



Geschäftsbericht 2025

Eingetragen im Genossenschaftsregister des Amtsgerichtes Gießen unter Nummer 367

Geschäftsstelle:
Oberpfote 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
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
Wolfgang Jung	Mitgliedsnummer 712

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	2024	2025
Angaben in TEUR		
Gründung	24.10.1948	
USt ID	20 227 70256	
Bilanzsumme	25.837	26.540
Sachanlagevermögen	24.895	24.832
Umlaufvermögen	796	814
Eigenkapital	8.816	8.942
Rückstellungen	394.4	115.6
Verbindlichkeiten	16.614	17.480
Davon ggü. Kreditinstituten	15.097	15.873
Davon ggü. anderen Kreditgebern	447.4	424.3
Umsatzerlöse		
Aus der Hausbewirtschaftung	2.632	2.773
Aus anderen Lieferungen & Leistungen	15.9	19.1
Sonstige betrieblichen Erträge	11.5	10.9
Instandhaltungs- / Modernisierungsaufwand	444.3	564.7
Personalaufwand	66.7	65.3
Abschreibungen	447.6	479.3
Jahresüberschuss	324.3	126,6
Mitglieder	490	506
Höhe des Geschäftsanteils	200,00	200,00
Höhe des Geschäftsguthabens	492.1	502.4
Personal	5	5
Betriebliche Kennzahlen		
Eigenkapitalquote in %	34,12	34,46
Durchschnittliche Wohnungsmiete in €	5,52	5.63
Fluktuationsrate in %	4,9	7.1
Betriebskosten ca. €/ m²/p.a.	2,09	2.51
Instandhaltung/ Modernisierungskosten in TEUR/ m²/ p.a.	15.60	19.28
Gesamtwohn- / Nutzfläche in m²	28.478	29.284
Anzahl eigene Wohneinheiten (WE)	405	420
Anzahl eigene WE öffentl. gefördert	158	173
Anzahl eigene Gewerbeeinheiten (GE)	1	1
Anzahl Garagen	49	44
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 2025	11
Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2025	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

2025- Wohnungsbau...weiterhin rückläufig

Wie schon im Jahr 2024 war auch das Jahr 2025 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
technischer Vorstand:	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 bestechen 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 2025 gab es keinen wesentlichen Leerstand, lediglich für notwendige Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten bei Wohnungswechsel waren einzelne Wohnungen nicht vermietet. Der Belegungsbindung unterliegen am 31.12.2025 insgesamt 173 geförderte Wohneinheiten.

Sanierungs- und Neubautätigkeit

Im Jahr 2025 wurden die Bautätigkeiten an dem Neubau der 15 Sozialwohnungen in der Kerngemeinde Reiskirchen abgeschlossen. Sämtliche Wohnungen wurden zum 01.05.2025 vermietet.

Im Jahr 2026 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 564.700,00 € wurden im Jahr 2025 für Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes aufgewendet. Hierbei entfällt der größte Anteil auf die Arbeiten, welche im Rahmen von Mieterwechsel in teils langfristig vermieteten Wohnungen entstehen.

Vermietung

Die Fluktuationsrate lag bei 7.1 % 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 2025 - 1,0 % (Vorjahr rd. 1,0 %). 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 2025 5,63 €/m² und Monat. Damit liegt eine 60 m² Wohnung im Durchschnitt bei einer monatlichen Kaltmiete von 337,80 €.

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, so dass diese im Durchschnitt bei 2,51 €/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 31.12.2025 befanden sich insgesamt 48 Mehrfamilienhäuser mit 420 Wohnungen, 1 Büro, 44 Garagen und 5 technische Anlagen im Besitz der Genossenschaft. 46 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 1.966.952,28 € p.a.

Die Vorauszahlungen für Betriebs- und Heizkosten belaufen sich auf 787.393,77 € p.a.

Für den Kapitaldienst wurden im abgelaufenen Jahr 890.508,74 € (Zins & Tilgung) aufgewendet.

Mitgliederbewegung

Im Berichtsjahr 2025 sind insgesamt 44 Mitglieder der Genossenschaft beigetreten.

Demgegenüber sind insgesamt 32 Mitgliedschaftskündigungen erfolgt.

Darstellung der Vermögens- und Kapitalstruktur

Vermögensstruktur	2025 TEUR	%	Vorjahr TEUR	%
Anlagevermögen	24.874	93,7	24.936	96,5
Umlaufvermögen	1.652	6,2	890	3,4
Rechnungsabgrenzungsposten	14,5	0,1	10,0	0,1
Bilanzsumme	26.541	100	25.836	100

Kapitalstruktur	2025 TEUR	%	Vorjahr TEUR	%
Eigenkapital	8.941	33,7	8.816	34,1
Rückstellungen	116	0,4	394	1,5
Verbindlichkeiten	17.480	65,9	16.614	64,3
Rechnungsabgrenzungsposten	4,0	0,0	12,0	0,1
Bilanzsumme	26.541	100	25.836	100

Rentabilität

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss von **125.643,69 €** ab.

Die Rentabilität beträgt 1,40 % des eingesetzten Eigenkapitals.

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 705 T€ auf einen Wert von 26.541 T€ erhöht.

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

Unter den unfertigen Leistungen mit 787 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 125 T€ auf 8.941 T€. Damit sinkt die Eigenkapitalquote auf 33,69 %.

Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung erhöhen sich im Vergleich zum Vorjahr um 866 T€. Diese Veränderung ist maßgeblich mit der Neuvaluierung im Rahmen der Sanierungs- und Neubau-maßnahmen verbunden.

Bei den kurzfristigen übrigen Verbindlichkeiten handelt es sich mit 237 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

	2026 TEUR
Hausbewirtschaftung	+ 200,1
Mitgliederbetreuung	- 2,9
Finanzergebnis (Kapitaldisposition)	+ 0,4
<u>Überschuss</u>	<u>+ 197,9</u>

Nach dem Wirtschaftsplan kann im Jahre 2026 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 2025 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Sämtliche Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sind fristgerecht finanziert. Die Zahlungsfähigkeit war im Jahr 2025 gegeben.

Prognose und Risiken

Für das Geschäftsjahr 2026 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 2026 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 2025

1. Bilanz

2. Gewinn- und Verlustrechnung

3. Anhang

der

Baugenossenschaft

Busecker Tal eG

Oberpforte 9

35418 Buseck

Bilanz zum 31. Dezember 2025			
Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<u>A. Anlagevermögen</u>			
<u>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</u>		0,00	0,00
<u>II. Sachanlagen</u>			
1. Grundstücke und grundstücksgl. Rechte mit Wohnbauten	24.715.465,91		22.757.677,69
2. Grundstücke und grundstücksgl. Rechte ohne Wohnbauten	0,00		0,00
3. Technische Anlagen und Maschinen	48.880,00		53.352,00
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.372,00		4.122,00
5. Anlagen im Bau	0,00		2.017.559,16
6. Bauvorbereitungskosten	65.649,49		61.900,00
		24.832.367,40	24.894.610,85
<u>III. Finanzanlagen</u>			
1. Sonstige Ausleihungen	36.190,00		36.190,00
2. Andere Finanzanlagen	5.625,00		5.625,00
		41.815,00	41.815,00
Summe Anlagevermögen		24.874.182,40	24.936.425,85
<u>B. Umlaufvermögen</u>			
<u>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke u. a. Vorräte</u>			
1. Unfertige Leistungen	787.393,77		763.652,31
2. Andere Vorräte	26.542,68		32.400,74
		813.936,45	796.053,05
<u>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>			
1. Forderungen aus Vermietung	16.131,42		8.356,92
2. Forderung aus anderen Lieferungen und Leistungen	736,36		148,14
3. Sonstige Vermögensgegenstände	26.258,62		14.648,22
		43.126,40	23.153,28
<u>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</u>			
1. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei		795.139,60	70.990,74
Summe Umlaufvermögen		1.652.202,45	890.197,07
<u>C Rechnungsabgrenzungsposten:</u>			
Geldbeschaffungskosten u.a.		14.534,00	10.034,00
<u>Bilanzsumme</u>		26.540.918,85	25.836.656,92

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital			
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
1. ausgeschiedenen Mitglieder	27.000,00		17.800,00
2. der verbleibenden Mitglieder	502.400,00		492.055,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	400,00		0,00
		529.800,00	509.855,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 4.800,00			2.545,00
II. Gewinnrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	1.012.000,00		992.000,00
davon aus dem Jahresübersch. Geschäftsjahr eingestellt: 20.000,00			
2. Bauerneuerungsrücklage	5.730.000,00		5.670.000,00
davon aus dem Jahresübersch. Geschäftsjahr eingestellt: 60.000,00			
3. Andere Ergebnissrücklagen	1.624.355,92		1.604.928,37
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 19.427,55			
Summe		8.366.355,92	8.266.928,37
III. Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	125.643,69		324.275,55
Einstellungen in Ergebnissrücklagen	80.000,00		285.000,00
		45.643,69	39.275,55
Summe Eigenkapital		8.941.799,61	8.816.058,92
B. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen	115.645,00		394.404,90
		115.645,00	394.404,90
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.873.438,92		15.097.113,99
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	424.366,82		447.405,44
3. Erhaltene Anzahlungen	942.468,82		839.756,13
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a). Verbindlichkeiten aus Vermietung	28.497,15		22.881,31
b). Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	149.476,52		170.401,61
5. Sonstige Verbindlichkeiten	59.748,64		36.742,91
davon aus Steuern (1.916,72)	1.916,72		(6.791,55)
Summe Verbindlichkeiten		17.479.913,59	16.614.301,39
Summe Fremdkapital		17.595.558,59	17.008.706,29
D. Passive Rechnungsabgrenzungsposten		3.560,65	11.891,71
Bilanzsumme		26.540.918,85	25.836.656,92

Gewinn und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2025

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<u>1. Umsatzerlöse</u>			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	2.772.569,83		2.631.865,73
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	19.072,46		15.936,71
<u>2. Bestandsveränderungen</u>	23.741,46		86.735,26
<u>3. Erträge aus anderen Finanzanlagen</u>	2.887,50		3.038,51
<u>4. Sonstige betriebliche Erträge</u>	10.966,55		11.461,90
		2.829.237,80	2.749.038,11
<u>4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</u>			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	1.417.449,72		1.192.651,34
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	436,95		124,32
		1.417.886,67	1.192.775,66
<u>Rohergebnis</u>		1.411.351,13	1.556.262,45
<u>5. Personalaufwand</u>			
a) Löhne und Gehälter	65.366,26		66.698,66
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	17.765,84		17.225,83
		83.132,10	83.924,49
<u>6. Abschreibungen</u>			
a) auf imm. Vermögensgegenstände des AV und Sachanlagen		479.331,98	447.649,27
<u>7. Sonstige betriebliche Aufwendungen</u>		455.944,88	394.061,73
<u>9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</u>		264.678,79	245.346,93
<u>10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</u>		2.619,69	-4.393,31
Jahresüberschuss		125.643,69	324.275,55
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		80.000,00	285.000,00
<u>Bilanzgewinn</u>		45.643,69	39.275,55

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025

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 2025 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 Restnutzungsdauermethode 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 In €
	€	€		
Forderungen aus Vermietung	16.131,42	8.356,92	65,72	5.230,64
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	736,36	148,14	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegen- stände	26.258,62	14.648,22	0,00	0,00
Summe	43.126,40	23.153,28	65,72 %	5.230,64

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

Rückstellungen für Baukosten/ Neu- bau	55.000,00 €
Prüfungskosten	42.000,00 €
Erstellung Jahresabschluss	9.000,00 €
Steuerberatungskosten	9.645,00 €
Zusammen	<u>115.645,00 €</u>

Die Entwicklung des Anlagevermögens wird mit dem folgenden Anlagespiegel dargestellt.

	AK/HK Anfang GJ		Buchwert Anfang GJ		Zugänge		Abgänge AK/HK		Umbuchungen AK/AH		AK/HK Ende GJ		Afa kum. Anfang GJ		Abschreibungen des GJ		Abgänge Veränd. AFA		Umbuchungen AFA		Afa kum. Ende GJ		Buchwert Ende	
	Stand		Buchwert		Zugänge		Abgänge		Umbuchungen		Stand		Stand		Zugänge		Abgänge		Umbuchungen		Stand		Buchwert	
	01.01	€	01.01	€	2025	€	2025	€	2025	€	31.12	€	01.01	€	2025	€	2025	€	2025	€	31.12	€	2025	€
Immaterielle Vermögensgegenstände:	36.218,52		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	36.218,52	0,00	36.218,52	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	36.218,52	0,00	0,00	0,00
Sachanlagen:																								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	31.819.340,85		22.757.677,69		281.702,04		15.389,40		2.149.171,63		34.234.825,12		9.061.663,16		473.084,94		15.388,89		0,00		9.519.359,21		24.715.465,91	
Technische Anlagen und Maschinen	89.384,71		53.352,00		0,00		0,00		0,00		89.384,71		36.032,71		4.472,00		0,00		0,00		40.504,71		48.880,00	
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	70.773,47		4.122,00		934,15		15.187,33		0,00		56.520,29		66.651,47		1.775,04		14.278,22		0,00		54.148,29		2.372,00	
Anlagen im Bau	2.017.559,16		2.017.559,16		131.612,47		0,00		-2.149.171,63		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
Bauvorbereitungskosten	61.900,00		61.900,00		3.749,49		0,00		0,00		65.649,49		0,00		0,00		0,00		0,00		0,00		65.649,49	
Sachanlagen insgesamt	34.058.958,19		24.894.610,85		417.998,15		30.576,73		0,00		34.446.379,61		9.164.347,34		479.331,98		29.667,11		0,00		9.614.012,21		24.832.367,40	
Finanzanlagen:																								
Sonstige Ausleihungen	37.266,18		36.190,00		0,00		0,00		0,00		37.266,18		1.076,18		0,00		0,00		0,00		1.076,18		36.190,00	
Andere Finanzanlagen	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	
Finanzanlagen insgesamt	42.891,18		41.815,00		0,00		0,00		0,00		42.891,18		1.076,18		0,00		0,00		0,00		1.076,18		41.815,00	
Anlagevermögen insgesamt	34.138.067,89		24.936.425,85		417.998,15		30.576,73		0,00		34.525.489,31		9.201.642,04		479.331,98		29.667,11		0,00		9.651.306,91		24.874.182,40	

Im Geschäftsjahr 2025 hat die Baugenossenschaft Fördermittel i.H.v. € 19.221,00 von der Bafa für Investitionen erhalten.

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

Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2025

Fristigkeiten der Verbindlichkeiten und Pfandrechte 2025						
Verbindlichkeiten	Insgesamt	Davon Restlaufzeit			Davon gesichert	
	€	bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 und 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.873.438,92	602.328,21	3.078.155,97	12.192.954,74	15.873.438,92	GPR+ Pfandrecht
Vorjahr	15.097.113,99	588.990,26	2.420.674,79	12.485.740,14	15.097.113,99	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	424.366,82	23.304,11	96.073,68	304.989,03	424.366,82	GPR
Vorjahr	447.405,44	23.038,62	94.909,57	329.457,25	447.405,44	
Erhaltene Anzahlungen	942.468,82	942.468,82				
Vorjahr	839.756,13	839.756,13				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	28.497,15	28.497,15				
Vorjahr	22.881,31	22.881,31				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	149.476,52	149.476,52				
Vorjahr	170.401,61	170.401,61				
Sonstige Verbindlichkeiten	36.742,91	36.742,91				
Vorjahr	43.422,21	43.422,21				
Gesamtbetrag	17.479.913,59	1.807.740,17	3.174.229,65	12.497.943,77	16.297.805,74	
Gesamtbetrag Vorjahr	16.620.980,69	1.688.490,14	2.515.584,36	12.416.906,19	15.544.519,43	

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 2025

	Anzahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
Anfang GJ	490	2.473
Korr. fr. Jahre	1	5
Bestand zum 01.01.2025	489	2.468
Zugang	50	219
Abgang	2	14
Bestand zum 31.12.2025	535	2.673
davon Ausscheidende	29	137
Ende GJ	506	2.536

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 2025 um € 10.345,00 erhöht.

Der Gesamtbetrag der Geschäftsguthaben beläuft sich auf € 502.400,00.

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
Dirk Haas	Buseck, Großen-Buseck

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
Wolfgang Dörr	stellvertr. Schriftführer	Buseck, Großen-Buseck
Michael Ranft		Gießen
Angelique Grün		Buseck, Beuern
Kornelia Steller-Nass		Buseck, Alten-Buseck
Ulrike Kopmann-Wöber		Reiskirchen
Tobias Breidenbach		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 € 125.643,69 einen Betrag von € 80.000,00 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 10.07.2026	19.745,20 €
Zuführung zur anderen Ergebnismrücklage		25.898,49 €
		45.643,69 €

Buseck, den 03.06.2026


Rosemann

Der Vorstand

Hahn


Haas

Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2025

Sehr geehrte Mitglieder der Baugenossenschaft Busecker Tal,

der Aufsichtsrat der Baugenossenschaft Busecker Tal nahm die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahr. Er ließ sich während des Berichtszeitraumes in sieben Sitzungen umfassend über den Gang der Geschäfte sowie über die Lage der Baugenossenschaft und über grundsätzliche Fragen der Geschäftspolitik berichten. Über die vorgelegten zustimmungsbedürftigen Geschäfte wurde nach eingehender Erörterung entschieden. Regelmäßig hat sich der Aufsichtsrat auch über die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie über besondere Ereignisse unterrichten lassen.

Wesentliche Entscheidungen und Ereignisse

Im Berichtsjahr konnte das Neubauprojekt „Lessingstr. 3 in Reiskirchen“ bezugsfertig erstellt werden. Auch die „Garagen- und Parkplatzanlage Mollbornsweg/Bergstr. in Großen-Buseck“ wurde in Betrieb genommen.

Begleitbeschlüsse wurden erforderlich zur Planung der Baumaßnahme „Lindenau 2 in Lindenstruth“ deren Baubeginn sich ins Folgejahr verschiebt. Einvernehmen bestand ferner zur Garagenerneuerung in der „Karlsbader Str. in Großen-Buseck“.

Beschlüsse wurden zudem zum Einarbeitungsaufwand von neuen Mitarbeitern im Zusammenhang mit der Geschäftsbesorgung durch die Fa. novo-terra GmbH gefasst.

Personalentscheidungen wurden durch die Bestellung von Herrn Haas in den Vorstand getroffen.

Jahresabschluss und Jahresabschlussprüfung

Der vom Vorstand fristgerecht vorgelegte Jahresabschluss zum 31.12.2025 wurde vom Aufsichtsrat geprüft und nach sorgfältiger Erörterung gebilligt. Im Zuge des Jahresabschlusses führte der Prüfungsausschuss eine Beleg- und Kassenprüfung durch. Konkrete Beanstandungen ergaben sich nicht. Der Aufsichtsrat empfiehlt daher der Mitgliederversammlung den vorgelegten Jahresabschluss 2025 festzustellen und die vorgeschlagene Ergebnisverwendung zu beschließen.

Der Jahresabschluss 2024, den die Mitgliederversammlung am 24.06.2025 festgestellt hatte, wurde vom Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V. pflichtgemäß geprüft. Im Prüfungsergebnis wurde ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt. 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 2025 sind die Mitglieder, Herren Schmitt, Reinl, Ranft und Buhl sowie die Damen Grün, Kopmann-Wöber und Steller-Nass aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. Mit Ausnahme von Herrn Schmitt wurden die obengenannten Personen von der Mitgliederversammlung wiedergewählt; Herr Schmitt hat aus Altersgründen auf eine Wiederwahl verzichtet. Herr Breidenbach, Bürgermeister der Gemeinde Reiskirchen, wurde als neues Mitglied in den Aufsichtsrat berufen.

Am 19.08.2025 bestätigte der Aufsichtsrat Herrn Buhl als Vorsitzenden und Herrn Jost als stellvertretenden Vorsitzenden. Der Prüfungsausschuss besteht weiterhin aus den Herren Jost und Dörr.

Wie im Vorjahr gehören dem Vorstand Herr Hahn als geschäftsführender Vorstand und Frau Rosemann als Finanzvorstand an. Neu hinzugekommen ist Herr Haas (s. o.). 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 2025 erfolgreich geleistete Arbeit. Den Geschäftspartnern und Mitgliedern dankt der Aufsichtsrat für das der Baugenossenschaft entgegengebrachte Vertrauen.

Manfred Buhl
Vorsitzender

Buseck, im Mai 2026

