



Geschäftsbericht 2024

www.bg-bruchkoebel.de

Inhaltsverzeichnis

Überblick	4
Geschäftsbericht Teil A	
Bericht des Vorstands	
1. Grundlagen des Unternehmens	6
2. Geschäftsverlauf	6
3. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft	12
4. Risikobericht	13
5. Prognosebericht	14
Geschäftsbericht Teil B	
Bilanz zum 31.12.2024	16
Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2024	18
Anhang für das Geschäftsjahr 2024	19
Organe der Genossenschaft	30
Bericht des Aufsichtsrats	31

Überblick

Firma	Baugenossenschaft Bruchköbel eG Im Niederried 1, 63486 Bruchköbel
Gründungsdatum	3. Februar 1952
Genossenschaftsregister	Amtsgericht Hanau Nr. 128
Verbleibende Mitglieder am 31.12.2024	650
Höhe des Geschäftsanteils	300,00 EUR
Verbleibende Geschäftsanteile am 31.12.2024	2.453
Verbleibendes Geschäftsguthaben am 31.12.2024	726.632,96 EUR
Geschäftsguthaben ausscheidender Mitglieder	40.091,61 EUR
Höchstzahl der Anteile, mit denen sich ein Mitglied beteiligen kann	Unbegrenzt
Bilanzsumme am 31.12.2024	22.280.203,21 EUR
Bestand am 31.12.2024	493 Mietwohnungen 126 Garagen 40 Pkw-Stellplätze in Tiefgaragen 12 Überdachte Pkw-Stellplätze 24 Sonstige Pkw-Abstellplätze 1 Gewerblich genutzte Einheit 1 Eigengenutzter Büroanbau 1 Eigengenutzter Werkstattanbau mit Lager 6 Photovoltaikanlagen

Aufwendungen für Maßnahmen im Wohnungsbestand in 2024

Wertverbessernde Maßnahmen	1.638.479,16 EUR
Instandhaltung	1.128.450,20 EUR

Bauprogramm für 2025 – 2026

Im Bestand	Modernisierungsmaßnahme im Erlenweg 1-3 in Planung: ■ Einbau eines Wärmedämmverbundsystems ■ Neubau Heizzentrale nach Gebäudeenergiegesetz (GEG) Erneuerung der Heizungsanlagen in der Lindenallee 21/23 und Ernst-Reuter-Straße Einzelmodernisierungen freiwerdender Wohnungen
Neubauten	Ein Wohnhaus mit 8 Wohnungen ist weiterhin mittelfristig als Nachverdichtungsmaßnahme auf einem Bestandsgrundstück in Planung

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 2024

1. Grundlagen des Unternehmens

Die Baugenossenschaft Bruchköbel verwaltete am 31.12.2024 493 eigene Wohnungen, 1 eigengenutzte Büroeinheit, 1 eigengenutzten Werkstattanbau mit Lager, 1 gewerblich genutzte Einheit, 126 Garagen, 12 überdachte Pkw-Abstellplätze, 40 Pkw-Abstellplätze in Tiefgaragen, 24 sonstige vermietete Pkw-Abstellplätze und 6 Photovoltaikanlagen. 246 Wohnungen des Bestands waren frei finanziert und 247 Wohnungen öffentlich gefördert. Der Anteil öffentlich geförderter Wohnungen am Gesamtbestand betrug 50,1 %.

Darüber hinaus verwaltete die Genossenschaft 259 Wohn- und Gewerbeeinheiten im Auftrag der Stadt Nidderau.

Die Baugenossenschaft Bruchköbel vermietet ihre 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 Entwicklung ist bereits seit einiger Zeit ins Stocken gekommen. Und auch zum Jahresbeginn 2025 sind keine Lichtblicke erkennbar. Neben der ausgeprägten konjunkturellen Schwäche lastet der strukturelle Wandel auf der deutschen Wirtschaft. Von der Industrie sind keine größeren Impulse zu erwarten und die Unterneh-

men werden erwartungsgemäß weiterhin nur wenig investieren.

Erst ab Mitte des Jahres 2025 dürfte die konjunkturelle Dynamik leicht anziehen, wenn die Pläne der neuen Bundesregierung klarer werden und sich die außenwirtschaftlichen Unwägbarkeiten besser einordnen lassen. Bei weiterhin steigenden verfügbaren Einkommen und einer geringeren Sparneigung der privaten Haushalte dürfte dann auch der private Konsum etwas stärker zulegen und die Wirtschaftsleistung stützen.

Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten im laufenden Jahr 2025 nur ein schwaches Wachstum. Die Vorausschätzungen bewegen sich in einer Spannweite von 0,0 % bis 0,8 %. Im Jahresmittel 2025 dürfte die deutsche Wirtschaft also um 0,4 % wachsen. Erst 2026, wenn auch die Wohnungsbauinvestitionen ihre Talsohle verlassen haben und wieder zulegen, wird die deutsche Konjunktur den Instituten zufolgeverhalten positive Wachstumsraten von 0,8 % bis 1,1 % aufweisen.

Es bleiben aber handfeste Risiken: Ein veritabler Handelskrieg mit hohen Strafzöllen und eine Eskalation der bestehenden geopolitischen Konflikte könnten die andauernden Unsicherheiten noch vertiefen und zudem die Inflation erneut befeuern. Dies würde die Zentralbanken zwingen, die Zinsen nicht weiter zu senken, sondern sie wieder zu erhöhen. Das unweigerliche Resultat wären schlechtere Finanzierungsbedingungen und dadurch eine Abnahme von Investitionen, Konsum und Wachstum.

Andererseits muss das Wachstum nicht so gering ausfallen, denn der Haushaltsplan der neuen Regierung birgt auch das Potenzial, das Wirtschaftswach-

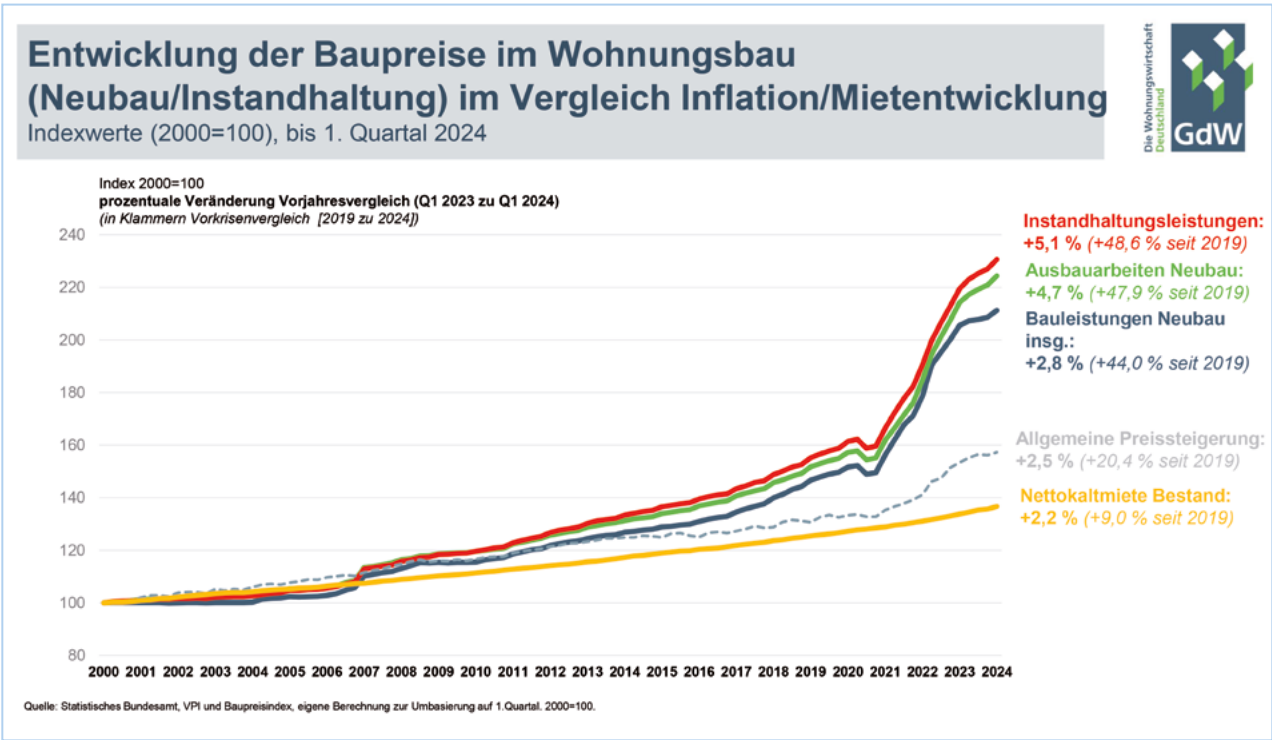
tum anzukurbeln. So könnten steigende öffentliche Investitionen, beispielsweise in Infrastruktur und Bildung oder in die klimaneutrale Transformation, das Wirtschaftswachstum in Deutschland anschieben.

Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – ist im Laufe des Jahres 2024 deutlich bis auf einen Wert von 2,2 % im Dezember 2024 zurückgegangen. Damit erreichte sie knapp das Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank. Im Jahresmittel 2023 hatten sich die Verbraucherpreise in Deutschland noch um 5,9 % erhöht.

War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen war, ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Liefereng-

pässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Verglichen mit dem Vorkrisenniveau stiegen die Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2024 um etwa 44 %. Einen derartigen Preisschock hat es seit den frühen 70er-Jahren des letzten Jahrhunderts nicht mehr gegeben (siehe Grafik unten).

Die Normalisierung der Energiepreise und der Lieferbeziehungen für Baustoffe haben die Wachstumsraten der Baupreise in den letzten Monaten zwar deutlich nach unten gedrückt; das Preisniveau bleibt aber hoch und steigt weiter über den Wachstumsraten der allgemeinen Teuerung. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes verteuerten sich die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland im 4. Quartal 2024 im Vorjahresvergleich um 3,1 %. Dieser Anstieg lag wie in den Vorquartalen über der allgemeinen Preissteigerung, die 2,2 % betrug.



Vor allem vom Ausbaugewerbe, das mit rund 56 % den größten Anteil an den Bauleistungen im Wohnungsbau hat, geht weiterhin ein deutlicher Preisdruck aus: Die Preise für Ausbauarbeiten nahmen im 4. Quartal 2024 gegenüber dem Vorjahr um 3,8 % zu.

Neben dem Neubau werden auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhoben. Auch diese legten im 4. Quartal 2024 mit 3,6 % weiterhin stärker zu als die allgemeine Preissteigerung.

Trotz rückläufiger Nachfrage, durch die die Kapazitätsauslastung im Baugewerbe zuletzt deutlich gesunken ist, traten die erwarteten Preisrückgänge bei den Bauleistungen bisher nicht ein. Der Einbruch der Baugenehmigungen seit Anfang 2022 wirkt sich mit einer Verzögerung von ein bis zwei Jahren auf die Wohnungsbauinvestitionen aus, weshalb insbesondere für 2024 und 2025 mit einer negativen Entwicklung in diesem Segment zu rechnen ist. Die Baupreise dürften nach den enormen Anstiegen der letzten vier Jahre in 2025 erstmals wieder leicht nachgeben. Ab 2026 ist mit zunehmender Erholung und einer höheren Kapazitätsauslastung der Bauwirtschaft bereits wieder mit einer steigenden Tendenz bei den Bauinvestitionen zu rechnen.*

Die dargestellten gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und insbesondere die Entwicklung der Baupreise im Wohnungsbau in den vergangenen Jahren wirkten sich auch auf die Geschäftstätigkeit der Baugenossenschaft Bruchköbel aus.

Der finanzielle Instandhaltungsaufwand im vergangenen Geschäftsjahr stieg im Vergleich mit dem Vorjahr auf einen Gesamtbetrag von 1.128.450,20 EUR erneut leicht an.

Zusätzlich wurden 1.638.479,16 EUR für wertverbessernde Maßnahmen im Gebäudebestand der Baugenossenschaft Bruchköbel aufgewendet sowie weit über 1.000 Arbeitsstunden durch die eigenen Regiemitarbeiter erbracht. Die durchschnittlichen Instandhaltungsaufwendungen sind auf 35,38 EUR/m² Wohnfläche gestiegen (ohne eigene Stunden durch Regiemitarbeiter).

Die technischen Anlagen unserer Liegenschaften wurden turnusmäßig gewartet und instandgesetzt, veraltete Anlagen wurden und werden weiterhin modernisiert.

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

- **Modernisierungsmaßnahme im Buchenweg mit:**
 - Neubau von 28 Vorstellbalkonen
 - Einbau 3-fach verglaster Fenster und Balkontüren
 - Neubau eines wärmegeprägten Satteldachs mit Photovoltaikanlage
 - Optimierung und hydraulischer Abgleich der bestehenden Heizungsanlage
 - Renovierung von Fassade und Treppenhaus mit Umstellung auf energiesparende LED-Beleuchtung
- Umbau des früheren Seniorentreffs im Birkenweg zu 2 barrierearmen Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 118 m²
- Umbau / Erweiterung der Geschäftsstelle der Baugenossenschaft Bruchköbel
- Einbau einer Trinkwasserenthärtungsanlage in der Lindenallee 21-23
- Modernisierung der Aufzugssteuerung in der Lindenallee 19

Die Schwerpunkte der in 2024 durchgeführten Maßnahmen lagen in der Modernisierungsmaßnahme des Buchenwegs, der Erweiterung der Geschäftsstelle und in der Umbaumaßnahme des Seniorentreffs im Birkenweg.

Die Maßnahme im Buchenweg umfasste den Abriss der 12 vorhandenen Balkone und Neubau von Vorstellbalkonen an allen 28 Wohnungen des Gebäudes. Dadurch wurden 16 Wohnungen, die zuvor über keinen Balkon verfügten, durch den Neubau der Vorstellbalkone erheblich aufgewertet. Darüber hinaus bieten die neuen Balkone aufgrund ihrer verbesserten Grundflächen und Größen auch für die Wohnungen einen Mehrwert, die bereits über Balkone verfügten. Des Weiteren wurde das ungedämmte Flachdach durch ein wärmegeprägtes Satteldach erneuert und in diesem Zusammenhang die Dachentwässerung optimiert. Auf dem Flachdach wurde eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 75,99 kWp errichtet. Die Fenster und Balkontüren wurden erneuert und durch 3-fach verglaste Elemente ersetzt. Die bestehende Heizungsanlage wurde optimiert und hydraulisch abgeglichen. Die Fassade wurde renoviert und die Briefkastenanlage erneuert. Abschließend wurde das Treppenhaus renoviert und die Treppenhausbeleuchtung durch energiesparende LED-Lampen ertüchtigt.

Im September 2024 konnte der erfolgreiche Abschluss der Arbeiten im Rahmen eines Mieterfestes gefeiert werden.

Im Mai 2024 wurde die Erweiterung der Geschäftsstelle erfolgreich abgeschlossen. Mit dieser baulichen Maßnahme konnte der Bedarf an zusätzlichen Büroflächen unter anderem für die Trennung des Großraumbüros und die damit einhergehende





Umbau und Erweiterung der Geschäftsstelle mit neuem Kundenempfang und Besprechungsraum



räumliche Verbesserung des Kundenempfangs gedeckt werden und zusätzlich ein Arbeitsplatz und ein Sozialraum mit Küche eingerichtet werden.

Mit dem erfolgreichen Ausbau hat die Genossenschaft eine deutliche Verbesserung der kundenorientierten Arbeitsprozesse innerhalb der Geschäftsstelle erreicht. Darüber hinaus ist die Geschäftsstelle mit dem nun vorhandenen Raumangebot und den attraktiv gestalteten Arbeitsplätzen gut für die Zukunft aufgestellt.

Nach dem Auszug des Seniorentreffs Ost aus den Räumlichkeiten im Birkenweg wurde der Neubau von zwei barrierearmen 2-Zimmer-Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 118 m² im 1. Halbjahr 2024 durchgeführt. Beide Wohnungen konnten im 3. Quartal 2024 vermietet werden.

Der Objektbestand der Baugenossenschaft Bruchköbel hat sich dadurch um zwei Wohnungen vergrößert.

Die hohe Nachfrage nach Wohnraum ist seit Jahren unverändert. Nachdem im Vorjahr 23 freigewordene Wohnungen weit über 100 Wohnungsbewerbungen



Neubau barrierearmer Wohnungen im Birkenweg

gegenüberstanden, haben sich in 2024 auf 32 gekündigte Wohnungen 124 Menschen wohnungssuchend gemeldet. Dieser Trend besteht für den Wohnungsbestand der Baugenossenschaft bereits seit vielen Jahren und bestätigt abermals den bundesweiten hohen Bedarf an bezahlbaren Wohnungen.

Mit 32 Kündigungen ist die Anzahl der Wohnungswechsel im Bestand im Vorjahresvergleich gestiegen. Im Mehrjahresvergleich bewegt sich die Fluktuation allerdings auf einem üblichen Niveau. In Bezug auf den gesamten Wohnungsbestand betrug die Fluktu-

ationsrate im vergangenen Geschäftsjahr 6,49 %. [Siehe Grafik unten.](#)

Am 31.12.2024 standen 5 Wohnungen leer, das entspricht einer Leerstandsquote von 1,0 %. Leerstandszeiten entstehen in der Regel für die Dauer der Modernisierungen oder Renovierungen der Wohnungen. Strukturelle Leerstände sind weiterhin nicht zu verzeichnen.

Die Erlösschmälerungen aufgrund leerstehender Wohnungen belaufen sich für das Jahr 2024 auf 33.340,24 EUR (im Vorjahr 14.720,84 EUR). Bezogen auf die gesamten Sollmieten entspricht das einem prozentualen Mietausfall von 1,41 %.

Die Mietrückstände belaufen sich zum 31.12.2024 auf 12.333,31 EUR (im Vorjahr 31.664,32 EUR). Das entspricht 0,52 % der gesamten Sollmieten. Abschreibungen auf uneinbringliche Mietforderungen wurden in Höhe von 10.380,64 EUR (im Vorjahr 247,31 EUR) vorgenommen. Die Gesamtforderungen aus Vermietung belaufen sich damit auf 22.713,95 EUR (im Vorjahr 31.911,63 EUR).

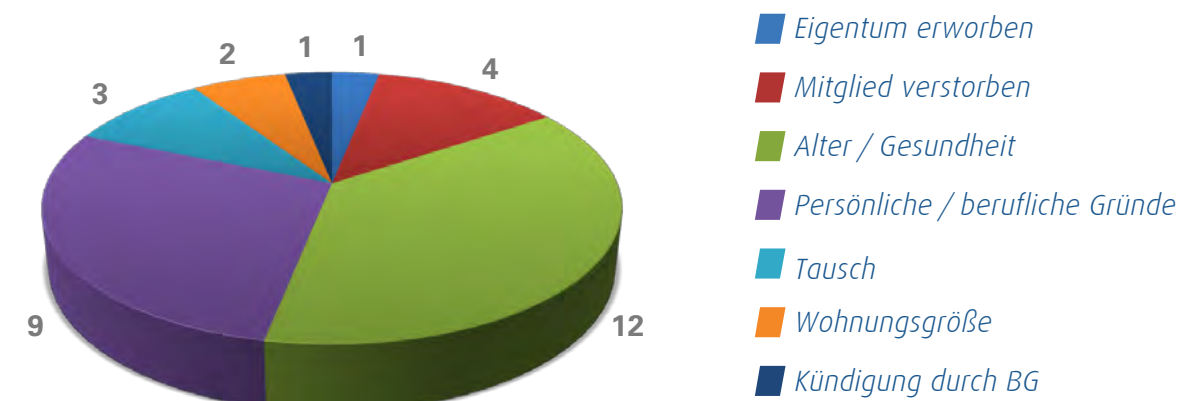
Die Baugenossenschaft Bruchköbel richtet generell ein hohes Maß an Aufmerksamkeit auf die regelmäßige Überprüfung der Zahlungseingänge und ein damit verbundenes zeitnahes Mahnverfahren bis zur Einleitung rechtlicher bzw. gerichtlicher Maßnahmen.

Die durchschnittliche Miete für frei finanzierte Wohnungen lag am 31.12.2024 bei 6,97 EUR je m² Wohnfläche und für Wohnungen, die einer Mietpreisbindung unterliegen, bei 5,05 EUR je m² Wohnfläche. Im Gesamtdurchschnitt betrug die Miete pro m² Wohnfläche 6,01 EUR.

Zum 01.01.2024 wurden Mieterhöhungen nach §558 auf der Grundlage der ortsüblichen Vergleichsmiete im frei finanzierten Wohnungsbestand der Baugenossenschaft durchgeführt. Im Rahmen der Neuvermietung orientierte sich die Miethöhe ebenfalls an der ortsüblichen Vergleichsmiete auf Basis des Hanauer Mietspiegels, der auch für Bruchköbel gültig ist.

Freie Wohnungen werden bedarfsweise durch Renovierung bzw. Einzelmodernisierung auf einen aktuellen Standard gebracht, um eine nachhaltige Vermietbarkeit zu gewährleisten.

Gründe für Wohnungswechsel:



3. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

3.1 Vermögenslage

Die Vermögenslage der Genossenschaft stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2024		31.12.2023	
	TEUR	%	TEUR	%
Anlagevermögen				
- Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	20.281,9	91,0	19.162,5	90,6
- Finanzanlagen	10,1	0,1	10,1	0,1
Umlaufvermögen	1.979,7	8,9	1.946,3	9,2
Rechnungsabgrenzungsposten	7,1	0,0	11,2	0,1
Gesamtvermögen	22.280,2	100,0	21.130,1	100,0
Rückstellungen	140,6	0,6	108,1	0,5
Fremdmittel	15.360,5	68,9	14.315,6	67,8
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	43,6	0,2	38,9	0,2
Reinvermögen	6.735,4	30,2	6.667,5	31,6
Reinvermögen am Jahresanfang	6.667,5	31,6	6.741,7	31,1
Vermögensminderung / Vermögensmehrung	67,9	1,4	-74,2	0,5

Das Gesamtvermögen hat sich um 1.150.115,12 EUR erhöht. Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus den Zugängen im Anlage- und Umlaufvermögen saldiert mit den Abschreibungen auf Sachanlagen.

Nach Gegenüberstellung der Fremdmittel zum Gesamtvermögen verbleibt ein Reinvermögen (Eigenkapital) von 6.735.411,48 EUR. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich das Eigenkapital um 67.898,53 EUR erhöht. In Bezug auf das Gesamtkapital ist das Eigenkapital um 1,4 % auf 30,2 % gesunken.

Die Genossenschaft schloss das Geschäftsjahr 2024 mit einem Bilanzgewinn von 17.980,36 EUR ab. Der Jahresüberschuss beträgt 65.797,86 EUR und stellt

eine Verzinsung des am Jahresanfang vorhandenen Eigenkapitals in Höhe von 0,99 % 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 im Zusammenhang mit der Modernisierungsmaßnahme im Erlenweg geplant.

Die liquiden Mittel am Bilanzstichtag haben sich im Vorjahresvergleich um 165.670,76 EUR erhöht. Die Zahlungsfähigkeit war im Geschäftsjahr 2024 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 100.600,00 TEUR zur Verfügung. Diese Kreditlinien wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr nicht beansprucht.

3.3 Ertragslage

Die Ertragslage ist nach wie vor wesentlich geprägt durch die Erträge aus Sollmieten im Bereich der Hausbewirtschaftung. Die Sollmieterträge sind im Vorjahresvergleich um 7,88 % gestiegen. Mieterhöhungen wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr im Rahmen von Wohnungswechseln bei frei finanzierten Wohnungen sowie zum 01.01.2024 nach § 558 BGB durchgeführt. Vor dem Hintergrund steigender baulicher und energetischer Anforderungen an die Wohngebäude der Baugenossenschaft ist eine kontinuierliche maßvolle Entwicklung der Wohnungsmieten notwendig.

Die Erträge aus Betreuungstätigkeiten haben sich durch die Übernahme weiterer Einheiten im Fremdbestand um 4,3% erhöht. Die Erträge aus anderen Lieferungen und Leistungen beinhalten die Vergü-

tung des eingespeisten Stroms aus den Photovoltaikanlagen.

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 Rückstand bei der Instandhaltung oder Modernisierung zu vermeiden – besonders angesichts der stark gestiegenen Energiepreise, CO₂-Umlage und der Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes – ist es wichtig, dass der Vorstand die tatsächliche Instandhaltung sowie die geplanten Maßnahmen laufend im Blick behält. Der Instandhaltungsplan, den der Vorstand erstellt und regelmäßig aktualisiert, soll die dringend notwendigen Arbeiten festhalten, die für den langfristigen Erhalt und die gute Vermietbarkeit der Wohngebäude erforderlich sind.

Steigende Energie-, Arbeits- und Dienstleistungskosten wirken sich in den Betriebs- und Heizkostenabrechnungen unmittelbar auf die Mitglieder der Genossenschaft aus. Um hohen Nachforderungen aus den Nebenkostenabrechnungen und einer damit einhergehenden Erhöhung der Forderungen aus Vermietung vorzubeugen, werden die monatlichen Vorauszahlungen auf die Betriebs- und Heizkosten vorausschauend angepasst.

Weitere Risikofaktoren, die vom Vorstand laufend überwacht werden, sind Leerstandsentwicklung, Forderungsentwicklung gegenüber Mieterinnen und Mietern und die Entwicklung des Sollmietenvolumens.

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

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.

Für die Genossenschaft waren für 2024 keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Darüber hinaus bestehen bestandsgefährdende Risiken und sonstige Risiken mit einem wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz und Ertragslage nach derzeitigem Kenntnisstand auch für den Prognosezeitraum sowie die überschaubare Zukunft nicht.

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 weiterhin eine positive Vermietungssituation.

Für das Jahr 2025 sind unter anderem folgende Maßnahmen im Gebäude- und Wohnungsbestand der Baugenossenschaft Bruckköbel geplant:

- Freiwerdende Wohnungen werden im Rahmen des Wohnungswechsels weiterhin bedarfsgerecht instandgesetzt bzw. modernisiert
- Darüber hinaus werden auch 2025 bei laufenden

Mietverhältnissen viele in die Jahre gekommene Bäder, Fußböden, Türen etc. saniert

- Modernisierungsmaßnahme im Erlenweg mit Erneuerung der Heizzentrale und Wärmedämmung der Fassade
- Sanierung von Hauswasseranschlüssen und Trinkwasserinstallationen in verschiedenen Objekten
- Erneuerung der Heizungsanlagen in der Lindenallee 21/23 und Ernst-Reuter-Straße

Im Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2025 erwarten wir einen Überschuss von rund 43 TEUR. Wir planen mit Erträgen aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von ca. 2.365.000 EUR und mit einem Instandhaltungsaufwand von rund 1.000.000 EUR.

Der Vorstand bedankt sich herzlich bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre im Berichtsjahr geleistete Arbeit und das große Engagement.

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



Mieterfest anlässlich des Abschlusses der Sanierungs- und Baumaßnahmen im Buchenweg 6–8



Bilanz zum 31.12.2024 / Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Immaterielle Anlagewerte		1.420,00	2.935,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	19.744.039,68		18.599.461,68
2. Bauten auf fremden Grundstücken	1,00		1,00
3. Technische Anlagen	459.577,00		419.278,00
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	22.428,00		13.775,00
5. Anlagen im Bau	0,00		33.790,67
6. Bauvorbereitungskosten	55.857,00	20.281.902,68	93.314,34
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen	10.050,00	10.050,00	10.050,00
Anlagevermögen insgesamt		20.293.372,68	19.172.605,69
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		1.423.500,00	1.488.600,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	12.333,31		31.664,32
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		3.076,15
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.940,70		9.310,01
4. Sonstige Vermögensgegenstände	106.184,99	123.459,00	146.552,35
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		432.733,63	267.062,87
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	7.137,90	7.137,90	11.216,70
BILANZSUMME		22.280.203,21	21.130.088,09

Bilanz zum 31.12.2024 / Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	40.091,61		31.569,18
der verbleibenden Mitglieder	726.632,96	766.724,57	715.293,56
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile EUR 4.335,93 / i.Vj. EUR 2.493,81			
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt EUR 10.000,00	824.000,00		814.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt EUR 0,00	450.000,00		450.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen davon im Geschäftsjahr eingestellt EUR 37.817,50	4.676.706,55	5.950.706,55	4.638.889,05
III. Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	65.797,86		49.846,84
Einstellung in die Ergebnisrücklagen / Entnahme aus den Ergebnisrücklagen	47.817,50	17.980,36	67.608,00
Eigenkapital insgesamt		6.735.411,48	6.667.512,95
B. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen	140.644,16	140.644,16	108.093,46
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.502.944,63		11.633.717,88
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	733.330,00		748.660,00
3. Erhaltene Anzahlungen	1.791.837,36		1.686.428,06
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	72.857,36		57.008,71
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	222.891,39		160.141,73
5. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern EUR 5.945,31 / j.Vj. EUR 4.970,32	36.671,49	15.360.532,23	29.635,92
D. Passive Rechnungsabgrenzungsposten		43.615,34	38.889,38
BILANZSUMME		22.280.203,21	21.130.088,09

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	3.857.348,09		3.232.203,16
b) aus Betreuungstätigkeit	86.767,44		83.189,99
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	30.020,60	3.974.136,13	38.758,09
2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes aus unfertigen Leistungen		65.100,00	451.500,00
3. Sonstige betriebliche Erträge		162.999,66	79.452,49
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.497.943,94		2.538.155,05
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	197,90	2.498.141,84	198,42
5. Rohergebnis		1.573.893,95	1.346.750,26
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	404.424,60		396.100,49
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung EUR 7.565,00 / i.Vj. EUR 2.465,00)	97.445,35	501.869,95	84.720,81
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		534.359,53	508.473,00
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		212.342,95	178.120,94
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und anderen Finanzanlagen		602,00	601,50
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		163.173,30	142.568,64
11. Ergebnis nach Steuern		162.750,22	37.367,88
12. Sonstige Steuern		96.952,36	87.214,72
13. Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag		65.797,86	49.846,84
14. Einstellungen in / Entnahmen aus Ergebnissrücklagen		47.817,50	67.608,00
15. Bilanzgewinn		17.980,36	17.761,16

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 aktuell gültigen Formblatt-Verordnung für Wohnungsunternehmen. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

B. Bilanzierungs- und 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 2024 wur-

den 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 Restnutzungsdauermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren. Die wertverbessernden Maßnahmen werden auf die jeweils restliche Nutzungsdauer abgeschrieben. Bei nachträglich vorgenommenen Erweiterungen wurden abweichende Restnutzungsdauern zwischen 6 – 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 Zuzgangs in voller Höhe.
- Unter den Anlagen im Bau wurden nur Fremdkosten aktiviert.
- 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 Anlagenspiegel 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 493 Wohnungen, 126 Garagen, 18 PKW-Stellplätze in einer Tiefga-

rage, 12 Carports, 24 sonstigen vermieteten Pkw-Stellplätzen, 1 gewerblich genutzten Einheit 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 6 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.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände stellen sich wie folgt dar:

	Insgesamt (im Vorjahr)	Davon Restlaufzeit > 1 Jahr (im Vorjahr)
	EUR	EUR
Forderungen aus Vermietung	12.333,31 (31.664,32)	0,00 (0,00)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00 (3.076,15)	0,00 (0,00)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.940,70 (9.310,01)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	106.184,99 (146.552,35)	0,00 (0,00)

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

Die Position Forderungen aus Betreuungstätigkeit beinhaltet die Schlussrechnung für erbrachte Verwaltungsleistungen bis zum 31.12.2023.

Die Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen beinhalten die Abschlagszahlungen Dezember 2024 für die Stromeinspeisung der Photovol-

taikanlagen und die Abrechnungsguthaben für die Einspeisung des produzierten Stroms für das Geschäftsjahr 2024.

Die sonstigen Vermögensgegenstände setzen sich im Wesentlichen zusammen aus den Guthaben aus Schlussrechnungen gegenüber Versorgern und aus der Abwicklung von Versicherungsschäden.

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

Stand der Rücklagen zum 31.12.2024:

	Stand 1.1.2024	Einstellung	Stand 31.12.2024
	EUR	EUR	EUR
Gesetzliche Rücklage (Im Vorjahr eingestellt)	814.000,00 (0,00)	10.000,00	824.000,00
Bauerneuerungsrücklage (Im Vorjahr eingestellt)	450.000,00 (0,00)	0,00	450.000,00
Andere Ergebn isrücklage (Im Vorjahr entnommen)	4.638.889,05 (67.608,00)	37.817,50	4.676.706,55

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	EUR
Rückstellung für Kosten der Hausbewirtschaftung	68.500,00
Prüfungs-/Steuerberatungskosten	58.744,16
Rückstellung für Bilanzerstellung	5.600,00
Urlaubsansprüche und Gleitzeitguthaben der Arbeitnehmer/-innen	7.800,00

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

Die passiven Rechnungsabgrenzungsposten enthalten im Dezember 2024 für Januar 2025 vorausgezahlte Mieten.



Im Dezember 2024 spendete die Baugenossenschaft jeweils 500 € für die Nachwuchsarbeit der Stadtteilfeuerwehren Niederissigheim und Bruchköbel

Anhang

Anlagespiegel

	Anschaffungs- und Herstellungskosten							Abschreibungen				Buchwert 31.12.2024	Buchwert 31.12.2023
	Stand 01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Um- buchungen	Zu- schreibungen	Stand 31.12.2024		Stand 01.01.2024	im Geschäftsjahr	Veränderungen im Zusammenhang mit Abgängen	Stand 31.12.2024		
	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		71.826,96	1.515,00	0,00	73.341,96	1.420,00	2.935,00
Immaterielle Vermögensgegenstände	74.761,96	0,00	0,00	0,00	0,00	74.761,96		71.826,96	1.515,00	0,00	73.341,96	1.420,00	2.935,00

Sachanlagen:

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	33.256.994,19	1.514.858,48	0,00	121.088,64	0,00	34.892.941,31		14.657.532,51	491.369,12	0,00	15.148.901,63	19.744.039,68	18.599.461,68
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	73.780,05	0,00	0,00	0,00	904.700,37		411.642,32	33.481,05	0,00	445.123,37	459.577,00	419.278,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	131.997,21	16.647,36	0,00	0,00	0,00	148.644,57		118.222,21	7.994,36	0,00	126.216,57	22.428,00	13.775,00
Anlagen im Bau	33.790,67	49.840,63	0,00	-83.631,30	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	33.790,67
Bauvorbereitungskosten	93.314,34	0,00	0,00	-37.457,34	0,00	55.857,00		0,00	0,00	0,00	0,00	55.857,00	93.314,34
Sachanlagen insgesamt	34.966.853,71	1.655.126,52	0,00	0,00	0,00	36.621.980,23		15.807.233,02	532.844,53	0,00	16.340.077,55	20.281.902,68	19.159.620,69

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
Finanzanlagen insgesamt	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
Anlagevermögen insgesamt	35.051.665,67	1.655.126,52	0,00	0,00	0,00	36.706.792,19		15.879.059,98	534.359,53	0,00	16.413.419,51	20.293.372,68	19.172.605,69

Anhang

Verbindlichkeitspiegel

	Gesamt	Davon mit einer Restlaufzeit				Art der Sicherung
		unter 1 Jahr	zwischen 1 – 5 Jahre	über 5 Jahre	Gesamt über 1 Jahr	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.502.944,63	651.318,00	2.508.437,06	9.343.189,57	11.851.626,63	Grundpfandrecht
Im Vorjahr	11.633.717,88	614.040,71	2.446.397,84	8.573.279,33	11.019.677,17	Grundpfandrecht
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	733.330,00	15.330,00	61.320,00	656.680,00	718.000,00	Grundpfandrecht
Im Vorjahr	748.660,00	15.330,00	61.320,00	672.010,00	733.330,00	Grundpfandrecht
Erhaltene Anzahlungen	1.791.837,36	1.791.837,36				
Im Vorjahr	1.686.428,06	1.686.428,06				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	72.857,36	72.857,36				
Im Vorjahr	57.008,71	57.008,71				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	222.891,39	222.891,39				
Im Vorjahr	160.141,73	160.141,73				
Sonstige Verbindlichkeiten	36.671,49	36.671,49				
Im Vorjahr	29.635,92	29.635,92				
Gesamt	15.360.532,23	2.790.905,60	2.569.757,06	9.999.869,57	12.569.626,63	
Im Vorjahr	14.315.592,30	2.562.585,13	2.507.717,84	9.245.289,33	11.753.007,17	

D. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung in Höhe von 3.857,4 TEUR setzen sich wie folgt zusammen:

	2024	2023
	TEUR	TEUR
Sollmieten	2.371,9	2.198,7
Erlöse aus Betriebskostenabrechnung	1.518,8	1.048,2
Erlösschmälerungen	-33,3	-14,7

In den Sonstigen betrieblichen Erträgen sind im Wesentlichen Erträge aus Versicherungsleistungen in Höhe von 131.060,27 EUR, andere ordentliche Erträge in Höhe von 13.630,55 EUR, Erträge aus der Kostenweitergabe an Mieter/Mitglieder in Höhe von 6.989,89 EUR, Erträge aus Gewährleistungsansprüchen in Höhe von 2.397,26 EUR und Erträge aus vereinnahmten Geschäftsguthaben und Dividenden in Höhe von 2.234,13 EUR enthalten.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

	2024	2023
	TEUR	TEUR
Betriebskosten	1.368,9	1.421,9
Instandhaltungskosten	1.128,5	1.116,3
Kosten für Miet- und Räumungsklagen	0,6	0,0
	2.498,0	2.538,2

Anhang

Der wesentliche Teil der Abschreibungen auf Sachanlagen entfällt auf den Gebäudebestand der Baugenossenschaft Bruchköbel.

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 das Sachanlagevermögen.

Die sonstigen Steuern setzen sich zusammen aus:

Grundsteuern Wohngebäude	96,0 TEUR
Kraftfahrzeugsteuer	0,3 TEUR
Umsatzsteuer	0,6 TEUR

E. Sonstige Angaben

Angabe der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer in 2024	Vollbeschäftigte (im Vorjahr)	Teilzeitbeschäftigte (im Vorjahr)
Kaufmännische Mitarbeiter/-innen	2 (2)	1 (1)
Technische Mitarbeiter/-innen	2 (2)	2 (2)
Reinigungskräfte	0 (0)	4 (3)
	4 (4)	7 (6)

Mitgliederbewegung 2024	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile	Haftsumme in EUR
01.01.2024	680	2.428	204.000,00
Zugänge	31	162	9.300,00
Abgänge	61	137	18.300,00
31.12.2024	650	2.453	195.000,00

Der Gesamtbetrag der Geschäftsguthaben der zum 31. Dezember 2024 verbleibenden Mitglieder beträgt 726.632,96 EUR.

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

Finanzielle Verpflichtungen aus abgeschlossenen und noch nicht ausgeführten Verträgen für Bau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsleistungen bestanden zum 31.12.2024 nicht.

Die rückständigen fälligen Mindesteinzahlungen betragen 4.335,93 EUR.

Der zuständige Prüfungsverband ist der Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V. in der Lise-Meitner-Str. 4, 60486 Frankfurt am Main.

Haftungsverhältnisse und finanzielle Verpflichtungen

Es bestanden keine Haftungsverhältnisse nach §251.

Nicht in der Bilanz ausgewiesene finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, bestehen in Höhe von 10.839,35 EUR aus Leasingverträgen.

Aus einem mit dem evangelischen Kirchenkreisamt Hanau bestehenden Erbbaurechtvertrag besteht eine jährliche finanzielle Verpflichtung in Höhe von ca. 10.500,00 EUR.

Prüfungsverband

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

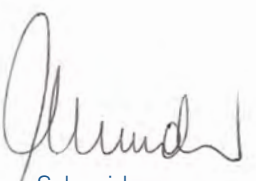
Günter Maibach	Vorsitzender
Jens Klamke	Stellvertretender Vorsitzender
Werner Zymelka	Schriftführer
Daniela Hörter	Stellvertretende Schriftführerin bis 4.6.2024
Ingrid Cammerzell	Stellvertretende Schriftführerin seit 5.6.2024

Mitglieder des Vorstands

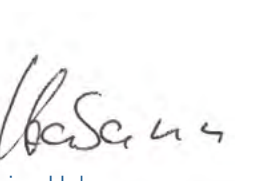
Jens Schneider	Geschäftsführender Vorstand
Heinz Habermann	Nebenamtlicher Vorstand

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn aus dem Jahresabschluss zum 31.12.2024 in Höhe von 17.980,36 EUR für die Ausschüttung einer Dividende von 2,5 % zu verwenden.

Bruchköbel, 28. April 2025
Baugenossenschaft Bruchköbel eG


Jens Schneider




Heinz Habermann



Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat die Geschäfte der Baugenossenschaft Bruchköbel eG im Geschäftsjahr 2024 laufend überwacht.

Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat in regelmäßig stattfindenden Sitzungen über die Geschäftsentwicklung, die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie über besondere Ereignisse wie die Modernisierungsmaßnahme im Buchenweg und die Umbaumaßnahme im Birkenweg.



Die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2024 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 2,5 % zu beschließen.

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

Bruchköbel, 28. April 2025


Günter Maibach
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Baugenossenschaft Bruchköbel eG

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