



Geschäftsbericht 2023

Eingetragen im Genossenschaftsregister des Amtsgerichtes Gießen unter Nummer 367

Geschäftsstelle:
Oberpforte 9
35418 Buseck

e.mail: info@baugenossenschaft-buseck.de

www.baugenossenschaft-buseck.de

Langjährige Mitgliedschaften

Folgende Personen und Körperschaften sind seit 50 Jahren und länger Mitglied unserer Genossenschaft:

Gemeinde Buseck	Mitgliedsnummer 77
Stadt Gießen	Mitgliedsnummer 93
Franz Heubüschl	Mitgliedsnummer 215
Karl Adolf Adams	Mitgliedsnummer 295
Bertram Major	Mitgliedsnummer 314
Dietrich Habermann	Mitgliedsnummer 339
Günther Rose	Mitgliedsnummer 369
Erich Rau	Mitgliedsnummer 393
Walter Beitel	Mitgliedsnummer 454
Volksbank Mittelhessen	Mitgliedsnummer 498
Manfred Schwarzwälder	Mitgliedsnummer 506
Gemeinde Reiskirchen	Mitgliedsnummer 521
Klaus Müller	Mitgliedsnummer 557
Ernst Wilhelm Schmitt	Mitgliedsnummer 593
Willi Zecher	Mitgliedsnummer 596
Hans Jürgen Koschnik	Mitgliedsnummer 613
Kurt Balsler	Mitgliedsnummer 614
Matthias Seifert	Mitgliedsnummer 623
Herbert Hein	Mitgliedsnummer 631
Günther Kahmann	Mitgliedsnummer 632
Ruth Grünewald	Mitgliedsnummer 650

Vorstand und Aufsichtsrat danken diesen Mitgliedern für die erwiesene Treue und Verbundenheit zu unserer Genossenschaft und wünschen ihnen weiterhin Gesundheit und Wohlergehen. Gleichzeitig gedenken wir aller im Geschäftsjahr verstorbenen Mitgliedern.

Wichtiges auf einen Blick

Jahr Angaben in TEUR	2022	2023
Gründung	24.10.1948	
USt ID	20 227 70256	
Bilanzsumme	24.011	24.709
Sachanlagevermögen	23.104	23.315
Umlaufvermögen	865	712
Eigenkapital	7.538	7.941
Rückstellungen	210.3	139.9
Verbindlichkeiten	15.684	16.041
Davon ggü. Kreditinstituten	14.249	14.554
Davon ggü. anderen Kreditgebern	491.3	469.8
Umsatzerlöse		
Aus der Hausbewirtschaftung	2.434	2.490
Aus anderen Lieferungen & Leistungen	15.5	16.7
Sonstige betrieblichen Erträge	5.4	23.6
Instandhaltungs- / Modernisierungsaufwand	441.6	332.7
Personalaufwand	52.7	66.7
Abschreibungen	435.2	441.1
Jahresüberschuss	283.4	430.3
Mitglieder	496	493
Höhe des Geschäftsanteils	200,00	200,00
Höhe des Geschäftsguthabens	511.4	494.0
Personal	5	5
Betriebliche Kennzahlen		
Eigenkapitalquote in %	33,73	34,46
Durchschnittliche Wohnungsmiete in €	5,28	5,48
Fluktuationsrate in %	3,7	5,7
Betriebskosten ca. €/ m ² /p.a.	1,80	2,28
Instandhaltung/ Modernisierungskosten in TEUR/ m ² / p.a.	15,51	11,68
Gesamtwohn- / Nutzfläche in m ²	28.457	28.478
Anzahl eigene Wohneinheiten (WE)	405	405
Anzahl eigene WE öffentl. gefördert	158	158
Anzahl eigene Gewerbeeinheiten (GE)	1	1
Anzahl Garagen	63	41
Technische-Anlagen	5	5

Inhalt

Langjährige Mitgliedschaften	2
Wichtiges auf einen Blick	3
Vorwort	5
I. Organe der Genossenschaft	5
II. Bericht des Vorstandes	6
III. Jahresabschluss	10
Bilanz zum 31. Dezember 2023	11
Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2023	13
IV. Anhang	14
A. Allgemeine Angaben	14
B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	14
C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung	16
D. Sonstige Angaben	19
V. Bericht des Aufsichtsrates	21

Vorwort

2023- Stagnation im Wohnungsbau... Verunsicherung durch Krisen

Wie schon im Jahr 2022 war auch das Jahr 2023 für unsere Genossenschaft ein sehr ereignisreiches Jahr. Der andauernde Krieg in der Ukraine sowie die neue Eskalation im Nahen Osten sorgen für Verunsicherung und wirken sich negativ auf die wirtschaftliche Lage in Deutschland aus.

Der Immobilienmarkt wird weiter durch hohe Baukosten und gestiegene Bauzinsen beeinflusst. So wurden mehr als die Hälfte aller geplanten Bauvorhaben gestoppt bzw. nicht umgesetzt. Der private Bausektor ist nahezu zum Erliegen gekommen.

Die noch immer hohe Inflation und der nach wie vor vorherrschende Fachkräftemangel geben wenig Hoffnung, dass sich die Situation kurzfristig bessern wird.

I. Organe der Genossenschaft

Mitgliederversammlung

Aufsichtsrat

Vorsitzender:	Manfred Buhl
stellvertretender Vorsitzender:	Willi Jost
Schriftführer:	Erhard Reinl
stellvertretender Schriftführer:	Wolfgang Dörr
Mitglieder:	Dieter Schmitt
	Jürgen Becker
	Dietmar Kromm
	Michael Ranft
	Angelique Grün
	Kornelia Steller-Nass
	Ulrike Kopmann-Wöber

Prüfungsausschuss:	Willy Jost
	Wolfgang Dörr

Vorstand

geschäftsführender Vorstand	Reiner Hahn
kaufmännischer Vorstand:	Susanne Rosemann

II. Bericht des Vorstandes

Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand der Baugenossenschaft Busecker Tal eG sind die Bewirtschaftung und die Errichtung sowie der Erwerb und die Betreuung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen.

Kerntätigkeitsfeld ist die Bewirtschaftung und Vermietung von Wohnungen in den Gemeinden Großen-Buseck, Alten-Buseck, Reiskirchen, Reiskirchen-Lindenstruth und Gießen-Rödgen.

Geschäftsverlauf- und Rahmenbedingungen

Die beiden Kerngemeinden Großen-Buseck und Reiskirchen mit ihren Ortsteilen sind auch weiterhin attraktiver und gut nachgefragter Wohnstandort.

Aufgrund der anhaltend hohen Mieten in den Ballungsgebieten besteht nach wie vor große Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in den eher ländlichen Regionen mit guter Infrastruktur.

Es ist daher davon auszugehen, dass das Leerstandsrisiko dauerhaft gering bleiben wird.

Um Mieter einer unserer Wohnungen zu werden, muss man gemäß Satzung auch als Mitglied unserer Genossenschaft beitreten.

Unser Ziel ist nicht die kurzfristige Gewinnerzielung durch hohe Mieteinnahmen, sondern eine dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mitglieder, welche mit dem Wohnungsbestand pfleglich umgehen und gute Nachbarschaften zu schätzen wissen. Uns geht es darum, bezahlbaren Wohnraum für die Mitglieder bereitzustellen und die dauerhafte Nutzung einer Wohnung anzubieten.

Der Belegungsbindung unterliegen am 31.12.2023 insgesamt 158 geförderte Wohneinheiten. Auch im Jahr 2023 gab es keinen grundsätzlichen Leerstand, lediglich ein Zeitraum für notwendige Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten bei Wohnungswechsel.

Sanierungs- und Neubautätigkeit

Im Jahr 2023 wurde mit dem Neubau von 15 Sozialwohnungen in der Kerngemeinde Reiskirchen begonnen. Die Fertigstellung des Bauvorhabens ist für Anfang / Mitte 2025 geplant. Aufgrund der hohen Nachfrage liegt bereits für sämtliche Wohnungen eine Reservierung vor.

Ein weiteres Bauprojekt erfolgt derzeit in der Bergstraße, Ecke Mollbornsweg. Hier wird wegen des Mangels an Parkmöglichkeiten in diesem Bereich der Innenhof mit 8 Garagen und 5 weiteren Stellplätzen bebaut.

Nachdem die Erweiterung und Sanierung des Hauses Lindenau 3 in Lindenstruth fertiggestellt wurde, ist in den kommenden Jahren geplant, auch an den beiden derzeit noch nicht sanierten Häusern jeweils weiteren Wohnraum anzubauen und die gleichen Maßnahmen wie bereits an der Lindenau 3 durchzuführen.

Modernisierung / Instandhaltung

Rund 332.700,00 € wurden im Jahr 2023 für Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes aufgewendet. Hierbei entfällt der größte Anteil auf die Arbeiten, welche im Rahmen von Mieterwechsel in teils langjährig vermieteten Wohnungen entstehen.

Vermietung

Die Fluktuationsrate lag bei 5,7 % des Wohnungsbestandes.

Die wesentlichen Ursachen für die Fluktuation in der Rangfolge ihrer Häufigkeit waren:

Wohnungswechsel wegen Wohnungsgröße, Tod des Mieters, Umsiedlung in ein Alten- und Pflegeheim.

Die Leerstandsquote betrug zum 31. Dezember 2023 - 0,5 % (Vorjahr rd. 0,9 %). Der größte Teil der kurzfristigen Leerstände unterjährig beruht auf Modernisierungen nach Mieterwechsel, die dem veränderten Nachfrageverhalten Rechnung tragen und der Zukunftsfähigkeit und nachhaltigen Vermietbarkeit der Wohnungen dienen.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete für eine Wohnung der Baugenossenschaft Busecker Tal eG betrug zum 31. Dezember 2023 5,48 €/m² und Monat. Damit liegt eine 60 m² Wohnung im Durchschnitt bei einer monatlichen Kaltmiete von 328,00 €.

Aufgrund der in den letzten Jahren durchgeführten energetischen Maßnahmen an den Wohnhäusern und dem kostenbewussten Verhalten unserer Mieter haben sich die Betriebskosten nur wenig verändert, sodass diese im Durchschnitt bei 2,28 €/m² liegen.

Kooperationen/ Beteiligungen

Im Geschäftsjahr 2011 wurde bei der Baugenossenschaft die Entscheidung getroffen, Dachflächenpachtverträge mit der Sonnenland EG abzuschließen, um dort Photovoltaikanlagen zu installieren. Mit

der Dachflächenpacht wurden zum einen Geschäftsanteile bei Sonnenland erworben und der andere Teil wird größtenteils als Nachrangdarlehen mit entsprechender Verzinsung zur Verfügung gestellt.

Bestandsverwaltung

Am 31.12.2023 befanden sich inkl. der neuangebauten Wohnungen in Reiskirchen-Lindenstruth „Lindenau 3“ insgesamt 48 Mehrfamilienhäuser mit 405 Wohnungen, 1 Büro, 41 Garagen und 5 technische Anlagen im Besitz der Genossenschaft. 45 Häuser sind an das öffentliche Erdgasversorgungs- oder Fernwärmenetz angeschlossen, lediglich noch 2 Mehrfamilienhäuser werden mittels Ölzentralheizung versorgt

Die derzeitigen Mieteinnahmen (ohne Garagen) belaufen sich auf 1.873.487,00 € p.a.

Die Vorauszahlungen für Betriebs- und Heizkosten belaufen sich auf 780.471,65 € p.a.

Für den Kapitaldienst wurden im abgelaufenen Jahr 805.732,85 € (Zins & Tilgung) aufgewendet.

Ein Betrag i.H.v. € 23.598,65 wurde vorzeitig getilgt. Weiter wurden Forwarddarlehen über € 472.513,37 abgeschlossen und Prolongationen von rund € 200.000,00 getätigt.

Mitgliederbewegung

Im Berichtsjahr 2023 sind insgesamt 22 Mitglieder der Genossenschaft beigetreten.

Demgegenüber wurden insgesamt 24 Mitgliedschaftskündigungen ausgesprochen. Bei 15 Kündigungen wurden auch die Wohnungen wegen Wegzug gekündigt, 4 Kündigungen erfolgten von Mitgliedern, die keine Wohnung bei uns hatten. Weiter gab es 8 Todesfälle und 1 Mitglied wurde ausgeschlossen.

Darstellung der Vermögens- und Kapitalstruktur

Vermögensstruktur	2023 TEUR	%	Vorjahr TEUR	%
Anlagevermögen	23.358	94,5	23.146	96,4
Umlaufvermögen	1.341	5,4	865	3,6
Rechnungsabgrenzungsposten	10,0	0,0	0,1	0,0
Bilanzsumme	24.709	100	24.011	100

Kapitalstruktur	2023 TEUR	%	Vorjahr TEUR	%
Eigenkapital	8.514	34,5	8.103	33,7
Rückstellungen	140	0,6	210	0,9
Verbindlichkeiten	16.042	64,9	15.684	65,3
Rechnungsabgrenzungsposten	13	0,1	14	0,1
Bilanzsumme	24.709	100	24.011	100

Rentabilität

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss von 430.252,00 € ab.

Die Rentabilität beträgt 5,05 % des eingesetzten Eigenkapitals.

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 698 T€ auf einen Wert von 24.709 T€ erhöht.

Bei den Finanzanlagen handelt es sich mit 41 T€ um Anteile und Ausleihungen an Unternehmen.

Unter den unfertigen Leistungen mit 677 T€ werden gegenüber den Mietern noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen.

Das langfristige Eigenkapital erhöhte sich aufgrund des nicht zur Ausschüttung vorgesehenen Teils des Jahresüberschusses bei gleichzeitigem Anstieg der Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder um 411T€ auf 8.514 T€. Damit erhöht sich die Eigenkapitalquote auf 34,46 %.

Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung vermehren sich im Vergleich zum Vorjahr um 283T€. Diese Veränderung ist maßgeblich mit der Neuvaluierung im Rahmen der Sanierungs- und Neubau-maßnahmen verbunden.

Bei den kurzfristigen übrigen Verbindlichkeiten handelt es sich mit 234 T€ um Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen, aus Vermietung und sonstigen Verbindlichkeiten.

Finanzlage

Die Berechnungen ergeben unter Beachtung der erkennbaren Einflüsse aus der Modernisierungstätigkeit eine geordnete Finanzlage. Die Genossenschaft konnte ihre finanziellen Verpflichtungen jederzeit erfüllen.

Wirtschaftsplan und Ausblick

	2024 TEUR
Hausbewirtschaftung	+ 226.6
Mitgliederbetreuung	- 2.9
Finanzergebnis (Kapitaldisposition)	+ 0,4
<u>Überschuss</u>	<u>+ 224.1</u>

Nach dem Wirtschaftsplan kann im Jahre 2024 erneut mit einem positiven Ergebnis gerechnet werden. Insgesamt sind für den Vorstand keine Risiken erkennbar, welche die wirtschaftliche und finanzielle Lage der Genossenschaft negativ beeinflussen könnten.

Die in der Bilanz zum 31. Dezember 2023 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Sämtliche Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sind fristgerecht finanziert. Die Zahlungsfähigkeit war im Jahr 2023 gegeben.

Prognose und Risiken

Für Deutschland rechnet man mit einer Stagnation der relativ schlechten Situation auf dem Wohnungsmarkt. So wird prognostiziert, dass in 2024 noch deutlich weniger Wohnungen fertig gestellt werden als 2023 (minus 27 % Baugenehmigungen).

Damit würde sich die Prognose der Zahl der auf den Markt kommenden Wohnungen 2024 und 2025, dass die Wohnungsfertigstellungen nochmals sinken, bewahrheiten.

Dadurch entfernt sich die Entwicklung der Wohnungsfertigstellungen immer deutlicher vom Ziel der Bundesregierung ca. 400.000 Wohnungen pro Jahr neu zu errichten.

Für das Geschäftsjahr 2024 sind keine größeren Risiken erkennbar, welche die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen könnten.

Die Genossenschaft wird weiterhin den Schwerpunkt auf die nachhaltige Entwicklung des Bestandes, insbesondere die bauliche Erneuerung der Objekte durch umfassende Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen richten und in großem Umfang den sich ändernden Marktgegebenheiten und Entwicklungen entsprechend anpassen und verbessern.

Mit dem Neubau von 15 Sozialwohnungen in der Kerngemeinde Reiskirchen und der Erweiterung und Sanierung des Bestandes in Lindenstruth ist der Fokus für die nächsten Jahre gelegt.

Angesichts des prognostizierten hohen Bedarfs an Wohnraum in unserer Region, der guten Ertragslage, der geplanten Bautätigkeit sowie der Modernisierung und Beschleunigung der Prozessabläufe steht einer weiteren positiven Entwicklung nichts im Wege. Der Vorstand hat für das Geschäftsjahr

2024 einen Wirtschaftsplan aufgestellt, welcher – bei vorsichtigen betriebswirtschaftlichen Ansätzen – wiederum ein positives Ergebnis erwarten lässt.

Die Vermietungssituation wird sich aus unserer Sicht in Zukunft nicht großartig verändern. Die weiterhin hohe Inflation beeinträchtigt die finanzielle Situation unserer Mieter enorm und lässt nicht viel Spielraum für weitere Ausgaben.

Aufgrund des deutlich gestiegenen Zinsniveaus ist in den kommenden Jahren bei Neuprolongationen bzw. Aufnahme von Darlehen mit deutlich schlechteren Konditionen zu rechnen, welche sich auf die Ertragslage auswirken werden.

Ob und wie diese Auswirkungen in vollem Umfang an die Mieter weiter gegeben werden können, muss sich zeigen. Somit ist das Augenmerk auf das Zinsänderungsrisiko zu legen, um eventuelle negative Auswirkungen so gut als möglich abzufangen.

Für den weiteren Fortbestand unserer Genossenschaft liegt das wesentliche Risiko in der Vermietbarkeit unserer Wohnungen. Solange alle Wohnungen vermietet sind und die vereinbarten Mieten pünktlich und regelmäßig gezahlt werden, wird die Genossenschaft allen Zahlungsverpflichtungen nachkommen können.

Das Risiko von Mietausfällen ist in Einzelfällen vorhanden, in seiner Gesamtheit ist es jedoch als gering zu erachten. Insgesamt zeichnen sich derzeit keine Vermietungsrisiken ab.

Darüber hinaus wird die Zinsentwicklung durch das Risikomanagementsystem fortlaufend beobachtet und überprüft.

Wie bereits in den vergangenen Jahren wirkten sich die Fluktuation und die Veränderung der Bevölkerungsstruktur nicht spürbar auf die von der Genossenschaft bewirtschafteten Quartiere bzw. Liegenschaften aus. Aufgrund der stabilen städtebaulichen und sozialen Entwicklung dieser Gebiete, der nachhaltig gesicherten Wettbewerbsposition und der ebenso wirtschaftlichen wie fairen Mietpreisgestaltung sind in den nächsten beiden Jahren keine erhöhten Leerstands- und Fluktuationszahlen mit korrespondierenden Mietausfällen zu erwarten.

Wesentlichen Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken ist die Genossenschaft aufgrund regelmäßiger Mieteinzahlungen nicht ausgesetzt. Die Mieterträge sind durch die Nutzungs- und Mietverträge gesichert, Preisänderungsrisiken bestehen aufgrund des vielfach bestehenden Abstands zum ortsüblichen Mietpreisniveau nicht. Das aktuelle Mietniveau bietet kurz- und mittelfristig Mieterhöhungsmöglichkeiten.

Mit vorausschauendem Handeln und weiteren Investitionen in unseren Wohnungsbestand wollen wir die nachhaltige Vermietbarkeit unserer Wohnungen auch in Zukunft gewährleisten.

J a h r e s a b s c h l u s s

für das

Geschäftsjahr 2023

1. Bilanz

2. Gewinn- und Verlustrechnung

3. Anhang

der

Baugenossenschaft

Busecker Tal eG

Oberpforte 9

35418 Buseck

Bilanz zum 31. Dezember 2023

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<u>Anlagevermögen</u>			
<u>Immaterielle Vermögensgegenstände:</u>		0,00	0,00
<u>Sachanlagen:</u>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	22.677.431,50		22.906.621,78
Technische Anlagen und Maschinen	57.824,00		48.584,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.138,00		5.039,00
Anlagen im Bau	358.700,70		0,00
Bauvorbereitungskosten	217.896,01		143.215,82
		23.315.990,21	23.103.460,60
<u>Finanzanlagen:</u>			
Sonstige Ausleihungen	36.190,00		37.266,18
Andere Finanzanlagen	5.625,00		5.625,00
		41.815,00	42.891,18
Anlagevermögen insgesamt		23.357.805,21	23.146.351,78
<u>Umlaufvermögen:</u>			
Vorräte			
Unfertige Leistungen	676.917,05		595.255,86
Andere Vorräte	35.587,19		39.363,99
		712.504,24	634.619,85
<u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände:</u>			
Forderungen aus Vermietung	7.650,42		11.545,03
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	148,14		148,14
Sonstige Vermögensgegenstände	25.178,63		4.274,33
		32.977,19	15.967,50
<u>Flüssige Mittel:</u>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		595.282,81	212.958,10
<u>Rechnungsabgrenzungsposten:</u>			
Geldbeschaffungskosten		10.779,00	1.120,00
<u>Bilanzsumme</u>		24.709.348,45	24.011.017,23

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<u>Eigenkapital:</u>			
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	18.400,00		21.960,00
der verbleibenden Mitglieder	494.018,59		489.268,75
aus gekündigten Geschäftsanteilen	200,00		200,00
		512.618,59	511.428,75
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	4.200,00		7.540,22
<u>Ergebnisrücklagen</u>			
Gesetzliche Rücklage	957.000,00		907.000,00
davon aus dem Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	50.000,00		30.000,00
Bauerneuerungsrücklage	5.420.000,00		5.100.000,00
davon aus dem Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	320.000,00		200.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	1.564.328,27		1.530.608,33
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:	33.719,94		19.272,31
Summe		7.941.328,27	7.537.608,33
<u>Bilanzgewinn</u>			
Jahresüberschuss	430.252,09		283.446,84
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	370.000,00		230.000,00
		60.252,09	53.446,84
Eigenkapital insgesamt		8.514.198,95	8.102.483,92
<u>Rückstellungen</u>			
Sonstige Rückstellungen	139.966,51		210.276,00
		139.966,51	210.276,00
<u>Verbindlichkeiten</u>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.554.121,50		14.249.100,98
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	469.797,15		491.274,71
Erhaltene Anzahlungen	783.013,98		697.672,89
Verbindlichkeiten aus Vermietung	22.505,48		21.211,14
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	169.023,96		132.487,06
Sonstige Verbindlichkeiten	43.422,21		92.107,53
davon aus Steuern	6.662,23		6.186,53
		16.041.884,28	15.683.854,31
<u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>	13.298,71		14.403,00
		16.055.182,99	15.698.257,31
<u>Bilanzsumme</u>		24.709.348,45	24.011.017,23

<u>Gewinn und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2023</u>			
	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<u>Umsatzerlöse</u>			
aus der Hausbewirtschaftung	2.490.679,36		2.434.363,79
aus anderen Lieferungen und Leistungen	16.735,83		15.463,40
Minderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	81.661,19		-14.836,47
Sonstige betriebliche Erträge	23.656,09		5.386,85
		2.612.732,47	2.440.377,57
<u>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</u>			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	969.782,82		1.006.158,29
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	124,32		124,06
		969.907,14	
<u>Rohergebnis</u>		1.642.825,33	1.434.094,96
<u>Personalaufwand</u>			
a) Löhne und Gehälter	66.732,03		41.786,26
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	16.805,22		10.930,32
		83.537,25	52.716,58
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände u. Sachanlagen		441.177,19	435.192,36
Sonstige betriebliche Aufwendungen		400.342,82	381.575,00
Erträge aus anderen Finanzanlagen	3.316,55		3.175,95
Sonstige Zinserträge	0,00		0,00
		3.316,55	3.175,95
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		226.186,59	219.439,00
Steuern vom Einkommen		6.240,34	8.672,84
<u>Ergebnis nach Steuern</u>		488.657,69	339.675,13
Sonstige Steuern		58.405,60	56.228,29
<u>Jahresüberschuss</u>		430.252,09	283.446,84
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		370.000	230.000,00
<u>Bilanzgewinn</u>		60.252,09	53.446,84

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023

Die Baugenossenschaft Busecker Tal eG ist eine Genossenschaft, eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Gießen unter der Registernummer 367. Sitz der Genossenschaft ist in 35418 Buseck, Oberpforte 9.

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023 wurde nach den derzeit gültigen Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der vorgeschriebenen Formblatt-Verordnung für Wohnungsunternehmen.

Die Aufstellung der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt nach dem Gesamtkostenverfahren in Staffelform.

B. ANGABEN ZU BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten wurden auf Grundlage der Vollkosten ermittelt. Diese setzen sich aus Fremdkosten, Eigenleistungen und zurechenbaren Zinsen für Fremdkapital zusammen. Die Eigenleistungen umfassen hauptsächlich die eigenen Verwaltungsleistungen.

Im Berichtsjahr wurden keine eigenen Verwaltungsleistungen aktiviert (i.V. 0,00 €).

Die immateriellen Vermögensgegenstände wurden zu den Anschaffungskosten bewertet.

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

- Immaterielle Vermögensgegenstände werden linear mit 20 % - 33,33 % abgeschrieben
- „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ nach der Restnutzungsdaueremethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren bei Gebäuden und 20 Jahren bei Garagen.
- Unter der Position „Technische Anlagen“ ist eine Photovoltaikanlage auf dem Haus Lessingstr. 6 in Reiskirchen erfasst. Diese wurde zu Anschaffungs- / Herstellungskosten aktiviert und wird linear über 20 Jahre abgeschrieben.
- „Betriebs- und Geschäftsausstattung“ unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode bei Zugrundelegung eines Abschreibungssatzes von 20 %. Ab dem Geschäftsjahr 2002 wurde der Abschreibungssatz bei Neuzugängen im EDV-Bereich auf 33,33 % angehoben. „Geringwertige Wirtschaftsgüter“ wurden im Jahr der Anschaffung voll abgeschrieben.

Sonstige Ausleihungen beinhalten Pachterträge aus den Verträgen mit Sonnenland eG.

Mit der „Sonnenland Genossenschaft“ wurde pachtvertraglich vereinbart, dass die Dachflächen der Baugenossenschaftshäuser mit Photovoltaikanlagen bebaut werden dürfen. Zur Finanzierung der PV-Anlagen werden Grunddienstbarkeiten in den Grundbüchern der Baugenossenschaft eingetragen. Die Dachflächenpacht wird als einmaliger, abgezinster Betrag der Sonnenland eG als Nachrangdarlehen zur Verfügung gestellt. Des Weiteren beteiligt sich die Baugenossenschaft mit Geschäftsanteilen bei der Sonnenland eG.

Die Finanzanlagen wurden zu den Anschaffungskosten bewertet.

Die „unfertigen Leistungen“ wurden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet. Diese setzen sich zusammen aus Fremdkosten für Betriebskosten, angefallene Grundsteuern sowie Eigenleistungen in Form von Löhnen für Hauswarte.

Die Bewertung der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen ist zum Nennwert durchgeführt, dabei wurden allen erkennbaren Risiken Rechnung getragen.

Die anderen Vorräte wurden zu den Anschaffungskosten bewertet, wobei bei der Ermittlung der Heizölvorräte die „First In First Out“ Methode angewandt wurde.

Bei den zu Nennwerten angesetzten Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen wurden allen erkennbaren Risiken durch Abschreibung Rechnung getragen.

Die Guthaben bei Kreditinstituten sind zum Nominalbetrag bewertet.

Bei der Position „Geldbeschaffungskosten“ bestand ein Aktivierungswahlrecht. Die Geldbeschaffungskosten wurden bis 2010 entsprechend der Laufzeit der ersten Zinsfestschreibungszeit linear über die Laufzeit der Zinsfestschreibung, ab 2011 voll abgeschrieben.

Die sonstigen passivierungspflichtigen kurzfristigen Rückstellungen wurden mit dem nach kaufmännischer Beurteilung notwendigem Erfüllungsbetrag angesetzt. Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

C ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

I. Bilanz

Unter den „unfertigen Leistungen“ werden noch nicht abgerechnete Betriebskosten und unter „andere Vorräte“ Heizölbestände ausgewiesen.

Die Forderungen und die sonstigen Vermögensgegenstände stellen sich wie folgt dar:

	Insgesamt	Vorjahr	Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	Vorjahr
	€	€		
Forderungen aus Vermietung	5.666,70	11.545,03	41,45	31,17
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	148,14	148,14	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	25.178,63	4.274,33	0,00	0,00
Summe	30.993,47	15.967,50	41,45 %	31,17 %

Der Posten „sonstige Rückstellungen“ setzt sich wie folgt zusammen:

Rückstellungen für Instandhaltung	37.966,51
Rückstellungen für Baukosten	55.000,00 €
Prüfungskosten	35.000,00 €
Erstellung Jahresabschluss	6.000,00 €
Steuerberatungskosten	6.000,00 €
Zusammen	<u>139.966,51 €</u>

Die Entwicklung des Anlagevermögens wird mit dem folgenden Anlagespiegel dargestellt.

Anlagespiegel

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen					Buchwert 31.12.2023 €	Buchwert 31.12.2022 €
	Stand 01.01. €	Zugänge 2023 €	Abgänge 2023 €	Umbuchun- gen (+ / -) €	Stand 31.12. €	Stand 01.01. €	Zugänge 2023 €	Ab- gänge 2023 €	Umbuchun- gen (+ / -) €	Stand 31.12. €		
<u>Immaterielle Vermö- gensgegenstände</u>	36.218,52	0,00	0,00	0,00	36.218,52	36.218,52	0,00	0,00	0,00	36.218,52	0,00	0,00
<u>Sachanlagen</u>												
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	22.906.621,78	255.583,37	58.399,93	0,00	23.103.805,22	8.207.809,20	434.773,14	8.399,42	0,00	8.634.182,92	22.677.431,50	22.906.621,78
Grundstücke ohne Bau- ten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	48.584,00	13.712,37	0,00	0,00	62.296,37	27.088,34	4.472,37	0,00	0,00	31.560,71	57.824,00	48.584,00
Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	5.039,000	1.030,68	0,00	0,00	6.069,68	62.555,80	1.931,68	0,00	0,00	64.487,48	4.138,00	5.039,00
Anlagen im Bau	0,00	358.700,70	0,00	0,00	358.700,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	358.700,70	0,00
Bauvorbereitungskosten	193.215,82	24.680,19	0,00	0,00	217.896,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	217.896,01	193.215,82
	23.153.460,60	653.707,31	58.399,93	0,00	23.748.767,98	8.297.453,34	441.177,19	8.399,42	0,00	8.730.231,11	23.315.990,21	23.153.460,60
<u>Finanzanlagen</u>												
sonstige Ausleihungen	37.266,18	0,00	953,86	0,00	37.266,18	0,00	0,00	-988,55	0,00	-988,55	36.277,63	37.266,18
Andere Finanzanlagen	5.625,00	0,00	0,00	0,00	5.625,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.625,00	5.625,00
	42.891,18	0,00	953,86	0,00	42.891,18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	41.902,63	42.891,18
	23.196.351,78	653.707,31	58.399,93	0,00	23.791.659,18	8.333.671,86	441.177,19	7.410,87	0,00	8.767.438,18	23.357.892,84	23.196.351,78

* Im Berichtsjahr wurden keine Fremdkapitalzinsen aktiviert.

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten entsprechend der Laufzeit sowie der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten ergeben sich aus dem folgenden Verbindlichkeitspiegel.

Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2023

Fristigkeiten der Verbindlichkeiten und Pfandrechte 2023						
Verbindlichkeiten	Insgesamt €	Davon Restlaufzeit			Davon gesichert	
		bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 und 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	Art der Si- cherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.554.121,50	3.072,85	49.907,30	14.473.030,10	14.554.121,50	GPR+ Pfandrecht
Vorjahr	14.249.100,98	30.729,11	69.962,30	14.124.789,57	14.249.100,98	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	469.797,15	0,00	0,00	469.797,15	469.797,15	GPR
Vorjahr	491.274,71	0,00	0,00	491.274,71	491.274,71	
Erhaltene Anzahlungen	783.013,98	783.013,98				
Vorjahr	697.672,89	697.672,89				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	22.505,48	22.505,48				
Vorjahr	21.211,14	21.211,14				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	169.023,96	169.023,96				
Vorjahr	132.487,06	132.487,06				
Sonstige Verbindlichkeiten	43.422,21	43.422,21				
Vorjahr	92.107,53	92.107,53				
Gesamtbetrag	16.041.884,28	1.021.038,48	49.907,30	14.942.827,25	15.023.918,65	
Gesamtbetrag Vorjahr	15.683.854,31	974.207,73	69.962,30	14.616.064,28	14.740.375,6940	

GPR = Grundpfandrechte

II. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind nur geringfügige, periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthalten.

D SONSTIGE ANGABEN

Angabe der Arbeitnehmerzahl

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	0	1
Technische Mitarbeiter	0	1
Hauswarte und Reinemachefrau	0	3
Zusammen	0	5

Mitgliederbewegung in 2023

	Anzahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
Anfang GJ	496	2.485
Korr. fr. Jahre	1	1
	495	2.484
Zugang	22	100
Abgang	24	95
Ende GJ	493	2.489

Gemäß § 19 der Satzung vom 01. Oktober 2021 haben die Mitglieder, auch im Falle der Insolvenz der Genossenschaft, keine Nachschüsse zu zahlen.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2023 um € 4.549,84 erhöht.

Der Gesamtbetrag der Geschäftsguthaben beläuft sich auf € 494.018,59

Nachtragsbericht

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

Mitglieder des Vorstandes

Susanne Rosemann	Buseck, Alten-Buseck
Reiner Hahn	Lich

Mitglieder des Aufsichtsrates

Manfred Buhl	Vorsitzender	Buseck, Alten-Buseck
Willy Jost	stellvertr. Vorsitzender	Buseck, Großen-Buseck
Erhard Reinl	Schriftführer	Buseck, Großen-Buseck
Jürgen Becker		Gießen – Rödgen
Dieter Schmitt		Buseck, Großen-Buseck
Dietmar Kromm		Reiskirchen
Wolfgang Dörr	stellvertr. Schriftführer	Buseck, Großen-Buseck
Michael Ranft		Gießen
Angelique Grün		Buseck, Beuern
Kornelia Steller-Nass		Buseck, Alten-Buseck
Ulrike Kopmann-Wöber		Reiskirchen

Name und Anschrift des Prüfungsverbandes

VdW Südwest
Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.
Franklinstrasse 62
60486 Frankfurt am Main

Vorschlag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von € 430.252,09 einen Betrag von € 370.000,00 im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die Ergebnisrücklagen einzustellen. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn wie folgt zu verteilen

Ausschüttung einer Bardividende von 4%	Auszahlung am 10.07.2024	19.651,99 €
Zuführung zur anderen Ergebnisrücklage		40.600,10 €
		60.252,09 €

Buseck, den 14.05.2024

Der Vorstand

Rosemann

Hahn

Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2023

Wahrnehmung der gesetzlichen und satzungsgemäßen Aufgaben

Im Berichtsjahr 2023 fanden insgesamt 7 gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand statt. In diesen Sitzungen hat sich der Aufsichtsrat über alle wesentlichen Vorgänge, über die finanzielle Lage und über die wirtschaftliche Entwicklung der Baugenossenschaft unterrichten lassen. Vermehrt wirken sich die konjunkturell schwierigen Verhältnisse auf dem Bau- und Wohnungsmarkt sowie die Zunahme von bürokratischen Anforderungen auch auf künftige Investitionen der Baugenossenschaft aus. Über wichtige betriebliche Vorgänge wurde der Aufsichtsrat auch zwischen den Sitzungen vom Vorstand informiert. Ferner hat der Aufsichtsrat die Liegenschaften in Lindenstruth, Reiskirchen, Alten-Buseck und Großen-Buseck vor Ort besichtigt und konnte sich ein Bild sowohl über Renovierungsbedarf der Altbestände als auch zu den Neubauprojekten machen.

Wesentliche Entscheidungen

Eine Genehmigung erteilte der Aufsichtsrat für den Neubau einer Garagen- und Parkplatzanlage auf der eigenen Fläche der Liegenschaft „Mollbornsweg/Bergstr.“ in Großen-Buseck. Einvernehmen bestand ferner, den bei den Objektbesichtigungen besprochenen Renovierungsaufwand an den Altbeständen stufenweise abzubauen. Aufgrund verbesserter Finanzierungsmöglichkeiten hat der Aufsichtsrat die zunächst zurückgestellte Bestandserweiterung der Liegenschaft „Lindenau 2“ in Lindenstruth aufgehoben und den Beschluss zur Erweiterung bestätigt.

Wesentliche Beschlüsse wurden außerdem zum Versicherungsvertrag der Gebäudeversicherung, zum Inflationsausgleich für die externen und internen Mitarbeiter und zur Ausrichtung des 75-jährigen Bestehens der Baugenossenschaft gefasst. Im Zusammenhang mit der Umsetzung von Bauprojekten hatte der Aufsichtsrat im Mai 2023 zum „Spatenstich“ für das Bauprojekt Lessingstr. 3 (ehemals Garagenhof) in Reiskirchen eingeladen. Außerplanmäßige Ausgaben genehmigte der Aufsichtsrat für Kanalsanierungsarbeiten in den Liegenschaften in Rödgen.

Jahresabschluss und Jahresabschlussprüfung

Der vom Vorstand vorgelegte Jahresabschluss zum 31.12.2023 wurde vom Aufsichtsrat geprüft und nach sorgfältiger Erörterung bewilligt. Die Zusage der mit dem Wohnungsverband vereinbarten Unterstützungsleistungen zu den Jahresabschlussarbeiten konnte im Berichtsjahr 2023 aufgrund von Personalproblemen des Verbands nicht eingehalten werden, wodurch sich bei der Fertigstellung des Jahresabschlusses Verzögerungen ergaben. Abweichend von der Satzung musste die Mitgliederversammlung hierdurch in die zweite Jahreshälfte 2023 verschoben werden. Im Zuge des Jahresabschlusses führte der Prüfungsausschuss eine Beleg- und Kassenprüfung durch und ging näher auf die Ausschreibungsverfahren ein. Konkrete Beanstandungen ergaben sich nicht.

Der Jahresabschluss 2022, den die Mitgliederversammlung am 23.11.2023 festgestellt hatte, wurde vom Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V. pflichtgemäß geprüft und ist mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden. An dieser Prüfung war der Aufsichtsrat in Form eines Abschlussgesprächs und durch die Beratung des Prüfberichts beteiligt.

Zusammensetzung von Aufsichtsrat und Vorstand

Das nach Ablauf der Amtszeit 2023 ausgeschiedene Mitglied, Herr Dörr, wurde von der Mitgliederversammlung wiedergewählt. Herr Haas ist aufgrund des Wechsels in die Geschäftsführung aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden, sodass dem Gremium zurzeit 11 Personen angehören. Der Aufsichtsrat bestätigte am 17.01.2024 Herrn Buhl als Vorsitzenden und Herrn Jost als stellvertretenden Vorsitzenden. Dem Prüfungsausschuss gehören die Herren Jost und Dörr an.

Im Zusammenhang mit dem altersbedingten Ausscheiden von Herrn Scheld aus dem Vorstand wechselte Herr Haas vom Aufsichtsrat in die Geschäftsführung. Eine beabsichtigte Bestellung von Herrn Haas zum Vorstand wird gemäß Satzung erst nach Ablauf einer Wechselkarenz von 2 Jahren möglich. Somit gehören dem Vorstand zurzeit Herr Hahn als geschäftsführender Vorstand und Frau Rosemann als Finanzvorstand an. Die Zusammenarbeit mit dem Vorstand verlief stets kommunikativ und hat sich bewährt.

Dank für ein erfolgreiches Geschäftsjahr

Das Geschäftsjahr wurde mit einer Jubiläumsfeier zum 75-jährigen Bestehen der Baugenossenschaft abgeschlossen. Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie allen externen und internen Mitarbeitern/innen für die im Geschäftsjahr 2023 erfolgreich geleistete Arbeit. Den Geschäftspartnern und Mitgliedern dankt der Aufsichtsrat für das der Baugenossenschaft entgegengebrachte Vertrauen.

Manfred Buhl
Vorsitzender

Buseck, im Mai 2024

