



## Geschäftsbericht 2024

Eingetragen im Genossenschaftsregister des Amtsgerichtes Gießen unter Nummer 367

Geschäftsstelle:  
Oberpforte 9  
**35418 Buseck**

e.mail: [info@baugenossenschaft-buseck.de](mailto:info@baugenossenschaft-buseck.de)

[www.baugenossenschaft-buseck.de](http://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
Karl Adolf Adams	Mitgliedsnummer 295
Bertram Major	Mitgliedsnummer 314
Dietrich Habermann	Mitgliedsnummer 339
Günther Rose	Mitgliedsnummer 369
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
Matthias Seifert	Mitgliedsnummer 623
Herbert Hein	Mitgliedsnummer 631
Günther Kahmann	Mitgliedsnummer 632
Ruth Grünewald	Mitgliedsnummer 650
Pietro Lombardi	Mitgliedsnummer 684
Dieter Schmitt	Mitgliedsnummer 696
Hiltrud Bonin	Mitgliedsnummer 701

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	2024	2023
Gründung	24.10.1948	
USt ID	20 227 70256	
Bilanzsumme	25.837	<b>24.709</b>
Sachanlagevermögen	24.895	<b>23.315</b>
Umlaufvermögen	796	<b>712</b>
Eigenkapital	7.981	<b>7.941</b>
Rückstellungen	394.4	<b>139.9</b>
Verbindlichkeiten	16.614	<b>16.041</b>
Davon ggü. Kreditinstituten	15.097	<b>14.554</b>
Davon ggü. anderen Kreditgebern	447.4	<b>469.8</b>
Umsatzerlöse		
Aus der Hausbewirtschaftung	2.632	<b>2.490</b>
Aus anderen Lieferungen & Leistungen	15.9	<b>16.7</b>
Sonstige betrieblichen Erträge	11.5	<b>23.6</b>
Instandhaltungs- / Modernisierungsaufwand	444.3	<b>332.7</b>
Personalaufwand	66.7	<b>66.7</b>
Abschreibungen	447.6	<b>441.1</b>
Jahresüberschuss	<b>324.3</b>	<b>430.3</b>
Mitglieder	490	<b>493</b>
Höhe des Geschäftsanteils	200	<b>200,00</b>
Höhe des Geschäftsguthabens	492.1	<b>494.0</b>
Personal	5	<b>5</b>
<b>Betriebliche Kennzahlen</b>		
Eigenkapitalquote in %	34,12	<b>34,46</b>
Durchschnittliche Wohnungsmiete in €	5,52	<b>5,48</b>
Fluktuationsrate in %	4,9	<b>5,7</b>
Betriebskosten ca. €/ m²/p.a.	2,09	<b>2,28</b>
Instandhaltung/ Modernisierungskosten in TEUR/ m²/ p.a.	15.60	<b>11,68</b>
Gesamtwohn- / Nutzfläche in m²	28.478	<b>28.478</b>
Anzahl eigene Wohneinheiten (WE)	405	<b>405</b>
Anzahl eigene WE öffentl. gefördert	158	<b>158</b>
Anzahl eigene Gewerbeeinheiten (GE)	1	<b>1</b>
Anzahl Garagen	49	<b>41</b>
Technische-Anlagen	5	<b>5</b>

# 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 2024	11
Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2024	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**

*2024- Wohnungsbau...weiterhin rückläufig*

Wie schon im Jahr 2023 war auch das Jahr 2024 für unsere Genossenschaft kein einfaches Jahr. Der weiter andauernde Krieg in der Ukraine sowie die unklare politische Situation, sorgen für Verunsicherung und wirken sich negativ auf die wirtschaftliche Lage in Deutschland aus.

Auch der Immobiliensektor leidet weiter unter hohen Zinsen und Baukosten, sowie den Hürden der Bürokratie.

## **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

Angestellter mit Vollmacht	Dirk Haas
----------------------------	-----------

## 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*

Nach wie vor bestehen die beiden Kerngemeinden Großen-Buseck und Reiskirchen mit ihren Ortsteilen mit großer Attraktivität und hoher Nachfrage als Wohnstandort.

Durch die weiter steigenden Mieten in den Ballungsgebieten besteht in unserer Region weiterhin eine starke Nachfrage nach günstigen Wohnungen, wodurch das Leerstandsrisiko weiterhin gering bleibt.

Um in den Genuss einer unserer Wohnungen zu kommen, setzt voraus, dass man gemäß Satzung auch Mitglied unserer Genossenschaft wird.

Das Ziel unserer Genossenschaft ist nicht die kurzfristige Gewinnerzielung durch hohe Mieteinnahmen, sondern eine dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mitglieder, welche unseren Wohnungsbestand pfleglich behandeln und gute Beziehungen zu den Nachbarn zu schätzen wissen.

Auch im Jahr 2024 gab es keinen wesentlichen Leerstand, lediglich für notwendige Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten bei Wohnungswechsel waren einzelne Wohnungen nicht vermietet.

Der Belegungsbindung unterliegen am 31.12.2024 insgesamt 158 geförderte Wohneinheiten.

### *Sanierungs- und Neubautätigkeit*

Im Jahr 2024 wurden die Bautätigkeiten an dem Neubau der 15 Sozialwohnungen in der Kerngemeinde Reiskirchen weitergeführt. Die Bezugsfertigkeit des Bauvorhabens war für Mai 2025 geplant und konnte eingehalten werden.

Ein weiteres Bauprojekt wurde in der Bergstraße, Ecke Mollbornsweg realisiert.

Hier wurden 8 neue Garagen und 5 neue Stellplätze errichtet.

Im Jahr 2025 ist geplant, an dem Mehrfamilienhaus Lindenau 2 in Reiskirchen-Lindenstruth das Bestandsgebäude mit 6 Wohnungen zu sanieren sowie weitere 7 Wohnungen neu anzubauen. Sämtliche Wohnungen sollen als Sozialwohnungen ausgelegt werden.

### *Modernisierung / Instandhaltung*

Rund 444.297,22 € wurden im Jahr 2024 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 4,9 % 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 2024 - 1,0 % (Vorjahr rd. 0,5 %). 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 2024 5,50 €/m<sup>2</sup> und Monat. Damit liegt eine 60 m<sup>2</sup> Wohnung im Durchschnitt bei einer monatlichen Kaltmiete von 330,00 €.

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 €/m<sup>2</sup> 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 31.12.2024 befanden sich insgesamt 47 Mehrfamilienhäuser mit 405 Wohnungen, 1 Büro, 43 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 1.900.821,73 € p.a.

Die Vorauszahlungen für Betriebs- und Heizkosten belaufen sich auf 763.652,31 € p.a.

Für den Kapitaldienst wurden im abgelaufenen Jahr 849.361,40 € (Zins & Tilgung) aufgewendet.

Ein Betrag i.H.v. € 44.737,360 wurde vorzeitig getilgt. Weiter wurden Prolongationen i.H.v.

€ 312.730,14 getätigt.

### *Mitgliederbewegung*

Im Berichtsjahr 2024 sind insgesamt 21 Mitglieder der Genossenschaft beigetreten.

Demgegenüber sind insgesamt 22 Mitgliedschaftskündigungen erfolgt.

### *Darstellung der Vermögens- und Kapitalstruktur*

<b>Vermögensstruktur</b>	2024 TEUR	%	Vorjahr TEUR	%
Anlagevermögen	24.936	96,5	23.358	94,6
Umlaufvermögen	890	3,4	1.341	5,4
Rechnungsabgrenzungsposten	10,0	0,1	10,0	0,0
<b>Bilanzsumme</b>	<b>25.836</b>	<b>100</b>	<b>24.709</b>	<b>100</b>

<b>Kapitalstruktur</b>	2024 TEUR	%	Vorjahr TEUR	%
Eigenkapital	8.816	34,1	8.514	34,5
Rückstellungen	394	1,5	140	0,6
Verbindlichkeiten	16.614	64,3	16.042	64,9
Rechnungsabgrenzungsposten	12	0,1	13	0,1
<b>Bilanzsumme</b>	<b>25.836</b>	<b>100</b>	<b>24.709</b>	<b>100</b>

### *Rentabilität*

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss von 324.275,55 € ab.

Die Rentabilität beträgt 4,06 % des eingesetzten Eigenkapitals.

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1.127 T€ auf einen Wert von 25.837 T€ erhöht.

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

Im Geschäftsjahr wurden € 312.730,14 prolongiert und zwei Darlehen über € 44.737,30 vorzeitig abgelöst.

Unter den unfertigen Leistungen mit 763 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 302 T€ auf 8.816 T€. Damit erhöht sich die Eigenkapitalquote auf 34,12 %.

Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung verhöhten 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*

	2025 TEUR
Hausbewirtschaftung	+ 200,1
Mitgliederbetreuung	- 2,9
Finanzergebnis (Kapitaldisposition)	+ 0,4
<u>Überschuss</u>	<u>+ 197,9</u>

Nach dem Wirtschaftsplan kann im Jahre 2025 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 2024 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Sämtliche Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sind fristgerecht finanziert. Die Zahlungsfähigkeit war im Jahr 2024 gegeben.

#### *Prognose und Risiken*

Für Deutschland rechnet man mit einer Stagnation der relativ schlechten Situation auf dem Wohnungsmarkt. So wird prognostiziert, dass in 2025 noch deutlich weniger Wohnungen fertig gestellt werden als 2024.

Damit würde sich die Prognose der Zahl der Wohnungsfertigstellungen 2025 bewahrheiten.

Für das Geschäftsjahr 2025 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.

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 2025 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 2024**

**1. Bilanz**

**2. Gewinn- und Verlustrechnung**

**3. Anhang**

**der**

**Baugenossenschaft**

**Busecker Tal eG**

**Oberpforte 9**

**35418 Buseck**

<b>Bilanz zum 31. Dezember 2024</b>			
Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b><u>Anlagevermögen</u></b>			
<b><u>Immaterielle Vermögensgegenstände:</u></b>		0,00	0,00
<b><u>Sachanlagen:</u></b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	22.757.677,69		22.677.431,50
Technische Anlagen und Maschinen	53.352,00		57.824,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.122,00		4.138,00
Anlagen im Bau	2.017.559,16		358.700,70
Bauvorbereitungskosten	61.900,00		217.896,01
		24.894.610,85	23.315.990,21
<b><u>Finanzanlagen:</u></b>			
Sonstige Ausleihungen	36.190,00		36.190,00
Andere Finanzanlagen	5.625,00		5.625,00
		41.815,00	41.815,00
Anlagevermögen insgesamt		24.936.425,85	23.357.805,21
<b><u>Umlaufvermögen:</u></b>			
Vorräte			
Unfertige Leistungen	763.652,31		676.917,05
Andere Vorräte	32.400,74		35.587,19
		796.053,05	712.504,24
<b><u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände:</u></b>			
Forderungen aus Vermietung	8.356,92		7.650,42
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	148,14		148,14
Sonstige Vermögensgegenstände	14.648,22		25.178,63
		23.153,28	32.977,19
<b><u>Flüssige Mittel:</u></b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		70.990,74	595.282,81
<b><u>Rechnungsabgrenzungsposten:</u></b>			
Geldbeschaffungskosten		10.034,00	10.779,00
<b><u>Bilanzsumme</u></b>		<b>25.836.656,92</b>	<b>24.709.348,45</b>

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b><u>Eigenkapital:</u></b>			
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	17.8000,00		18.400,00
der verbleibenden Mitglieder	482.055,00		494.018,59
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00		200,00
		509.855,00	512.618,59
Rückständige fällige Einzahlungen auf Ge- schäftsanteile 2.545,00			4.200,00
<b><u>Ergebnisrücklagen</u></b>			
Gesetzliche Rücklage	992.000,00		957.000,00
davon aus dem Jahresüberschuss Geschäftsjahr ein- gestellt: 35.000,00			50.000,00
Bauerneuerungsrücklage	5.670.000,00		5.420.000,00
davon aus dem Jahresüberschuss Geschäftsjahr ein- gestellt: 250.000,00			320.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	1.604.928,37		1.564.328,27
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 40.600,10			33.719,94
Summe		8.266.928,37	7.941.328,27
<b><u>Bilanzgewinn</u></b>			
Jahresüberschuss	324.275,55		430.252,09
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	285.000,00		370.000,00
		39.275,55	60.252,09
Eigenkapital insgesamt		8.816.058,92	8.514.198,95
<b><u>Rückstellungen</u></b>			
Sonstige Rückstellungen	394.404,90		139.966,51
		394.404,90	139.966,51
<b><u>Verbindlichkeiten</u></b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.097.113,99		14.554.121,50
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	447.405,44		469.797,15
Erhaltene Anzahlungen	839.756,13		783.013,98
Verbindlichkeiten aus Vermietung	22.881,31		22.505,48
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	170.401,61		169.023,96
Sonstige Verbindlichkeiten	36.742,91		43.422,21
davon aus Steuern 6.791,55			6.662,23
		16.614.301,39	16.041.884,28
<b><u>Rechnungsabgrenzungsposten</u></b>	11.891,71		13.298,71
		16.626.193,10	16.055.182,99
<b><u>Bilanzsumme</u></b>		<b>25.836.656,92</b>	<b>24.709.348,45</b>

<b><u>Gewinn und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2024</u></b>			
	<b>Geschäftsjahr</b>		<b>Vorjahr</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>	<b>€</b>
<b><u>Umsatzerlöse</u></b>			
aus der Hausbewirtschaftung	2.631.865,73		2.490.679,36
aus anderen Lieferungen und Leistungen	15.936,71		16.735,83
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	86.735,26		81.661,19
Sonstige betriebliche Erträge	11.461,90		23.656,09
		2.745.999,60	2.612.732,47
<b><u>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</u></b>			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.192.651,34		969.782,82
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	124,32		124,06
		1.192.775,66	
<b><u>Rohergebnis</u></b>		<b>1.553.223,94</b>	<b>1.642.825,33</b>
<b><u>Personalaufwand</u></b>			
a) Löhne und Gehälter	66.698,66		66.732,03
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	17.225,83		16.805,22
		83.924,49	83.537,25
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände u. Sachanlagen		447.649,27	441.177,19
Sonstige betriebliche Aufwendungen		394.061,73	400.342,82
Erträge aus anderen Finanzanlagen	3.083,51		3.316,55
Sonstige Zinserträge	0,00		0,00
		3.038,51	3.316,55
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		245.346,93	226.186,59
Steuern vom Einkommen		- 4393,31	6.240,34
<b><u>Ergebnis nach Steuern</u></b>		<b>389.673,34</b>	<b>488.657,69</b>
Sonstige Steuern		65.397,79	58.405,60
<b><u>Jahresüberschuss</u></b>		<b>324.275,55</b>	<b>430.252,09</b>
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		285.000,00	370.000,00
<b><u>Bilanzgewinn</u></b>		<b>39.275,55</b>	60.252,09

## **ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024**

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 2024 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 Restnutzungsdauer Methode 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.

Für das Neubauvorhaben in Reiskirchen, Lessingstraße 3 mit 15 Sozialwohnungen wurden Verträge mit Handwerksunternehmen i.H.v. insgesamt ca. 2,5 Mio € abgeschlossen. Davon fallen im Geschäftsjahr 2025 noch ca. € 450.000,00 an.

## 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 In €
Forderungen aus Vermietung	8.356,92	7.650,42	50,95	7.650,42
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	148,14	148,14	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegen- stände	14.648,22	25.178,63	0,00	0,00
Summe	23.153,28	32.977,19	50,95 %	7.650,42

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

Rückstellungen für Baukosten/ Neu- bau	341.759,90 €
Prüfungskosten	40.000,00 €
Erstellung Jahresabschluss	6.000,00 €
Steuerberatungskosten	6.645,00 €
Zusammen	<b><u>394.404,90 €</u></b>

Die Entwicklung des Anlagevermögens wird mit dem folgenden Anlagespiegel dargestellt.

## Anlagespiegel

Stand 01.01.	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen					Buchwert 31.12.2023 €	
	Buchwert 01.01. €	Zugänge 2024 €	Abgänge 2024 €	Um- bu- chun- gen (+/-) €	Stand 31.12. €	Stand 01.01. €	Zugänge 2024 €	Abgänge 2024 €	Um- bu- chun- gen (+/-) €	Stand 31.12. €		Buchwert 31.12.2024 €
36.218,52	0,00	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
31.311.614,42	22.677.431,50	521.085,85	13.359,42	0,00	31.819.340,85	8.634.182,92	440.839,15	13.358,91	0,00	9.061.663,16	22.757.677,69	22.677.431,50
89.384,71	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
68.325,48	4.138,00	2.147,99	0,00	0,00	70.773,47	64.487,48	2.163,99	0,00	0,00	66.651,47	4.122,00	4.138,00
358.700,00	358.700,70	1.658.858,46	0,00	0,00	2.017.559,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.017.559,16	358.700,70
217.896,01	217.896,01	0,00	155.996,01	0,00	61.900,00	0,00	174,13	174,13	0,00	0,00	61.900,00	217.896,01
32.046.221,32	23.315.990,21	2.182.092,30	169.355,43	0,00	34.058.958,19	8.730.231,11	447.649,27	13.533,04	0,00	9.164.347,34	24.894.610,85	23.315.990,21
37.266,18	36.277,63	0,00	0,00	0,00	37.266,18	988,55	0,00	-87,63	0,00	1.076,18	36.190,00	37.277,63
5.625,00	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	41.902,63	0,00	0,00	0,00	42.891,18	988,55	0,00	-87,63	0,00	1.076,18	41.815,00	41.902,83
32.125.331,02	23.357.892,84	2.182.092,30	169.355,43	0,00	34.138.067,89	8.767.438,18	447.649,27	13.445,41	0,00	9.201.642,04	24.936.425,85	23.357.892,84

Anlagevermögen gesamt

\* 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 31.12.2024

<b>Fristigkeiten der Verbindlichkeiten und Pfandrechte 2024</b>						
Verbindlichkeiten	Insgesamt	Davon Restlaufzeit			Davon gesichert	
		bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahre	über 5 Jahre	€	Art der Sicherung
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.097.113,99	0,00	36.723,68	15.060.390,31	15.097.113,99	GPR+ Pfandrecht
<b>Vorjahr</b>	<b>14.554.121,50</b>	<b>7.048,07</b>	<b>62.914,23</b>	<b>14.484.159,20</b>	<b>14.554.121,50</b>	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	447.405,44	0,00	0,00	447.405,44	447.405,44	GPR
<b>Vorjahr</b>	<b>469.797,15</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>469.797,15</b>	<b>469.797,15</b>	
Erhaltene Anzahlungen	839.756,13	839.756,13				
<b>Vorjahr</b>	<b>783.013,98</b>	<b>783.013,98</b>				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	22.881,31	22.881,31				
<b>Vorjahr</b>	<b>22.505,48</b>	<b>22.505,48</b>				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	170.401,61	170.401,61				
<b>Vorjahr</b>	<b>169.023,96</b>	<b>169.023,96</b>				
Sonstige Verbindlichkeiten	36.742,91	36.742,91				
<b>Vorjahr</b>	<b>43.422,21</b>	<b>43.422,21</b>				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>16.614.301,39</b>	<b>1.069.781,96</b>	<b>36.723,68</b>	<b>15.507.795,75</b>	<b>15.544.519,43</b>	
<b>Gesamtbetrag Vorjahr</b>	<b>16.041.884,28</b>	<b>1.025.013,70</b>	<b>62.914,23</b>	<b>14.953.956,35</b>	<b>15.023.918,65</b>	

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 2024

	Anzahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
Anfang GJ	493	2.489
Korr. fr. Jahre	1	5
	492	2.484
Zugang	20	78
Abgang	22	89
Ende GJ	490	2.473

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 2024 um € 1.963,59 verringert.

Der Gesamtbetrag der Geschäftsguthaben beläuft sich auf € 492.055,00.

### 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.  
Lise-Meitner-Straße 4  
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 Ergebnismrücklagen 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 10.07.2025	19.848,00 €
Zuführung zur anderen Ergebnismrücklage		19.427,55 €
		<b>39.275,55 €</b>

Buseck, den 03.06.2025

Der Vorstand



Rosemann



Hahn

## **Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2024**

Sehr geehrte Mitglieder der Baugenossenschaft Busecker Tal,

auch im Berichtsjahr 2024 hat der Aufsichtsrat der Baugenossenschaft Busecker Tal seine gesetzlichen und satzungsgemäßen Aufgaben mit großer Sorgfalt wahrgenommen. In sieben turnusmäßigen und gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand wurde über die vorgelegten zustimmungsbedürftigen Geschäfte nach eingehender Erörterung entschieden. Ebenfalls hat sich der Aufsichtsrat vom Vorstand stets über die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie über besondere Ereignisse unterrichten lassen. Über wichtige betriebliche Vorgänge wurde der Aufsichtsrat auch zwischen den Sitzungen vom Vorstand informiert. Der Aufsichtsratsvorsitzende stand daher über die Aufsichtsratssitzungen hinaus mit dem Vorstand in regelmäßigem Kontakt.

im Vorjahr hatte der Aufsichtsrat die Liegenschaften in Lindenstruth, Reiskirchen, Alten-Buseck und Großen-Buseck vor Ort besichtigt; im Berichtsjahr folgten abschließend die Liegenschaften in Rödgen. Damit konnten innerhalb eines Jahres wieder einmal alle Liegenschaften der Baugenossenschaft in Augenschein genommen werden, sodass sich der Aufsichtsrat ein aktuelles Bild sowohl über den Renovierungsbedarf der Altbestände als auch zu den Neubauprojekten machen konnte. Insgesamt wurde bei den Besichtigungen eine große Kundenzufriedenheit festgestellt.

### Wesentliche Entscheidungen

Beschlüsse zu Neubauangelegenheiten wurden im Berichtsjahr nicht gefasst. Unter Inkaufnahme zunehmender Bürokratie konnte allerdings die Baugenehmigung für die Liegenschaft Lindenau 2 in Lindenstruth erreicht werden. Begleitbeschlüsse wurden erforderlich zur Finanzierung und Gestaltung der lfd. Projekte „Garagen- und Parkplatzanlage Mollbornsweg/Bergstr. in Großen-Buseck“ und „Neubau Lessingstr. 3 in Reiskirchen“. Einvernehmen bestand ferner darin, den bei den Objektbesichtigungen besprochenen Renovierungsaufwand an den Altbeständen stufenweise abzubauen.

Wesentliche Beschlüsse wurden zudem zur Vertragsverlängerung mit Herrn Hahn im Zusammenhang mit der Geschäftsbesorgung durch die Fa. novo-terra GmbH gefasst.

Personalentscheidungen wurden durch den Anstellungsvertrag von Herrn Haas zur Unterstützung des Vorstands getroffen.

### Jahresabschluss und Jahresabschlussprüfung

Der vom Vorstand fristgerecht vorgelegte Jahresabschluss zum 31.12.2024 wurde vom Aufsichtsrat geprüft und nach sorgfältiger Erörterung bewilligt. 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 Aufsichtsrat empfiehlt daher der Mitgliederversammlung den vorgelegten Jahresabschluss 2024 festzustellen und die vorgeschlagene Ergebnisverwendung zu beschließen.

Der Jahresabschluss 2023, den die Mitgliederversammlung am 26.06.2024 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 Abschlussgespräches und durch die Beratung des Prüfberichts beteiligt. Das zusammengefasste Prüfungsergebnis wird der Mitgliederversammlung bekannt gegeben.

### Zusammensetzung von Aufsichtsrat und Vorstand

Nach Ablauf der Amtszeit 2024 sind die Mitglieder, Herren Becker, Jost und Kromm aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. Herr Becker und Herr Jost wurden von der Mitgliederversammlung wiedergewählt; Herr Kromm hat auf eine Wiederwahl verzichtet, weil er nicht mehr für das Amt des Bürgermeisters in Reiskirchen kandidieren werde. Somit gehören dem Aufsichtsrat jetzt 10 Personen an.

Am 27.08.2024 bestätigte der Aufsichtsrat Herrn Buhl als Vorsitzenden und Herrn Jost als stellvertretenden Vorsitzenden. Der Prüfungsausschuss besteht weiterhin aus den Herren Jost und Dörr.

Im Vorstand ergaben sich im Berichtsjahr keine personellen Veränderungen. Wie im Vorjahr gehören dem Vorstand 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

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie allen externen und internen Mitarbeitern/innen für die im Geschäftsjahr 2024 erfolgreich geleistete Arbeit. Den Geschäftspartnern und Mitgliedern dankt der Aufsichtsrat für das der Baugenossenschaft entgegengebrachte Vertrauen.

Buseck, im Juni 2025

Manfred Buhl  
Vorsitzender

