



## *Geschäftsbericht 2022*

*[www.bg-bruchkoebel.de](http://www.bg-bruchkoebel.de)*

## Inhaltsverzeichnis

Überblick	4
<b>Geschäftsbericht Teil A</b>	
Bericht des Vorstands	
1. Grundlagen des Unternehmens	6
2. Geschäftsverlauf	6
3. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft	10
4. Risikobericht	11
5. Prognosebericht	13
<b>Geschäftsbericht Teil B</b>	
Bilanz zum 31.12.2022	14
Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2022	16
Anhang für das Geschäftsjahr 2022	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 31.12.2022	698
Höhe des Geschäftsanteils	300,00 EUR
Verbleibende Geschäftsanteile am 31.12.2022	2.435
Verbleibendes Geschäftsguthaben am 31.12.2022	714.532,60 EUR
Geschäftsguthaben ausscheidender Mitglieder	29.321,85 EUR
Höchstzahl der Anteile, mit denen sich ein Mitglied beteiligen kann	Unbegrenzt
Bilanzsumme am 31.12.2022	21.655.270,65 EUR
Bestand am 31.12.2022	492 Mietwohnungen 130 Garagen 40 Pkw-Stellplätze in Tiefgaragen 12 Überdachte Pkw-Stellplätze 17 Sonstige Pkw-Abstellplätze 1 Gewerblich genutzte Einheit 1 Seniorenbegegnungsstätte 1 Eigengenutzter Büroanbau 1 Eigengenutzter Werkstatthanbau mit Lager

## Aufwendungen für Maßnahmen im Wohnungsbestand in 2022

Anteilige Herstellungskosten für Neubau in 2022	920.727,66 EUR
Instandhaltung	826.405,57 EUR

## Bauprogramm für 2023 / 2024

Neubauten	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ein Wohnhaus mit 8 Wohnungen ist als Nachverdichtungsmaßnahme auf einem Bestandsgrundstück in Planung</li> </ul>
Im Bestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>Abriss von 12 Balkonen und Errichtung von 28 neuen Vorstellbalkonen verbunden mit einer energetischen Modernisierung des Dachs und der Fenster im Buchenweg</li> <li>Nutzungsänderung und Umbau des ehemaligen Seniorentreffs Ost im Birkenweg zu Wohnraum</li> <li>Einzelmodernisierungen freiwerdender Wohnungen</li> </ul>

## Mitgliedschaften



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.

## Geschäftsbericht Teil A – Informationen zum Geschäftsverlauf 2022

### 1. Grundlagen des Unternehmens

Seit der Fertigstellung von 12 Neubauwohnungen im Anlagevermögen im Juni 2022 verwaltet unsere Genossenschaft mit Sitz in Bruchköbel 492 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 17 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 %.

Darüber hinaus verwaltete unsere Genossenschaft am Bilanzstichtag 227 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.

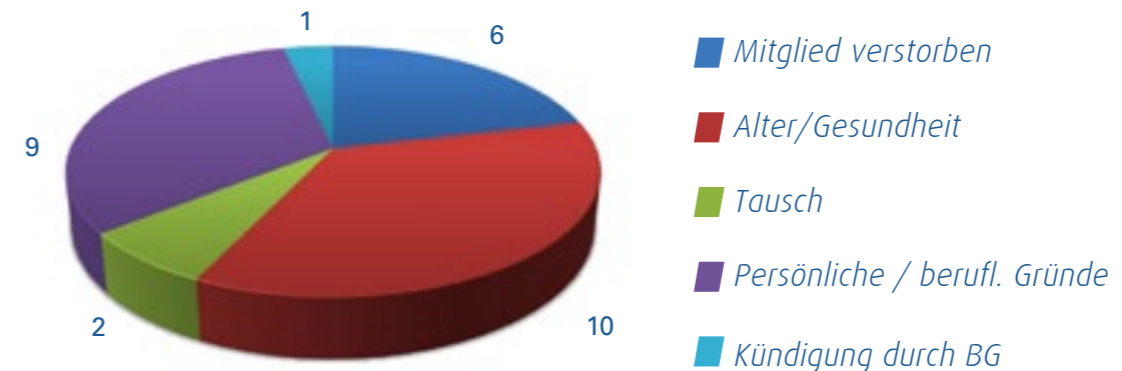
### 2. Geschäftsverlauf

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 vor allem geprägt von den Folgen des Kriegs in der Ukraine, zu denen extreme Energiepreiserhöhungen zählten. Hinzu kamen dadurch verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise für weitere Güter wie beispielsweise Nahrungsmittel und Baustoffe sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende Corona-Pandemie.

Im Frühjahr 2022 wurden fast alle Corona-Schutzmaßnahmen aufgehoben. Dies trug zunächst zur Erholung der deutschen Wirtschaft bei. Mit dem Angriff Russlands auf die Ukraine Ende Februar und den in der Folge extrem gestiegenen Energiepreisen wurde der Aufschwung gebremst. Lieferengpässe und stark anziehende Einfuhr- und Erzeugerpreise erschwerten die Lage weiter. Die Inflationsrate stieg so hoch wie noch nie seit der deutschen Wiedervereinigung.

Die Baugenossenschaft Bruchköbel hat das Geschäftsjahr 2022 trotz dieser schwierigen gesamtwirtschaftlichen Situation, deren Auswirkungen wie Preissteigerungen, Lieferengpässe und fehlende Fachkräfte im Handwerk auch für uns spürbar waren, insgesamt erneut erfolgreich abgeschlossen.

Gründe für Wohnungswechsel:



Die Wohnungsnachfrage bewegte sich im abgelaufenen Geschäftsjahr erneut in einem ganz erheblichen Ungleichgewicht zum Wohnungsangebot der Baugenossenschaft. Den 28 freigewordenen Wohnungen und den 12 neu gebauten Wohnungen in der Hauptstraße 113a standen 149 Wohnungsbewerbungen gegenüber. Dieser Trend besteht für den Wohnungsbestand der Baugenossenschaft bereits seit vielen Jahren und bestätigt abermals den bundesweit hohen Bedarf nach bezahlbaren Wohnungen.

Am 31.12.2022 standen 4 Wohnungen leer, das entspricht einer Leerstandsquote von 0,81 %.

Die durchschnittliche Leerstandsdauer freigewordener Wohnungen lag 2022 wie im Vorjahr bei ca. 8 Wochen. Ursächlich sind unter anderem längere Leerstandszeiten für die Instandsetzung bzw. Sanierung freigewordener Wohnungen mit vorausgegangen langjährigen Mietverhältnissen. Von 28 beendeten Mietverträgen in 2022 hatten 14 eine Laufzeit von mindestens 10 Jahren, davon 4 mit einer Laufzeit von mehr als 20 Jahren.

Grundsätzlich wird eine zeitnahe Weitervermietung gekündigter Wohnungen angestrebt.

Die Erlösschmälerungen aufgrund leerstehender Wohnungen belaufen sich für das Jahr 2022 auf 15.135,49 EUR. Bezogen auf die gesamten Sollmieten entspricht das einem prozentualen Mietausfall von 0,7 %. Im Vorjahresvergleich haben sich die leerstandsbedingten Erlösschmälerungen um 9.605,85 EUR reduziert.

Die Mietrückstände belaufen sich zum 31.12.2022 auf 10.002,04 EUR. Das entspricht 0,46 % der gesamten Sollmieten. Im Vorjahresvergleich haben sich die Mietrückstände um 3.012,17 EUR reduziert. Abschreibungen auf uneinbringliche Mietforderungen wurden in Höhe von 5.187,72 EUR (im Vorjahr 9.985,90 EUR) vorgenommen. Die Gesamtforderungen aus Vermietung belaufen sich damit auf 15.189,76 EUR (im Vorjahr 23.000,11 EUR), das entspricht einer Quote von 0,7 %.

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 am 31.12.2022 bei 6,10 EUR je m<sup>2</sup> Wohnfläche und für Wohnungen, die einer Mietpreisbindung unterliegen, bei 5,05 EUR je m<sup>2</sup> Wohnfläche. Im Gesamtdurchschnitt beträgt die Miete pro m<sup>2</sup> Wohnfläche 5,57 EUR.

Nachdem Vorstand und Aufsichtsrat der Baugenossenschaft Bruchköbel bereits in den Jahren 2020 und 2021 beschlossen haben, keine Mieterhöhungen durchzuführen, wurde dieser Beschluss für 2022 und 2023 nochmals erneuert. Damit sollen die Mieterinnen und Mieter der Baugenossenschaft vor dem Hintergrund extremer Preissteigerungen weiter entlastet werden.

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

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen im Jahr 2022 insgesamt 826.405,57 EUR. Zusätzlich wurden weit über 1.000 Arbeitsstunden durch die eigenen Regiemitarbeiter für Instandhaltungsarbeiten erbracht. Die Instandhaltungsaufwendungen betragen durchschnittlich 25,97 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche (ohne eigene Stunden durch Regiemitarbeiter).

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

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

- Renovierung von Treppenhäusern im Erlenweg
- Erneuerung von Trinkwasserhausanschlüssen und Installationen in den Kellern in der Lindenallee, im Wilhelm-Busch-Ring und in der Walther-Rathenau-Straße
- Erneuerung der Heizungsanlage im Wilhelm-Busch-Ring



#### Neubauprojekt Hauptstraße 113a fertiggestellt

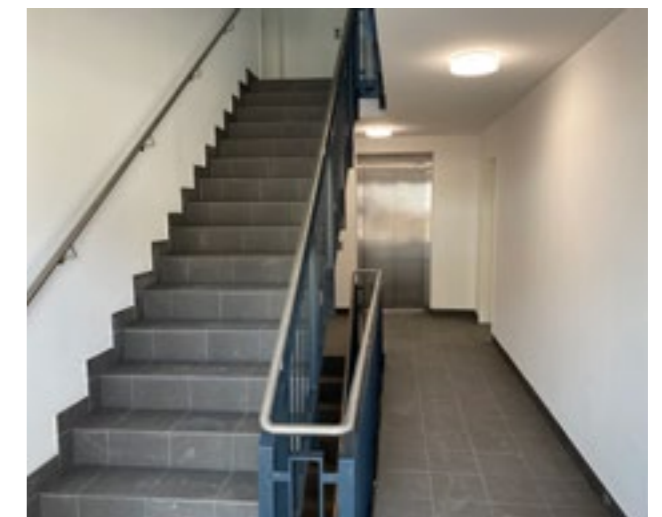
Im August 2021 wurde mit dem Abriss der Alten Villa auf dem Grundstück in der Hauptstraße 113a der Neubau eines Wohngebäudes mit 12 barrierefreien Wohnungen im KFW-55 Standard begonnen.

Im September 2021 fand der erste Spatenstich für das neue Wohngebäude mit insgesamt acht 2-Zimmer-Wohnungen und vier 4-Zimmer-Wohnungen und einer Gesamtwohnfläche von ca. 803 m<sup>2</sup> in Holzhybridbauweise statt. Noch vor der Winterpause im Dezember konnte der Rohbau fertiggestellt werden.

Im ersten Halbjahr 2022 wurden daraufhin der Innenausbau der Wohnungen und die Montage der Gebäudetechnik wie Heizung, Aufzugsanlage und Elektroinstallation planmäßig fertiggestellt und alle 12 Wohnungen konnten im Juli 2022 bezogen werden.

Die Gesamtherstellungskosten für das Neubauprojekt belaufen sich auf 2.595.632,92 EUR. Im Rahmen des Förderprogramms „Preisgünstiger Wohnungsbau im Main-Kinzig-Kreis“ wurde das Vorhaben mit ca. 297.110 EUR durch den Main-Kinzig-Kreis bezuschusst. Die monatliche Grundmiete pro m<sup>2</sup> Wohnfläche beträgt nach den Förderrichtlinien 7,50 EUR.

Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) förderte den Neubau mit einem Tilgungszuschuss in Höhe von 216.000 EUR im Rahmen eines Förderdarlehens für energieeffizientes Bauen.





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

Die erheblich gestiegenen Energiekosten wirken sich in den Heizkostenabrechnungen unmittelbar auf die Mitglieder der Genossenschaft aus. Um hohen Nachforderungen für Heizkosten und einer damit einhergehenden Erhöhung der Forderungen aus Vermietung vorzubeugen, wurden die monatlichen Vorauszahlungen auf die Heizkosten den monatlichen Abschlagszahlungen an die Versorger entsprechend 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 2022 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 2023 sind unter anderem folgende Maßnahmen im Gebäude- und Wohnungsbestand der Baugenossenschaft Bruchköbel geplant:

- Freiwerdende Wohnungen werden im Rahmen des Mieterwechsels bedarfsgerecht instandgesetzt bzw. modernisiert.
- Darüber hinaus werden auch 2023 bei laufenden Mietverhältnissen viele in die Jahre gekommene Bäder, Fußböden, Türen etc. saniert.
- In 2023 / 2024 sind folgende Maßnahmen in der Liegenschaft Buchenweg 6–8 vorgesehen:
  - Die vorhandenen Balkone sollen durch neue Vorstellbalkone ersetzt werden. Darüber hinaus sollen weitere 16 Wohnungen ohne Balkon neue Vorstellbalkone erhalten.
  - Dacherneuerung und Austausch der Fenster
  - Dämmung der Kellerdecke
- Erneuerung des Garagendachs Im Niederried
- Neue Vordächer und Briefkastenanlagen in der Hauptstraße 115/117

## 5. Prognosebericht

Die Vermietungssituation gestaltete sich im abgelaufenen Geschäftsjahr weiter stabil. Arbeitsabläufe von der Vertragsbeendigung bis zum Neuvertragsabschluss werden permanent beobachtet und bedarfsgerecht angepasst. Aufgrund der hohen Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen erwarten wir auch in Zukunft für unseren Wohnungsbestand eine positive Vermietungssituation.

Im März 2023 hat die Baugenossenschaft das Kompetenzzentrum Klimaschutz des Verbands der südwestdeutschen Wohnungswirtschaft mit der Erarbeitung einer CO<sub>2</sub>-Bilanz für den Gebäudebestand der Baugenossenschaft beauftragt. Ziel ist die Entwicklung einer Klimastrategie und eines Konzepts über die energetische Modernisierung des gesamten Gebäudebestands für eine priorisierte und wirtschaftliche Planung der notwendigen Maßnahmen in den nächsten 10 Jahren.

Im Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2023 erwarten wir einen Überschuss von rund 36 TEUR. Wir planen mit Erträgen aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von ca. 2.200 TEUR und mit einem Instandhaltungsaufwand von rund 975 TEUR.

Der Vorstand bedankt sich herzlich bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern 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 erfolgreiche Zusammenarbeit.

## Bilanz zum 31.12.2022 / Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
1. Immaterielle Anlagewerte		5.004,00	7.073,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	19.231.055,68		17.381.941,68
2. Bauten auf fremden Grundstücken	1,00		1,00
3. Technische Anlagen	452.021,00		484.764,00
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	17.666,00		19.167,00
5. Anlagen im Bau	0,00		1.526.350,26
6. Bauvorbereitungskosten	75.950,78	19.776.694,46	75.950,78
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Andere Finanzanlagen	10.050,00	10.050,00	10.050,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		19.791.748,46	19.505.297,72
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen		1.037.100,00	1.128.481,00
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	10.002,04		13.014,21
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	11.035,94		8.483,52
4. Sonstige Vermögensgegenstände	144.842,38	165.880,36	59.149,29
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		659.249,75	569.865,65
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1. Geldbeschaffungskosten	130,00		390,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.162,08	1.292,08	338,93
<b>BILANZSUMME</b>		21.655.270,65	21.285.020,32

## Bilanz zum 31.12.2022 / Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	29.321,85		24.513,16
der verbleibenden Mitglieder	714.532,60	743.854,45	686.108,29
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile EUR 4.359,69 / i.Vj. EUR 1.761,11			
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt EUR 25.000,00	814.000,00		789.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt EUR 0,00	450.000,00		450.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen davon im Geschäftsjahr eingestellt EUR 196.610,79	4.706.497,05	5.970.497,05	4.509.886,26
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	248.928,99		96.575,83
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-221.610,79	27.318,20	-70.192,23
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		6.741.669,70	6.485.891,31
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	42.620,91		0,00
2. Sonstige Rückstellungen	98.675,00	141.295,91	45.000,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.455.631,86		12.443.013,80
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	763.990,00		779.320,00
3. Erhaltene Anzahlungen	1.258.441,12		1.193.058,56
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	47.036,44		70.755,75
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	172.114,73		173.039,35
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern EUR 5.157,37 / j.Vj. EUR 16.944,54	31.873,32	14.729.087,47	54.953,95
<b>D. Passive Rechnungsabgrenzungsposten</b>		43.217,57	39.987,60
<b>BILANZSUMME</b>		21.655.270,65	21.285.020,32



## Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01.2022 bis 31.12.2022

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	3.278.498,04		3.125.953,01
b) aus Betreuungstätigkeit	53.871,39		46.200,70
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>40.539,25</u>	3.372.908,68	<u>37.693,68</u>
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes aus unfertigen Leistungen		-91.381,00	95.348,59
3. Sonstige betriebliche Erträge		111.936,70	122.480,44
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.782.892,38		1.881.542,62
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>150,00</u>	1.783.042,38	<u>519,54</u>
5. Rohergebnis		1.610.422,00	1.545.614,26
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	351.220,19		395.661,57
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung EUR 2.465,00 / i.Vj. EUR 3.115,01)	<u>77.266,40</u>	428.486,59	<u>81.914,30</u>
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		494.219,57	483.127,78
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		193.955,53	198.096,86
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und anderen Finanzanlagen	761,50		601,50
10. Sonstige Zinserträge	<u>0,00</u>	761,50	0,00
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		160.897,00	212.479,79
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	0,00
13. Ergebnis nach Steuern		333.624,81	174.935,46
14. Sonstige Steuern		<u>84.695,82</u>	<u>78.359,63</u>
15. Jahresüberschuss		248.928,99	96.575,83
16. Einstellungen in Ergebnismrücklagen		<u>-221.610,79</u>	<u>-70.192,23</u>
17. <b>Bilanzgewinn</b>		<u>27.318,20</u>	<u>26.383,60</u>

## Anhang

## A. Allgemeine Angaben

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

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

## B. Bilanzierungs- &amp; 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 2022 wurden nur Fremdkosten aktiviert. Die planmäßigen Abschreibungen auf ab-

nutzbare Gegenstände des Anlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:

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

- Grundstücke mit Wohnbauten nach der Restnutzungsdaueremethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren. Die wertverbessernden Maßnahmen werden auf die jeweils restliche Nutzungsdauer abgeschrieben. Bei nachträglich vorgenommenen Erweiterungen wurde jeweils eine abweichende Restnutzungsdauer zwischen 10 – 19 Jahren gewählt.

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

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

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

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

- Unter den Bauvorbereitungskosten wurden nur Fremdkosten aktiviert.

## Anhang

Die anderen Finanzanlagen wurden zu den Anschaffungskosten bewertet.

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

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

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

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

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

### C. Angaben zur Bilanz

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

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

Der Bilanzwert der Grundstücke mit Wohnbauten umfasst die Restbuchwerte von 492 Wohnungen, 130 Garagen, 18 Pkw-Stellplätze in Tiefgaragen, 12 überdachte Pkw-Stellplätze, 17 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 Ausstattungsgegenstände der Geschäftsstelle sowie die technische Ausrüstung des Regiebetriebes.

Unter den unfertigen Leistungen werden noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen. Diese fallen im Vorjahresvergleich um 91.381,00 EUR geringer aus. Die wesentlichen Kostenveränderungen stellen sich wie folgt dar:  
Heizungskosten – 143.352 EUR, Kosten der Wohngebäudeversicherung + 12.000 EUR, Kosten für Müllbeseitigung + 8.500 EUR, Grundsteuern + 6.400 EUR, Kosten für Wasserversorgung und Entwässerung + 5.000 EUR und Kosten für Allgemeinstrom + 4.700 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	10.002,04 (13.014,21)	0,00 (505,62)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	11.035,94 (8.483,52)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	144.842,38 (59.149,29)	0,00 (0,00)

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

Die Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen beinhalten die Abschlagszahlungen Dezember 2022 für die Stromeinspeisung der Photovoltaikanlagen und die Abrechnungsguthaben für die Einspeisung des von den Photovoltaikanlagen produzierten Stroms für das Geschäftsjahr 2022.

Die sonstigen Vermögensgegenstände setzen sich im Wesentlichen zusammen aus den Guthaben aus Schlussrechnungen gegenüber Versorgern in Höhe von 126.286,08 EUR und aus der Abwicklung von Versicherungsschäden in Höhe von 17.277,73 EUR.

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

Stand der Rücklagen zum 31.12.2022:

	Stand 1.1.2022	Zugang	Stand 31.12.2022
	EUR	EUR	EUR
Gesetzliche Rücklage (Im Vorjahr eingestellt)	789.000,00 (10.000,00)	25.000,00	814.000,00
Bauerneuerungsrücklage (Im Vorjahr eingestellt)	450.000,00 (0,00)	0,00	450.000,00
Andere Ergebnisrücklage (Im Vorjahr eingestellt)	4.509.886,26 (60.192,23)	196.610,79	4.706.497,05

In der Position Rückstellungen für Bauinstandhaltung sind die Kosten für eine Sanierungsmaßnahme enthalten, die in 2022 nicht mehr zur Ausführung gekommen ist und im ersten Quartal 2023 abgeschlossen und abgerechnet wurde.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	EUR
Rückstellung für Kosten der Hausbewirtschaftung	56.500,00
Prüfungs-/Steuerberatungskosten	27.000,00
Beitrag zur Verwaltungsberufsgenossenschaft	2.875,00
Rückstellung für Bilanzerstellung	4.800,00
Urlaubsansprüche und Gleitzeitguthaben der Arbeitnehmer/-innen	7.500,00

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

Die Verbindlichkeiten aus Vermietung sind im Vorjahresvergleich um 23.719,31 EUR zurückgegangen.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 172.114,73 EUR beinhalten im Wesentlichen Aufwendungen für Handwerkerleistungen von ca. 151.294 EUR, Nachzahlungen aus Schlussrechnungen der Versorger in Höhe von ca. 9.761 EUR und Rückzahlungen von Einspeiseabschlägen der Photovoltaikanlagen in Höhe von ca. 7.367 EUR

und Verbindlichkeiten gegenüber der Wohngebäudeversicherung für Rückzahlungen erhaltener Entschädigungszahlungen in Höhe von 3.407,75 EUR.

Die Sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich im Wesentlichen zusammen aus Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern und ausgeschiedenen Mitgliedern in Höhe von 24.935,15 EUR, Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von 5.157,37 EUR und Verbindlichkeiten gegenüber Aufsichtsratsmitgliedern aus Kostenerstattungen in Höhe von 1.780,80 EUR.

Die passiven Rechnungsabgrenzungsposten enthalten die im Dezember 2022 für Januar 2023 vorausgezählten Mieten.



Erneuerte Heizungsanlage im Wilhelm-Busch-Ring

## Anhang

## Anlagespiegel

	Anschaffungs- / Herstellungskosten						Abschreibungen				Buchwert 31.12.2022	Buchwert 31.12.2021
	Stand 01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Um- buchungen	Zu- schreibungen	Stand 31.12.2022	Stand 01.01.2022	im Geschäftsjahr	Veränderungen im Zusammenhang mit Abgängen	Stand 31.12.2022		
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	74.761,96	0,00	0,00	0,00	0,00	74.761,96	67.688,96	2.069,00	0,00	69.757,96	5.004,00	7.073,00
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>74.761,96</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>74.761,96</b>	<b>67.688,96</b>	<b>2.069,00</b>	<b>0,00</b>	<b>69.757,96</b>	<b>5.004,00</b>	<b>7.073,00</b>

## Sachanlagen:

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	31.116.949,65	248.408,15	0,00	2.054.066,77	0,00	33.419.424,57	13.735.007,97	453.360,92	0,00	14.188.368,89	19.231.055,68	17.381.941,68
Bauten auf fremden Grundstücken	619.836,98	0,00	0,00	0,00	0,00	619.836,98	619.835,98	0,00	0,00	619.835,98	1,00	1,00
Technische Anlagen und Maschinen	830.920,32	0,00	0,00	0,00	0,00	830.920,32	346.156,32	32.743,00	0,00	378.899,32	452.021,00	484.764,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	129.503,40	4.545,65	2.658,22	0,00	0,00	131.390,83	110.336,40	6.046,65	2.658,22	113.724,83	17.666,00	19.167,00
Anlagen im Bau	1.526.350,26	676.271,51	148.555,00	-2.054.066,77	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.526.350,26
Bauvorbereitungskosten	75.950,78	0,00	0,00	0,00	0,00	75.950,78	0,00	0,00	0,00	0,00	75.950,78	75.950,78
<b>Sachanlagen insgesamt</b>	<b>34.299.511,39</b>	<b>929.225,31</b>	<b>151.213,22</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>35.077.523,48</b>	<b>14.811.336,67</b>	<b>492.150,57</b>	<b>2.658,22</b>	<b>15.300.829,02</b>	<b>19.776.694,46</b>	<b>19.488.174,72</b>

## Finanzanlagen:

Andere Finanzanlagen	10.050,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.050,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.050,00	10.050,00
<b>Finanzanlagen insgesamt</b>	<b>10.050,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>10.050,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>10.050,00</b>	<b>10.050,00</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>34.384.323,35</b>	<b>929.225,31</b>	<b>151.213,22</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>35.162.335,44</b>	<b>14.879.025,63</b>	<b>494.219,57</b>	<b>2.658,22</b>	<b>15.370.586,98</b>	<b>19.791.748,46</b>	<b>19.505.297,72</b>

## 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	12.455.631,86	835.161,35	2.449.356,57	9.171.113,94	11.620.470,51
Im Vorjahr	12.443.013,80	590.127,96	2.451.267,46	9.401.618,38	11.852.885,84
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	763.990,00	15.330,00	61.320,00	687.340,00	748.660,00
Im Vorjahr	779.320,00	15.330,00	61.320,00	702.670,00	763.990,00
Erhaltene Anzahlungen	1.258.441,12	1.258.441,12			
Im Vorjahr	1.193.058,56	1.193.058,56			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	47.036,44	47.036,44			
Im Vorjahr	70.755,75	70.755,75			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	172.114,73	172.114,73			
Im Vorjahr	173.039,35	173.039,35			
Sonstige Verbindlichkeiten	31.873,32	31.873,32			
Im Vorjahr	54.953,95	54.953,95			
<b>Gesamt (Vorjahr)</b>	<b>14.729.087,47</b>	<b>2.359.956,96</b>	<b>2.510.676,57</b>	<b>9.858.453,94</b>	<b>12.369.130,51</b>
	14.714.141,41	2.097.265,57	2.512.587,46	10.104.288,38	12.616.875,84

Davon mit Grundpfandrechten abgesicherte Verbindlichkeiten	Im Geschäftsjahr	Im Vorjahr
	EUR	EUR
Gegenüber Kreditinstituten	12.455.631,86	12.443.013,80
Gegenüber anderen Kreditgebern	763.990,00	779.320,00

## D. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung in Höhe von 3.278,5 TEUR setzen sich wie folgt zusammen:

	2022	2021
	TEUR	TEUR
Sollmieten	2.157,8	2.108,4
Erlöse aus Betriebskostenabrechnung	1.140,5	1.042,7
Erlösschmälerungen	-19,8	-25,2

Unter den Sonstigen betrieblichen Erträgen sind im Jahr 2022 im Wesentlichen Erträge aus Versicherungsleistungen in Höhe von 87.217,90 EUR, Erträge aus früheren Jahren in Höhe von 6.336,11 EUR, andere ordentliche Erträge in Höhe von 5.131,87 EUR, Erträge aus der Erstattung von Anwalts- und Prozesskosten in Höhe von 3.679,54 EUR, Erträge

aus Eintrittsgeldern und Bearbeitungsgebühren in Höhe von 3.440,00 EUR, Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten in Höhe von 2.048,61 EUR und Erträge aus der Kostenweitergabe an Mieter/Mitglieder in Höhe von 1.782,80 EUR enthalten.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

	2022	2021
	TEUR	TEUR
Betriebskosten	949,4	1.061,5
Instandhaltungskosten	828,2	818,8
Kosten für Miet- und Räumungsklagen / Mediation und Mieterbetreuung	5,3	1,2
	1.782,9	1.881,5

## Anhang

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

kosten, Sachversicherungen, Erbbauzinsen, Kosten der EDV, Prüfungs- und Steuerberatungskosten usw. ausgewiesen.

Unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind die sächlichen Aufwendungen wie Post- und Fernsprechggebühren, Büromaterial, Autobetriebs-

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

Die sonstigen Steuern setzen sich zusammen aus:

Grundsteuern Miethäuser	83,7 TEUR
Kraftfahrzeugsteuer	0,3 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 (2)	1 (1)
Technische Mitarbeiter/-innen	2 (2)	2 (2)
Reinigungskräfte	0 (0)	3 (3)
	4 (4)	6 (6)

Mitgliederbewegung	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile	Haftsumme in EUR
01.01.2022	696	2.351	208.800,00
Zugänge	40	196	12.000,00
Abgänge	38	112	11.400,00
31.12.2022	698	2.435	209.400,00

Der Gesamtbetrag der Geschäftsguthaben der zum 31. Dezember 2022 verbleibenden Mitglieder beträgt 714.532,60 EUR.

Die rückständigen fälligen Mindesteinzahlungen betragen 4.359,69 EUR.

Insgesamt hat sich das Geschäftsguthaben der in der Genossenschaft verbleibenden Mitglieder gegenüber dem vergangenen Jahresende um 28.424,31 EUR erhöht.

Es bestanden keine Haftungsverhältnisse nach § 251 HGB. Nicht in der Bilanz ausgewiesene finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, bestehen in Höhe von 43.932,04 EUR aus Leasingverträgen.

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 600,00 EUR erhöht.

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

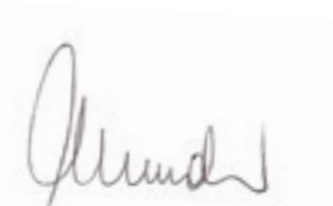
Günter Maibach	Vorsitzender
Jens Klamke	Stellvertretender Vorsitzender
Werner Zymelka	Schriftführer
Daniela Hörter	Stellvertretende Schriftführerin
Ingrid Cammerzell	Mitglied des Aufsichtsrats

### Vorstand

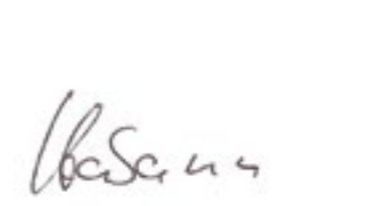
Jens Schneider	Geschäftsführender Vorstand
Heinz Habermann	Nebenamtlicher Vorstand

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn aus dem Jahresabschluss zum 31.12.2022 von 27.318,20 EUR für die Ausschüttung einer Dividende von 4 % zu verwenden.

Bruchköbel, 27. April 2023  
Baugenossenschaft Bruchköbel eG



Jens Schneider



Heinz Habermann



## Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat die Geschäfte der Baugenossenschaft Bruchköbel eG im Geschäftsjahr 2022 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 2022 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 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft für die geleistete Arbeit. Den Mitgliedern dankt er für das entgegengebrachte Vertrauen.

Bruchköbel, 27. April 2023



Günter Maibach  
Vorsitzender des Aufsichtsrats



Günter Maibach

DA  
STAUNEN  
DIE ANDEREN  
SCHON MAL  
BAU  
KLOTZE

Wir schaffen neuen, bezahlbaren Wohnraum  
[wohnungsbaugenossenschaften.de](http://wohnungsbaugenossenschaften.de)





Baugenossenschaft Bruchköbel eG

- Im Niederried 1
- 63486 Bruchköbel
- [www.bg-bruchkoebel.de](http://www.bg-bruchkoebel.de)