 Mietverhältnisse mit einer Laufzeit zwischen 25 – 48 Jahren. Die Zahlen unterstreichen eindrucksvoll unsere Zielsetzung auf dauerhafte Mietverhältnisse.

Die Erlösschmälerungen aufgrund leerstehender Wohnungen in 2021 belaufen sich auf 24.741,34 EUR. Bezogen auf die gesamten Sollmieten in 2021 entspricht das einem prozentualen Mietausfall von 1,17 %. Im Vorjahresvergleich haben sich die leerstandsbedingten Erlösschmälerungen um 3.515,94 EUR reduziert.

Die Mietrückstände belaufen sich zum 31.12.2021 auf 13.014,21 EUR. Das entspricht 0,62 % der gesamten Sollmieten. Im Vorjahresvergleich haben sich die Mietrückstände um 9.425,37 EUR reduziert.

Abschreibungen auf uneinbringliche Mietforderungen wurden in Höhe von 9.985,90 EUR (im Vorjahr 8.191,25 EUR) vorgenommen. Die Gesamtforderungen aus Vermietung belaufen sich damit auf 23.000,11 EUR (im Vorjahr 30.630,83 EUR), das entspricht einer Quote von 1,09 %.

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

Die durchschnittliche Miete für frei finanzierte Wohnungen lag 2021 bei 5,98 EUR je m² Wohnfläche und für Wohnungen, die einer Mietpreisbindung unterliegen, bei 5,05 EUR je m² Wohnfläche. Im Gesamtdurchschnitt beträgt die Miete pro m² Wohnfläche 5,67 EUR.

Vorstand und Aufsichtsrat haben unter Berücksichtigung der Coronakrise beschlossen, in den Jahren 2020, 2021 und 2022 keine Mieterhöhungen bei laufenden Mietverhältnissen durchzuführen. Damit wird der angespannten wirtschaftlichen Situation in vielen Bereichen Rechnung getragen und die Mieter*Innen der Baugenossenschaft Bruchköbel sollen entlastet werden.

Einzelmodernisierungen frei gewordener Wohnungen wurden 2021 und werden weiterhin in hohem Maß ausgeführt. Ziel ist es, den Wohnungsbestand sukzessive auf einen zeitgemäßen Standard zu bringen bzw. zu erhalten und damit eine nachhaltige Vermietbarkeit zu gewährleisten.

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen im Jahr 2021 insgesamt 818.816,17 EUR. Zusätzlich

wurden 250.197,73 EUR für wertverbessernde Maßnahmen im Wohnungs- bzw. Gebäudebestand aufgewendet und weit über 1.000 Arbeitsstunden durch die eigenen Regiemitarbeiter für Instandhaltungsarbeiten erbracht. Die Instandhaltungsaufwendungen betragen durchschnittlich 26,40 EUR/m² Wohnfläche (ohne eigene Stunden durch Regiemitarbeiter). Die technischen Anlagen unserer Liegenschaften werden regelmäßig gewartet und instandgesetzt, veraltete Anlagen werden modernisiert.

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

- Fertigstellung der Vorstellbalkone in der Lindenallee 27/29
- Erneuerung des Trinkwasserhausanschlusses inkl. der gesamten Hausverteilung in der Friedrich-Ebert-Straße 108-110
- Erneuerung der Heizungsanlage im Wilhelm-Busch-Ring
- Modernisierung der Aufzugsanlagen in der Lindenallee 19 und 21

Für Bauvorbereitungsmaßnahmen für das Anlagevermögen wurden 20.492,98 EUR im abgelaufenen Geschäftsjahr aufgewendet.



Neubauprojekt Hauptstraße 113a

Im August 2021 starteten mit dem Abriss der Alten Villa auf dem Grundstück in der Hauptstraße 113a die Maßnahmen für den Neubau eines Wohngebäudes mit 12 barrierefreien Wohnungen im KfW-55 Standard.

Nachdem am 23.09.2021 der erste Spatenstich für das neue Wohngebäude stattgefunden hatte, wurden in den darauffolgenden Wochen bis zum Jahresende zunächst das Kellergeschoss in konventioneller Bauweise und anschließend die Obergeschosse mit insgesamt acht 2-Zimmer-Wohnungen und vier 4-Zimmer-Wohnungen und einer Gesamtwohnfläche von ca. 803 m² in Holzhybridbauweise errichtet.

Im Januar 2022 wurde mit dem Innenausbau der Wohnungen und der Montage der Gebäudetechnik wie Heizung, Aufzugsanlage und Elektroinstallation begonnen. Planmäßig wird das Gebäude im Juni 2022 fertiggestellt und ist ab dem 1. Juli 2022 bezugsfertig.

Die Gesamtkosten für das Bauprojekt belaufen sich auf ca. 2.750.000 EUR. Im Rahmen des Förderprogramms „Preisgünstiger Wohnungsbau im Main-Kinzig-Kreis“ wird das Vorhaben mit ca. 297.000 EUR durch den Main-Kinzig-Kreis gefördert. Die monatliche Grundnutzungsgebühr pro Quadratmeter Wohnfläche beträgt nach den Förderrichtlinien 7,50 EUR.

Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) bezuschusst den Neubau mit weiteren 216.000 EUR im Rahmen eines Förderdarlehens für energieeffizientes Bauen (KfW 55 Standard).



3. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

3.1 Vermögenslage

Die Vermögenslage der Genossenschaft stellt sich in der Gegenüberstellung der Geschäftsjahre 2020 und 2021 wie folgt dar:

	31.12.2021		31.12.2020	
	TEUR	%	TEUR	%
Anlagevermögen				
- Immaterielle VG und Sachanlagen	19.495,2	91,6	18.031,9	89,8
- Finanzanlagen	10,1	0,1	10,1	0,1
Umlaufvermögen	1.779,0	8,3	2.007,1	10,1
Rechnungsabgrenzungsposten	0,7	0,0	1,0	0,0
Gesamtvermögen	21.285,0	100,0	20.050,1	100,0
Rückstellungen	45,0	0,2	97,6	0,5
Fremdmittel	14.714,1	69,1	13.485,5	67,3
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	40,0	0,2	44,5	0,2
Reinvermögen	6.485,9	30,5	6.422,5	32,0
Reinvermögen am Jahresanfang	6.422,5	32,0	6.277,5	30,8
Vermögensmehrung	63,4	-1,5	145,0	+1,2

Das Gesamtvermögen hat sich um 1.234,9 TEUR erhöht. Diese Steigerung resultiert im Wesentlichen aus den Zugängen in den Sachanlagen, insbesondere für den Neubau, saldiert mit den Abschreibungen auf Sachanlagen.

Nach Gegenüberstellung der Fremdmittel zum Gesamtvermögen verbleibt ein Reinvermögen (Eigenkapital) von 6.485,9 TEUR. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich das Eigenkapital um 63,4 TEUR erhöht. In Bezug auf das Gesamtkapital ist das Eigenkapital um 1,5 % auf 30,5 % (im Vorjahr 32,0 %) zurückgegangen.

Die Genossenschaft schließt das Geschäftsjahr 2021 mit einem Bilanzgewinn von 26.383,60 EUR ab. Der Jahresüberschuss aus dem Geschäftsjahr 2021 beträgt 96.575,83 EUR und stellt eine Verzinsung des am Jahresanfang vorhandenen Eigenkapitals in Höhe von 1,5 % dar.

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

3.2 Finanzlage

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

Die in Anspruch genommenen Fremdmittel bestehen ausschließlich aus langfristigen Annuitätendarlehen in Euro-Währung. Risiken aus Kursschwankungen bestehen nicht. Die Aufnahme weiterer Fremdmittel ist derzeit lediglich im Zusammenhang mit etwaigen Neubaumaßnahmen oder Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen geplant.

Die liquiden Mittel am Bilanzstichtag haben sich im Vorjahresvergleich um 311.360,85 EUR im Zusammenhang mit der Finanzierung des Neubaus und einer Erhöhung der Aufwendungen in der Hausbewirtschaftung in planmäßigem Umfang reduziert. Die Zahlungsfähigkeit war im Geschäftsjahr 2021 jederzeit gegeben und ist es weiterhin. Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss, insbesondere aus Mieten, wird die Zahlungsfähigkeit bei sorgfältiger und vorausschauender Vergabe von Aufträgen weiterhin gewährleistet.

Der Genossenschaft stehen Kreditlinien von insgesamt 400,6 TEUR zur Verfügung. Diese Kreditlinien wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr nicht beansprucht.

3.3 Ertragslage

Der Jahresabschluss zum 31.12.2021 schließt mit einem Jahresüberschuss von 96.575,83 EUR ab. Unter Berücksichtigung der Vorwegzuweisungen in die Rücklagen von 70.192,23 EUR ergibt sich ein Bilanzgewinn von 26.383,60 EUR.

Die Ertragslage ist nach wie vor wesentlich geprägt durch die Erträge aus Sollmieten im Bereich Hausbewirtschaftung. Diese sind im Vorjahresvergleich geringfügig gestiegen. Mieterhöhungen wurden nur im Rahmen von Mieterwechseln bei frei finanzierten Wohnungen durchgeführt.

Die Erträge aus Betreuungstätigkeiten haben sich im Vergleich zum Vorjahr durch die Übernahme weiterer Einheiten im Fremdbestand erhöht. Die Erträge aus anderen Lieferungen und Leistungen beinhalten die Vergütung des eingespeisten Stroms aus den Photovoltaikanlagen. Diese beiden Ertragspositionen spielen im Verhältnis zu den Sollmieterträgen eine untergeordnete Rolle.

4. 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.

Um einen nachhaltigen Instandhaltungs- bzw. Modernisierungstau zu vermeiden, kommt der laufenden Beobachtung der tatsächlichen Instandhaltung und der Instandhaltungsplanung durch den Vorstand eine besondere Bedeutung zu. Der vom Vorstand erarbeitete und unterjährig aktualisierte Instandhaltungsplan soll den vordringlichen und zur Sicherung einer nachhaltigen Vermietbarkeit notwendigen Instandhaltungsaufwand erfassen.

Weitere Risikofaktoren, die vom Vorstand laufend überwacht werden, sind Leerstandsentwicklung,

Forderungsentwicklung gegenüber Mieter*Innen und die Entwicklung des Sollmietenvolumens.

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

Aus der anhaltenden Corona-Pandemie und den Auswirkungen weiterer globaler Ereignisse, wie dem Krieg in der Ukraine, ist mit Risiken für die Geschäftsentwicklung und für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind mögliche Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen.

Als weitere Folge des Kriegs in der Ukraine sind deutliche Steigerungen der Energiepreise zu beobachten.

Diese wirken sich in den Heizkostenabrechnungen unmittelbar auf die Mitglieder der Genossenschaft aus. Um hohen Nachforderungen für Heizkosten und damit einhergehenden Steigerungen der Forderungen aus Vermietung vorzubeugen, werden die monatlichen Vorauszahlungen auf die Heizkosten moderat erhöht. Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

Für die Genossenschaft waren für 2021 keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Bestandsgefährdende Risiken und sonstige Risiken mit einem wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand auch für den Prognosezeitraum sowie die überschaubare Zukunft nicht.

Für das Jahr 2022 sind unter anderem folgende Maßnahmen im Gebäude- und Wohnungsbestand der Baugenossenschaft Bruchköbel geplant:

- Freiwerdende Wohnungen werden im Rahmen des Mieterwechsels bedarfsgerecht instandgesetzt oder modernisiert
- Darüber hinaus werden auch 2022 bei laufenden Mietverhältnissen viele in die Jahre gekommene Bäder, Fußböden, Türen etc. saniert
- Die vorhandenen Balkone im Buchenweg sollen durch neue Vorstellbalkone ersetzt werden
- Weitere 16 Wohnungen im Buchenweg, die aktuell über keinen Balkon verfügen, sollen im Zuge dieser Maßnahme neue Vorstellbalkone erhalten
- Dacherneuerung im Buchenweg
- Umfangreiche Sanierungsmaßnahmen der Trinkwasserhausanschlüsse und -Leitungen in der Ernst-Reuter-Straße und Walther-Rathenau-Straße

5. Prognosebericht

Die Vermietungssituation gestaltete sich im abgelaufenen Geschäftsjahr trotz der außergewöhnlichen Situation in der Corona-Krise stabil. Arbeitsabläufe von der Vertragsbeendigung bis zum Neuvertragsabschluss werden permanent beobachtet und bedarfsgerecht angepasst.

Aufgrund der hohen Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen erwarten wir auch in Zukunft für unseren Wohnungsbestand eine positive Vermietungssituation.

Im Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2022 erwarten wir einen Überschuss von rund 37 TEUR und planen mit Erträgen aus der Hausbewirtschaftung von rund 2.123 TEUR und mit einem Instandhaltungsaufwand von rund 940 TEUR.

Unter Berücksichtigung des gegenwärtigen unsicheren wirtschaftlichen Umfelds sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2022 mit Unsicherheiten verbunden. Verlässliche Angaben zum Einfluss der anhaltenden Corona-Krise und der Entwicklung auf den Geschäftsverlauf der Baugenossenschaft sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Wirtschaftsplans und dieses Geschäftsberichts kaum möglich.

Der Vorstand bedankt sich herzlich bei allen Mitarbeiter*Innen für ihre im Berichtsjahr geleistete Arbeit und das große Engagement in dieser turbulenten Zeit.

Außerdem danken wir den Mitgliedern des Aufsichtsrates, den Mitgliedern der Genossenschaft und den beauftragten Handwerksbetrieben für die vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit.

Bilanz zum 31.12.2021 / Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Immaterielle Anlagewerte		7.073,00	5.211,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	17.381.941,68		17.431.923,47
2. Bauten auf fremden Grundstücken	1,00		1,00
3. Technische Anlagen	484.764,00		517.507,00
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	19.167,00		21.767,00
5. Anlagen im Bau	1.526.350,26		0,00
6. Bauvorbereitungskosten	75.950,78	19.488.174,72	55.457,80
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen	10.050,00	10.050,00	10.050,00
Anlagevermögen insgesamt		19.505.297,72	18.041.917,27
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		1.128.481,00	1.033.132,41
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	13.014,21		22.439,58
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	8.483,52		1.261,05
4. Sonstige Vermögensgegenstände	59.149,29	80.647,02	69.121,90
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		569.865,65	881.226,50
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	390,00		650,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	338,93	728,93	343,31
BILANZSUMME		21.285.020,32	20.050.092,02

Bilanz zum 31.12.2021 / Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	24.513,16		28.246,67
der verbleibenden Mitglieder	<u>686.108,29</u>	710.621,45	<u>663.488,86</u>
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile EUR 1.761,11 / i.Vj. EUR 2.739,33			
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Ge- schäftsjahr eingestellt EUR 10.000,00	789.000,00		779.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage davon aus Jahresüberschuss Ge- schäftsjahr eingestellt EUR 0,00	450.000,00		450.000,00
3. Andere Ergebnismrücklagen davon im Geschäftsjahr eingestellt EUR 60.192,23	<u>4.509.886,26</u>	5.748.886,26	<u>4.449.694,03</u>
III. Unverteilter Bilanzgewinn aus dem Vorjahr		0,00	25.913,57
IV. Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	96.575,83		140.359,49
Einstellung in Ergebnismrücklagen	<u>-70.192,23</u>	26.383,60	<u>-114.182,68</u>
Eigenkapital insgesamt		6.485.891,31	6.422.519,94
B. Rückstellungen			
1. Rückstellung für Körperschaftsteuer	0,00		11.476,29
2. Sonstige Rückstellungen	<u>45.000,00</u>	45.000,00	<u>86.170,15</u>
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.443.013,80		11.361.845,44
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	779.320,00		794.650,00
3. Erhaltene Anzahlungen	1.193.058,56		1.141.192,51
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	70.755,75		42.356,53
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	173.039,35		126.863,62
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern EUR 16.944,54 / j.Vj. EUR 3.864,88	<u>54.953,95</u>	14.714.141,41	<u>18.486,16</u>
D. Passive Rechnungsabgrenzungsposten		39.987,60	44.531,38
BILANZSUMME		<u>21.285.020,32</u>	<u>20.050.092,02</u>

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01.2021 bis 31.12.2021

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	3.125.953,01		3.207.470,73
b) aus Betreuungstätigkeit	46.200,70		36.328,14
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>37.693,68</u>	3.209.847,39	<u>37.294,36</u>
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes aus unfertigen Leistungen		95.348,59	-92.309,01
3. Sonstige betriebliche Erträge		122.480,44	75.529,48
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.881.542,62		1.751.110,78
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>519,54</u>	1.882.062,16	<u>520,62</u>
5. Rohergebnis		1.545.614,26	1.512.682,30
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	395.661,57		315.234,92
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung EUR 3.115,01 / i.Vj. EUR 3.115,01)	<u>81.914,30</u>	477.575,87	<u>70.154,59</u>
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		483.127,78	471.722,24
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		198.096,86	148.067,66
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und anderen Finanzanlagen	601,50		602,00
10. Sonstige Zinserträge	<u>0,00</u>	601,50	0,00
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		212.479,79	290.880,69
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
13. Ergebnis nach Steuern		174.935,46	217.224,20
14. Sonstige Steuern		<u>78.359,63</u>	<u>76.864,71</u>
15. Jahresüberschuss		96.575,83	140.359,49
16. Einstellungen in Ergebnisrücklagen		<u>-70.192,23</u>	<u>-114.182,68</u>
17. Bilanzgewinn		<u>26.383,60</u>	<u>26.176,81</u>

Anhang

A. Allgemeine Angaben

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

Der Jahresabschluss wurde nach den derzeit gültigen Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der vorgeschriebenen Formblatt-Verordnung vom 16.10.2020 für Wohnungsunternehmen. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

B. Bilanzierungs- & Bewertungsmethoden

Bilanzierungsmethoden

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

Bewertungsmethoden

Die immateriellen Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen wurden zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten setzen sich aus Fremdkosten und Eigenleistungen zusammen. Die Eigenleistungen umfassen im Wesentlichen anteilige Personal- und Sachaufwendungen. Darüber hinaus wurden zurechenbare Zinsen für Fremdmittel bis einschließlich 2002 aktiviert. Ab dem Jahre 2003 wurde auf die Aktivierung anteiliger Fremdzinsen und persönlicher Sachaufwendungen verzichtet. In 2021 wurden nur Fremdkosten aktiviert. Die planmäßigen

Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:

- Die immateriellen Vermögensgegenstände werden wie folgt abgeschrieben: Die Webseite und die wohnungswirtschaftliche Anwendungssoftware Wodis über eine Nutzungsdauer von 5 Jahren.
- Grundstücke mit Wohnbauten nach der Restnutzungsdaueremethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren. Die wertverbessernden Maßnahmen wurden auf die jeweils restliche Nutzungsdauer abgeschrieben. Bei nachträglich vorgenommenen Erweiterungen wurden abweichende Restnutzungsdauern zwischen 10 – 19 Jahren gewählt.
- Bauten auf fremden Grundstücken unter Anwendung eines linearen Abschreibungssatzes mit 4 %,
- Technische Anlagen und Maschinen beinhalten die Photovoltaikanlagen an verschiedenen Objekten. Für die lineare Abschreibung wurde eine Nutzungsdauer von 25 Jahren angesetzt.
- Betriebs- und Geschäftsausstattung unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung von Abschreibungssätzen nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer (7,7 bis 33,3 %),
- Geringwertige Wirtschaftsgüter mit einem Nettowarenwert bis zu 800,00 EUR im Jahr des Zugangs in voller Höhe.
- Bei den Anlagen im Bau wurden nur Fremdkosten aktiviert. Ein gewährter Investitionszuschuss wurde mit den Anschaffungskosten saldiert und wird im Anlagespiegel als Abgang dargestellt.

Anhang

- Unter den Bauvorbereitungskosten wurden nur Fremdkosten aktiviert.

Die anderen Finanzanlagen wurden zu den Anschaffungskosten bewertet.

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

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

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

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

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

C. Angaben zur Bilanz

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

Bei den Immateriellen Vermögensgegenständen handelt es sich um die Kosten für die Entwicklung

der Webseite und Kosten für die wohnungswirtschaftliche Anwendungssoftware Wodis.

Der Bilanzwert der Grundstücke mit Wohnbauten umfasst die Restbuchwerte von 480 Wohnungen, 130 Garagen, 18 PKW-Stellplätze in Tiefgaragen, 12 überdachte PKW-Stellplätze, 13 sonstigen vermieteten 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 Photovoltaikanlagen.

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. Diese fallen im Vorjahresvergleich um 95.348,59 EUR höher aus. Die wesentlichen Kostenveränderungen stellen sich wie folgt dar: Kosten der Wärmeversorgung + 93.529 EUR, Kosten der Gartenpflege + 9.550 EUR, Kosten für Winterdienst + 7.527 EUR, Kosten für Aufzugsanlagen – 11.918 EUR und Kosten für Wasserversorgung und Entwässerung – 24.100 EUR.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände setzen sich wie folgt zusammen:

	Insgesamt (im Vorjahr)	Davon Restlaufzeit > 1 Jahr (im Vorjahr)
	EUR	EUR
Forderungen aus Vermietung	13.014,21 (22.439,58)	505,62 (765,65)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	8.483,52 (1.261,05)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	59.149,29 (69.121,90)	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 beinhalten die Abschlagszahlungen für Dezember 2021 und die Abrechnungsguthaben für das Geschäftsjahr 2021 für die Stromeinspeisung der Photovoltaikanlagen.

Die sonstigen Vermögensgegenstände setzen sich im Wesentlichen zusammen aus Abrechnungsguthaben gegenüber Versorgern in Höhe von 28.978,01 EUR, aus der Abwicklung von Versicherungsschäden in Höhe von 27.268,14 EUR.

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

Stand der Rücklagen zum 31.12.2021:

	Stand 1.1.2021	Zugang	Stand 31.12.2021
	EUR	EUR	EUR
Gesetzliche Rücklage (Im Vorjahr eingestellt)	779.000,00 (15.000,00)	10.000,00	789.000,00
Bauerneuerungsrücklage (Im Vorjahr eingestellt)	450.000,00 (0,00)	0,00	450.000,00
Andere Ergebnisrücklage (Im Vorjahr eingestellt)	4.449.694,03 (99.182,68)	60.192,23	4.509.886,26

Die für 2019 letztmalig gebildete Rückstellung auf Körperschaftssteuer wurde in 2021 aufwandswirksam in Anspruch genommen. Die Rückstellungen auf Körperschaftssteuer betragen somit zum 31.12.2021 0,00 EUR.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	EUR
Rückstellung für Kosten der Hausbewirtschaftung	7.700,00
Prüfungs-/Steuerberatungskosten	24.500,00
Beitrag zur Verwaltungsberufsgenossenschaft	3.000,00
Rückstellung für Bilanzerstellung	4.700,00
Urlaubsansprüche und Gleitzeitguthaben der Arbeitnehmer*Innen	5.100,00

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

Die Verbindlichkeiten aus Vermietung sind im Vorjahresvergleich um 28.399,22 EUR gestiegen.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 173.039,35 EUR beinhalten im Wesentlichen Aufwendungen für Handwerkerleistungen von ca. 123.067 EUR, Nachzahlungen aus Schlussrechnungen der Versorger in Höhe von ca. 41.770

EUR und Rückzahlungen von Einspeiseabschlägen der Photovoltaikanlagen in Höhe von ca. 8.201 EUR.

Die Sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich im Wesentlichen zusammen aus Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern und ausgeschiedenen Mitgliedern in Höhe von 21.787,05 EUR und Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von 16.944,54 EUR.

Die passiven Rechnungsabgrenzungsposten enthalten die im Dezember 2021 für Januar 2022 vorausgezählten Mieten.

Anhang

Anlagespiegel

	Anschaffungs-/Herstellungskosten						
	Stand 01.01.2021	Zugänge	Abgänge	Um- buchungen	Zu- schreibungen	Stand 31.12.2021	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
Immaterielle Vermögensgegenstände	77.614,22	3.707,34	6.559,60	0,00	0,00	74.761,96	
Immaterielle Vermögensgegenstände	77.614,22	3.707,34	6.559,60	0,00	0,00	74.761,96	

Sachanlagen:

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	30.726.060,69	390.888,96	0,00	0,00	0,00	31.116.949,65	
Bauten auf fremden Grundstücken	619.836,98	0,00	0,00	0,00	0,00	619.836,98	
Technische Anlagen und Maschinen	830.920,32	0,00	0,00	0,00	0,00	830.920,32	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	153.633,89	5.205,36	29.335,85	0,00	0,00	129.503,40	
Anlagen im Bau	0,00	1.660.003,57	148.555,00	14.901,69	0,00	1.526.350,26	
Bauvorbereitungskosten	55.457,80	35.394,67	0,00	-14.901,69	0,00	75.950,78	
Sachanlagen insgesamt	32.385.909,68	2.091.492,56	177.890,85	0,00	0,00	34.299.511,39	

Finanzanlagen:

Andere Finanzanlagen	10.050,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.050,00	
Finanzanlagen insgesamt	10.050,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.050,00	
Anlagevermögen insgesamt	32.473.573,90	2.095.199,90	184.450,45	0,00	0,00	34.384.323,35	

Abschreibungen					Buchwert 31.12.2021	Buchwert 31.12.2020
Stand 01.01.2021	im Geschäftsjahr	Veränderungen im Zusammenhang mit Abgängen	Stand 31.12.2021			
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
72.403,22	1.845,34	6.559,60	67.688,96	7.073,00	5.211,00	
72.403,22	1.845,34	6.559,60	67.688,96	7.073,00	5.211,00	
13.294.137,22	440.870,75	0,00	13.735.007,97	17.381.941,68	17.431.923,47	
619.836,98	0,00	0,00	619.835,98	1,00	1,00	
313.413,32	32.743,00	0,00	346.156,32	484.764,00	517.507,00	
131.866,89	7.668,69	29.199,18	110.336,40	19.167,00	21.767,00	
0,00	0,00	0,00	0,00	1.526.350,26	0,00	
0,00	0,00	0,00	0,00	75.950,78	55.457,80	
14.359.253,41	481.282,44	29.199,18	14.811.336,67	19.488.174,72	18.026.656,27	
0,00	0,00	0,00	0,00	10.050,00	10.050,00	
0,00	0,00	0,00	0,00	10.050,00	10.050,00	
14.431.656,63	483.127,78	35.758,78	14.879.025,63	19.505.297,72	18.041.917,27	

Fremdkapitalzinsen wurden im Berichtsjahr nicht aktiviert. Bei den Anlagen im Bau wurden nur Fremdkosten aktiviert. Ein gewährter Investitionszuschuss wurde mit den Anschaffungskosten saldiert und wird als Abgang dargestellt.

Anhang

Verbindlichkeitspiegel

	Gesamt	Davon mit einer Restlaufzeit			
		unter 1 Jahr	zwischen 1 – 5 Jahre	über 5 Jahre	Gesamt über 1 Jahr
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.443.013,80	590.127,96	2.451.267,46	9.401.618,38	11.852.885,84
Im Vorjahr	11.361.845,44	532.428,80	2.171.510,90	8.657.905,74	10.829.416,64
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	779.320,00	15.330,00	61.320,00	702.670,00	763.990,00
Im Vorjahr	794.650,00	15.330,00	61.320,00	718.000,00	779.320,00
Erhaltene Anzahlungen	1.193.058,56	1.193.058,56			
Im Vorjahr	1.141.192,51	1.141.192,51			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	70.755,75	70.755,75			
Im Vorjahr	42.356,53	42.356,53			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	173.039,35	173.039,35			
Im Vorjahr	126.863,62	126.863,62			
Sonstige Verbindlichkeiten	54.953,95	54.953,95			
Im Vorjahr	18.486,16	18.486,16			
Gesamt	14.714.141,41	2.097.265,57	2.512.587,46	10.104.288,38	12.616.875,84
(Vorjahr)	13.485.394,26	1.876.657,62	2.232.830,90	9.375.905,74	11.608.736,64

Davon mit Grundpfandrechten abgesicherte Verbindlichkeiten	Im Geschäftsjahr	Im Vorjahr
	EUR	EUR
Gegenüber Kreditinstituten	12.443.013,80	11.361.845,44
Gegenüber anderen Kreditgebern	779.320,00	794.650,00

D. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung in Höhe von 3.125,9 TEUR setzen sich wie folgt zusammen:

	2021	2020
	TEUR	TEUR
Sollmieten	2.108,4	2.096,6
Erlöse aus Betriebskostenabrechnung	1.042,7	1.139,3
Erlösschmälerungen	-25,2	-28,4

Unter den Sonstigen betrieblichen Erträgen sind im Jahr 2021 im Wesentlichen Erträge aus Versicherungsleistungen in Höhe von 80.765,62 EUR, andere ordentliche Erträge in Höhe von 18.231,48 EUR, Erträge aus früheren Jahren in Höhe von 7.800,93 EUR, Erträge aus der Kostenweitergabe an Mieter*Innen/Mitglieder in Höhe von 5.415,17 EUR und Erträge aus Eintrittsgeldern und Bearbeitungsgebühren in Höhe von 3.271,00 EUR enthalten.

Der Anstieg im Vergleich zum Vorjahr ist hauptsächlich auf den gestiegenen Schadenverlauf und damit einhergehende höhere Erstattungen aus der Wohngebäudeversicherung sowie Erstattungen von Umweltprämien für Elektrofahrzeuge zurückzuführen.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

	2021	2020
	TEUR	TEUR
Betriebskosten	1.061,5	968,8
Instandhaltungskosten	818,8	779,9
Kosten für Miet- und Räumungsklagen / Mediation und Mieterbetreuung	1,2	2,4
	1.881,5	1.751,1

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	77,3 TEUR
Kraftfahrzeugsteuer	0,4 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 aufgrund des genossenschaftlichen Verbundsystems als sehr gering eingeschätzt.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer*Innen betrug (im Vorjahr):

	Vollbeschäftigte (im Vorjahr)	Teilzeitbeschäftigte (im Vorjahr)
Kaufmännische Mitarbeiter*Innen	2 (1)	1 (1)
Technische Mitarbeiter*Innen	2 (2)	2 (2)
Reinigungskräfte	0 (0)	3 (3)
	4 (3)	6 (6)

Die Genossenschaft ist als anerkannter Ausbildungsbetrieb tätig. Im Sommer 2021 hat eine Auszubildende die Ausbildung zur Immobilienkauffrau vorzeitig mit dem erfolgreichen Bestehen der Abschlussprüfung abgeschlossen. Im Anschluss wurde sie befristet bis zum Jahresende übernommen.

Anhang

Mitgliederbewegung	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile	Haftsumme in EUR
01.01.2021	693	2.337	207.900,00
Zugänge	37	108	11.100,00
Abgänge	34	94	10.200,00
31.12.2021	696	2351	208.800,00

Der Gesamtbetrag der Geschäftsguthaben der zum 31. Dezember 2021 verbleibenden Mitglieder beträgt 686.108,29 EUR.

Insgesamt hat sich das Geschäftsguthaben der in der Genossenschaft verbleibenden Mitglieder gegenüber dem vergangenen Jahresende um 22.619,43 EUR erhöht.

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

Die Haftsumme der verbleibenden Mitglieder hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 900,00 EUR erhöht.

Die rückständigen fälligen Mindesteinzahlungen betragen 1.761,11 EUR.

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

F. Nachtragsbericht

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

Organe der Genossenschaft

Aufsichtsrat

Axel Gusenda	Vorsitzender Bis 30.09.2021
Günter Maibach	Stellvertretender Vorsitzender Bis 30.09.2021
	Vorsitzender Ab 30.09.2021
Jens Klamke	Schriftführer Bis 30.09.2021
	Stellvertretender Vorsitzender Ab 30.09.2021
Werner Zymelka	Stellvertretender Schriftführer Bis 30.09.2021
	Schriftführer Ab 30.09.2021
Daniela Hörter	Stellvertretende Schriftführerin Ab 30.09.2021
Ingrid Cammerzell	Mitglied des Aufsichtsrats Ab 30.09.2021

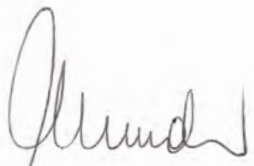
Vorstand

Jens Schneider	Geschäftsführender Vorstand
Heinz Habermann	Nebenamtlicher Vorstand

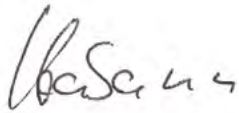
Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn aus dem Jahresabschluss zum 31.12.2021 von 26.383,60 EUR für die Ausschüttung einer Dividende von 4 % zu verwenden.

Bruchköbel, den 2. Mai 2022

Baugenossenschaft Bruchköbel eG



Jens Schneider



Heinz Habermann



Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat die Geschäfte der Baugenossenschaft Bruchköbel eG im Geschäftsjahr 2021 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 2021 durch den Aufsichtsrat hat keine Beanstandungen ergeben. Der Aufsichtsrat hat festgestellt, dass der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt und nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung und den Vorschriften nach dem Handelsgesetzbuch, Genossenschaftsrecht und der Satzung erstellt wurde.

Der Aufsichtsrat schließt sich dem Vorschlag des Vorstands über die Verwendung des Bilanzgewinns an und empfiehlt der Mitgliederversammlung, die Ausschüttung einer Dividende von 4 % zu beschließen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie den Mitarbeiter*Innen der Genossenschaft für die geleistete Arbeit. Den Mitgliedern dankt er für das entgegengebrachte Vertrauen.

Bruchköbel, den 2. Mai 2022



Günter Maibach

Vorsitzender des Aufsichtsrats



Baugenossenschaft Bruchköbel eG

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