



Geschäftsbericht 2022

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 Balser	Mitgliedsnummer 614
Matthias Seifert	Mitgliedsnummer 623
Herbert Hein	Mitgliedsnummer 631
Günther Kahmann	Mitgliedsnummer 632
Ruth Grünwald	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	2021	2020
Gründung	24.10.1948		
USt ID	20 227 70256		
Bilanzsumme	24.011	23.273	22.150
Sachanlagevermögen	23.104	22.270	21.124
Umlaufvermögen	865	959	978
Eigenkapital	7.538	7.288	7.280
Rückstellungen	210.3	325.4	272.6
Verbindlichkeiten	15.684	15.095	14.545
Davon ggü. Kreditinstituten	14.249	13.770	13.229
Davon ggü. anderen Kreditgebern	491.3	512.6	533.7
Umsatzerlöse			
Aus der Hausbewirtschaftung	2.434	2.291	2.056
Aus anderen Lieferungen & Leistungen	15.5	12.8	13.3
Sonstige betriebl. Erträge	5.4	19.4	11.3
Instandhaltungs- / Modernisierungsaufwand	441.6	259.1	223.3
Personalaufwand	52.7	54.1	40.8
Abschreibungen	435.2	395.7 €	320.6
Jahresüberschuss	283.4	521.2	424.5
Mitglieder	496	494	479
Höhe des Geschäftsanteils	200,00	200,00	200,00
Höhe des Geschäftsguthabens	511.4	509.1	489.0
Personal	5	4	4
Betriebliche Kennzahlen			
Eigenkapitalquote in %	33,73	33,67	33,01
Durchschnittliche Wohnungsmiete in €	5,28	5,15	4,77
Fluktuationsrate in %	3,7	5,4	4,3
Betriebskosten ca. €/ m²/p.a.	1,80	1,77	1,99
Instandhaltung/ Modernisierungskosten in TEUR/ m²/ p.a.	15,51	9,18	8,41
Gesamtwohn- / Nutzfläche in m²	28.457	28.235,15	26.558,18
Anzahl eigene Wohneinheiten (WE)	405	402	378
Anzahl eigene WE öffentl. gefördert	158	162	138
Anzahl eigene Gewerbeeinheiten (GE)	1	1	1
Anzahl Garagen	63	63	63
Technische-Anlagen	5	4	1

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 2022	11
Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2022	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

2022- massiver Rückgang im Wohnungsbau...Vollbremsung bei Modernisierungen

Wie bereits im Jahr 2021 war auch das Jahr 2022 für unsere Genossenschaft wieder ein sehr turbulentes Jahr. Der Stopp der BEG-Förderung zum Jahresbeginn 2022 sorgte dafür, dass die Wohnungswirtschaft in Deutschland vor neue Aufgaben gestellt wurde. Viele Neubau und Modernisierungsvorhaben wurden von heute auf morgen gestoppt.

Das Ziel der Regierung 400.000 Wohnungen im Jahr zu bauen, wurde somit nicht erreicht. Auch das Erreichen der Klimaziele im Wohnungsbestand muss in Frage gestellt werden, da die Baukosten im Jahr 2021 bereits massiv gestiegen waren und sich dieser Trend auch in 2022 fortgesetzt hat.

Zudem hat der Krieg in der Ukraine für eine Teuerungsrate in allen Bereiche gesorgt, die sich so hätte niemand vorstellen können. Die Energiepreise explodierten und zwang dann auch die Regierung zum Handeln, um das Wohnen für einkommensschwache Haushalte bezahlbar zu machen. Daraus folgten Gaspreisdeckel, Energiepreisbremsen, Einmalabschläge sowie eine zeitlich begrenzte Senkung der Umsatzsteuer auf Gas.

Mit der Einstellung der Zuschussförderung des Bundeswirtschaftsministeriums wurde das Förderfiasco im Juli wieder bestärkt.

Die stark gestiegene Inflationsrate, die weiterhin knappen Wirtschaftsgüter in allen Bereichen, der nach wie vor bestehende Fachkräftemangel geben keine Hoffnung, dass die angestrebten Ziele erreicht werden können.

Auch die im März 2023 verabschiedete EU-Gebäuderichtlinie zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden gießt zusätzlich Öl ins Feuer, da hier eine Vielzahl von Immobilienbesitzern, ob Eigenheim oder Wohnungsgesellschaften, an die Grenzen des wirtschaftlich Machbaren stoßen.

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
	Dirk Hass
	Michael Ranft
	Angelique Grün
	Kornelia Steller-Nass
	Ulrike Kopmann-Wöber

Prüfungsausschuss:	Willy Jost
	Wolfgang Dörr

Vorstand

geschäftsführender Vorstand	Reiner Hahn
technischer Vorstand:	Manfred Scheld
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 Leerstandrisiko dauerhaft gering bleiben wird.

Um Mieter einer unserer Wohnungen zu werden, setzt voraus, dass man Mitglied in unserer Genossenschaft wird.

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 31.12.2022 insgesamt 158 geförderte Wohneinheiten. Auch im Jahr 2022 gab es keinen grundsätzlichen Leerstand, lediglich ein Zeitraum für notwendige Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten bei Wohnungswechsel.

Sanierungs- und Neubautätigkeit

Ein weiteres Sanierungs- und Neubauprojekt in Reiskirchen-Lindenstruth, Lindenau 3 mit 6 Bestandswohnungen wurde in 2022 saniert und mit einem Anbau von weiteren 3 Neubauwohnungen fertiggestellt.

In den folgenden Jahren ist geplant, die gleichen Maßnahmen bei den Häusern in der Lindenau 2 und Lindenau 1 durchzuführen.

Im Jahr 2023 soll mit dem Neubau von 15 Sozialwohnungen in der Kerngemeinde Reiskirchen begonnen werden. Der Spatenstich erfolgte bereits im Mai 2023.

Modernisierung / Instandhaltung

Rund 441.600,00 € wurden im Jahr 2022 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.

Hier sind oft die kompletten sanitären Einrichtungen, die Böden und Türen etc. zu erneuern.

Vermietung

Die Fluktuationsrate lag bei 3,7 % 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.

Auch 2022 verursachten die „persönlichen“ und „privaten“ Gründe insgesamt rund 80 % der Kündigungen.

Die Leerstandquote betrug zum 31. Dezember 2022 - 0,9 % (Vorjahr rd. 0,3 %). 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 2022 5,28 €/m² und Monat. Damit liegt eine 60 m² Wohnung im Durchschnitt bei einer monatlichen Kaltmiete von 316,00 €.

Aufgrund der im Verlauf der letzten Jahre durchgeführten Wärmedämmmaßnahmen an den Wohnhäusern und dem kostenbewussten Verhalten unserer Mieter haben sich die Betriebskosten in den letzten Jahren nur wenig verändert, sodass diese im Durchschnitt bei 1,80 €/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 31.12.2022 befanden sich inkl. der neuangebauten Wohnungen in Reiskirchen-Lindenstruth „Lindenau 3“ insgesamt 48 Mehrfamilienhäuser mit 405 Wohnungen, 1 Büro, 63 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 1.805.364,34 € p.a.

Die Vorauszahlungen für Betriebs- und Heizkosten belaufen sich auf 615.441,03 € p.a.

Für den Kapitaldienst wurden im abgelaufenen Jahr 762.390,39 € (Zins & Tilgung) aufgewendet.

Mitgliederbewegung

Im Berichtsjahr 2022 sind insgesamt 31 Mitglieder der Genossenschaft beigetreten.

Demgegenüber wurden insgesamt 28 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	2022 TEUR	%	Vorjahr TEUR	%
Anlagevermögen	23.146	96,4	22.314	95,9
Umlaufvermögen	865	3,6	959	4,1
Rechnungsabgrenzungsposten	0,1	0,0	0,2	0,0
Bilanzsumme	24.011	100	23.273	100

Kapitalstruktur	2022 TEUR	%	Vorjahr TEUR	%
Eigenkapital	8.103	33,7	7.836	33,7
Rückstellungen	210	0,9	325	1,4
Verbindlichkeiten	15.684	65,3	15.095	64,9
Rechnungsabgrenzungsposten	14	0,1	17	0,1
Bilanzsumme	24.011	100	23.273	100

Rentabilität

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss von 283.446,84 € ab.

Die Rentabilität beträgt 3,50 % des eingesetzten Eigenkapitals.

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 738 T€ auf einen Wert von 24.011 T€ erhöht.

Bei den Finanzanlagen handelt es sich mit 43 T€ um Anteile und Ausleihungen an Unternehmen.

Unter den unfertigen Leistungen mit 595 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 266 T€ auf 8.102 T€. Damit beläuft sich die Eigenkapitalquote unverändert auf 33,7 %.

Die Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung vermehren sich im Vergleich zum Vorjahr um 591T€. Diese Veränderung ist maßgeblich mit der Neuvaluierung im Rahmen der Sanierungs- und Neubaumaßnahmen verbunden.

Bei den kurzfristigen übrigen Verbindlichkeiten handelt es sich mit 132.5 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

	2023 TEUR
Hausbewirtschaftung	+ 127,4
Mitgliederbetreuung	- 2,9
Finanzergebnis (Kapitaldisposition)	+ 0,4
<u>Überschuss</u>	<u>+ 124,9</u>

Nach dem Wirtschaftsplan kann im Jahre 2023 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 2022 enthaltenen langfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Sämtliche Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sind fristgerecht finanziert. Die Zahlungsfähigkeit war im Jahr 2022 gegeben.

Prognose und Risiken

Für Deutschland rechnet man mit einer deutlichen Verschlechterung der Situation auf dem Wohnungsmarkt. So wird prognostiziert, dass in 2023 lediglich noch 242.000 Wohnungen fertig gestellt werden, für 2024 sogar nur 214.000 Wohnungsfertigstellungen. Damit würde die Zahl der auf den Markt kommenden Wohnungen 2023 um 14% und im Folgejahr um weitere 11% sinken.

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

Um die Wohnungsbau- und Klimaziele nicht komplett abschreiben zu müssen, sollte die Bundesregierung mit Sofortmaßnahmen handeln um bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau zu ermöglichen.

Für das Geschäftsjahr 2023 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 2023 einen Wirtschaftsplan aufgestellt, welcher – bei vorsichtigen betriebswirtschaftlichen Ansätzen – wiederum ein positives Ergebnis von ca. 125 T€ erwarten lässt.

Die Vermietungssituation wird sich aus unserer Sicht in Zukunft verschärfen, da die deutlich gestiegenen Kosten in allen Bereichen die Budgets der Mieter übersteigen. Wurde die Ertragslage in der Vergangenheit durch ein niedriges Zinsniveau begünstigt, ist in den kommenden Jahren mit einer Beeinträchtigung zu rechnen. So wird es bei Neuprolongationen bzw. Aufnahme von Darlehen zu wesentlich schlechteren Konditionen kommen. Ob und wie diese Auswirkungen in vollem Umfang an die Mieter weiter gegeben werden kann, 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 2022

1. Bilanz

2. Gewinn- und Verlustrechnung

3. Anhang

der

Baugenossenschaft

Busecker Tal eG

Oberpforte 9

35418 Buseck

Bilanz zum 31. Dezember 2022			
Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<u>Anlagevermögen</u>			
<u>Immaterielle Vermögensgegenstände:</u>		0,00	0,00
<u>Sachanlagen:</u>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	22.906.621,78		22.108.648,78
Technische Anlagen und Maschinen	48.584,00		52.370,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.039,00		6.561,00
Anlagen im Bau	0,00		82.193,02
Bauvorbereitungskosten	143.215,82		20.666,40
		23.103.460,60	22.270.439,20
<u>Finanzanlagen:</u>			
Sonstige Ausleihungen	37.266,18		38.220,04
Andere Finanzanlagen	5.625,00		5.625,00
		42.891,18	43.845,04
Anlagevermögen insgesamt		23.146.351,78	22.314.284,24
<u>Umlaufvermögen:</u>			
Vorräte			
Unfertige Leistungen	595.255,86		610.092,33
Andere Vorräte	39.363,99		27.457,55
		634.619,85	637.549,88
<u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände:</u>			
Forderungen aus Vermietung	11.545,03		8.995,42
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	148,14		148,14
Sonstige Vermögensgegenstände	4.274,33		2.360,37
		15.967,50	11.503,93
<u>Flüssige Mittel:</u>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		212.958,10	307.704,12
<u>Rechnungsabgrenzungsposten:</u>			
Geldbeschaffungskosten		1.120,00	1.865,00
<u>Bilanzsumme</u>		24.011.017,23	23.272.907,17

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<u>Eigenkapital:</u>			
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	21.960,00		16.000,00
der verbleibenden Mitglieder	489.268,75		492.929,83
aus gekündigten Geschäftsanteilen	200,00		200,00
		511.428,75	509.129,83
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 7.540,22			427,48
<u>Ergebnisrücklagen</u>			
Gesetzliche Rücklage	907.000,00		877.000,00
davon aus dem Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 30.000,00			53.000,00
Bauerneuerungsrücklage	5.100.000,00		4.900.000,00
davon aus dem Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 200.000,00			430.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	1.530.608,33		1.511.336,02
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 19.272,31			11.143,77
Summe		7.537.608,33	7.288.336,02
<u>Bilanzgewinn</u>			
Jahresüberschuss	283.446,84		521.190,15
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	230.000,00		483.000,00
		53.446,84	38.190,15
Eigenkapital insgesamt		8.102.483,92	7.835.656,00
<u>Rückstellungen</u>			
Sonstige Rückstellungen	210.276,00		325.442,65
		210.276,00	325.442,65
<u>Verbindlichkeiten</u>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.249.100,98		13.770.826,19
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	491.274,71		512.600,77
Erhaltene Anzahlungen	697.672,89		603.970,33
Verbindlichkeiten aus Vermietung	21.211,14		19.941,88
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	132.487,06		165.234,72
Sonstige Verbindlichkeiten	92.107,53		22.498,63
davon aus Steuern 6.186,53			2.962,45
		15.683.854,31	15.095.072,52
<u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>	14.403,00		16.736,00
		15.698.257,31	15.111.808,52
<u>Bilanzsumme</u>		24.011.017,23	23.272.907,17

<u>Gewinn und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2022</u>			
	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<u>Umsatzerlöse</u>			
aus der Hausbewirtschaftung	2.434.363,79		2.291.594,23
aus anderen Lieferungen und Leistungen	15.463,40		12.827,25
Minderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	-14.836,47		79.042,84
Sonstige betriebliche Erträge	5.386,85		19.433,76
		2.440.377,57	2.402.898,08
<u>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</u>			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.006.158,29		834.288,69
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	124,32		124,06
		1.006.282,61	
<u>Rohergebnis</u>		1.434.094,96	1.568.485,33
<u>Personalaufwand</u>			
a) Löhne und Gehälter	41.786,26		44.203,26
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	10.930,32		10.738,91
		52.716,58	54.942,17
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände u. Sachanlagen		435.192,36	396.036,66
Sonstige betriebliche Aufwendungen		381.575,00	312.018,40
Erträge aus anderen Finanzanlagen	3.175,95		3.481,81
Sonstige Zinserträge	0,00		0,00
		3.175,95	3.481,81
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		219.439,00	234.597,88
Steuern vom Einkommen		8.672,84	1.025,74
<u>Ergebnis nach Steuern</u>		339.675,13	573.346,29
Sonstige Steuern		56.228,29	52.156,14
<u>Jahresüberschuss</u>		283.446,84	521.190,15
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		230.000	483.000,00
<u>Bilanzgewinn</u>		53.446,84	38.190,15

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

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 2022 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
	€	€		€
Forderungen aus Vermietung	11.545,03	8.995,42	31,17	3.088,12
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	148,14	148,14	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegen- stände	4.274,33	2.360,37	0,00	0,00
Summe	15.967,50	15.503,93	31,17	3.088,12

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

Rückstellungen für Baukosten	168.276,00 €
Prüfungskosten	30.000,00 €
Erstellung Jahresabschluss	6.000,00 €
Steuerberatungskosten	6.000,00 €
Zusammen	<u>210.276,00 €</u>

Die **Entwicklung des Anlagevermögens** wird mit dem folgenden Anlagespiegel dargestellt.

Anlagespiegel

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen						
	Stand 01.01. €	Zugänge 2022 €	Abgänge 2022 €	Umbuchun- gen (+ / -) €	Stand 31.12. €	Stand 01.01. €	Zugänge 2022 €	Ab- gänge 2022 €	Umbuchun- gen (+ / -) €	Stand 31.12. €	Buchwert 31.12.2022 €	Buchwert 31.12.2021 €
<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	29.887.921,62	1.226.509,36	0,00	0,00	31.114.430,98	7.779.272,84	428.536,36	0,00	0,00	8.207.809,20	22.9066.621,78	22.108.648,78
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	75.672,34	52.370,00	0,00	0,00	75.672,34	23.302,34	3.786,00	0,00	0,00	27.088,34	48.584,00	52.370,00
Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	65.197,80	2.397,00	0,00	0,00	67.594,34	59.685,80	2.870,00	0,00	0,00	62.555,80	5.039,00	6.561,00
Anlagen im Bau	82.193,02	0,00	82.193,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	82.193,02
Bauvorbereitungskosten	20.666,40	172.549,42	0,00	0,00	193.215,82	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	193.215,82	20.666,40
	30.313.651,18	1.401.455,78	82.193,02	0,00	31.450.913,94	7.862.260,98	435.192,36	0,00	0,00	8.297.453,34	23.153.460,60	22.270.439,20
<u>Finanzanlagen</u>												
sonstige Ausleihungen	38.220,04	0,00	953,86	0,00	37.266,18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	37.266,18	38.220,04
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
	43.854,04	0,00	953,86	0,00	42.891,18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	42.891,18	43.845,04
	30.211.714,74	1.401.455,78	83.146,88	0,00	31.530.023,64	7.898.479,50	435.192,36	0,00	0,00	8.333.671,86	23.196.351,78	22.314.284,24

* 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 31.12.2022

Fristigkeiten der Verbindlichkeiten und Pfandrechte 2022						
Verbindlichkeiten	Insgesamt	Davon Restlaufzeit			Davon gesichert	
	€	bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 und 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.249.100,98	693.015,67	2.495.329,22	11.060.756,09	14.249.100,98	GPR+ Pfandrecht
Vorjahr	13.770.826,19	1.300.165,50	2.197.350,69	10.273.310,00	13.703.246,65	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	491.274,71	21.477,56	87.511,35	382.285,80	491.274,71	GPR
Vorjahr	512.600,77	21.326,06	86.862,01	404.412,70	174.581,75	
Erhaltene Anzahlungen	697.672,89	697.672,89				
Vorjahr	603.970,33	603.970,33				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	21.211,14	21.211,14				
Vorjahr	19.941,88	19.941,88				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	132.487,06	132.487,06				
Vorjahr	165.234,72	165.234,72				
Sonstige Verbindlichkeiten	95.034,55	95.034,55				
Vorjahr	22.498,63	22.498,63				
Gesamtbetrag	15.686.781,33	1.660.898,87	2.582.840,57	11.443.041,89	14.740.375,69	
Gesamtbetrag Vorjahr	15.095.072,52	2.133.137,12	2.284.212,70	10.677.722,70	13.877.828,40	

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 2022

	Anzahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
Anfang GJ	494	2.468
Korr. fr. Jahre	1	5
	493	2.463
Zugang	31	133
Abgang	28	110
Ende GJ	496	2.485

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 2022 um € 2.298,92 erhöht.

Der Gesamtbetrag der Geschäftsguthaben beläuft sich auf € 511.428,75

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
Manfred Scheld
Reiner Hahn

Buseck, Alten-Buseck
Buseck, Großen-Buseck
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
Dirk Haas		Buseck, Großen-Buseck
Michael Ranft		Gießen
Angelique Grün		Buseck, Beuern
Kornelia Steller-Nass		Buseck, Alten-Buseck
Ulrike Kopmann-Wöber		Reiskirchen

Buseck, Alten-Buseck
Buseck, Großen-Buseck
Buseck, Großen-Buseck
Gießen – Rödgen
Buseck, Großen-Buseck
Reiskirchen
Buseck, Großen-Buseck
Buseck, Großen-Buseck
Gießen
Buseck, Beuern
Buseck, Alten-Buseck
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 € 283.446,84 einen Betrag von € 230.000,00 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 12.12.2023	19.726,90 €
Zuführung zur anderen Ergebnismrücklage		33.719,94 €
		53.446,84 €

Buseck, den 16.08.2023

Der Vorstand

Scheld

Rosemann

Hahn

Bericht des Aufsichtsrates

Wahrnehmung der gesetzlichen und satzungsgemäßen Aufgaben

Im Berichtsjahr 2022 fanden insgesamt 8 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. Darüber hinaus informierte der Vorstand den Aufsichtsrat auch zwischen den Sitzungen über wichtige betriebliche Vorgänge.

Wesentliche Entscheidungen

Im Zusammenhang mit der Umsetzung von Bauprojekten begleitete der Aufsichtsrat in 2022 den Umbau Lindenau 3 in Lindenstruth und die Umplanung des Garagenhofs in Reiskirchen zu Wohneinheiten. Den Kostensteigerungen zu Lindenstruth und den Finanzierungsvorschlägen des Vorstands zu Reiskirchen hat der Aufsichtsrat zugestimmt.

Der Versicherungsschutz der Gremien wurde aktualisiert.

Im Zuge der Neuausrichtung des Vorstands hat der Aufsichtsrat den Geschäftsbesorgervertrag mit der Fa. novo-terra GmbH verlängert und neu dotiert sowie deren Geschäftsführer, Herrn Hahn, nach vorheriger Rechtsauskunft zum geschäftsführenden Vorstandsmitglied bestellt.

Jahresabschluss und Jahresabschlussprüfung

Der vom Vorstand vorgelegte Jahresabschluss zum 31.12.2022 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 Jahresabschluss 2021, den die Mitgliederversammlung am 30.06.2022 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.

Zusammensetzung von Aufsichtsrat und Vorstand

Die nach Ablauf der Amtszeit 2022 ausgeschiedenen Mitglieder Herren Reinl, Schmitt und Buhl wurden von der Mitgliederversammlung wiedergewählt. Nach 47 Jahren aktiver Zugehörigkeit hat Aufsichtsratsmitglied Manfred Biedermann zum 30.06.2022 seine Tätigkeit im Aufsichtsrat beendet. Sowohl durch dieses Ausscheiden als auch durch den Tod von Klaus Döring im Vorjahr wurden der Mitgliederversammlung Ergänzungswahlen vorgeschlagen. In den Aufsichtsrat wurden daraufhin Frau Steller-Nass, Frau Grün, Frau Kopmann-Wöber und Herr Ranft neu gewählt, sodass dem Aufsichtsrat zurzeit 12 Personen angehören. Der Aufsichtsrat bestätigte am 19.07.2022 Herrn Buhl als Vorsitzenden und Herrn Jost als stellvertretenden Vorsitzenden. Dem Prüfungsausschuss gehören die Herren Jost und Dörr an.

Im Zusammenhang mit der Neuausrichtung des Vorstands aufgrund steigender Anforderungen und aufgrund des Ausscheidens des bautechnischen Vorstands in 2023 hat der Aufsichtsrat eine Erweiterung des Vorstands von bisher zwei Mitgliedern auf drei Mitglieder beschlossen und Herrn Hahn zum geschäftsführenden Vorstand bestellt. Die laufenden Geschäfte der Baugenossenschaft werden vom Immobilienunternehmen novo-terra GmbH, ebenfalls unter Verantwortung von Herrn Prokurist Reiner Hahn als Dienstleister besorgt. Die rechtlichen Voraussetzungen, Herrn Hahn auch zum geschäftsführenden Vorstand zu bestellen wurden insbesondere hinsichtlich § 181 BGB (Ausschluss von Interessenskonflikten) sowohl intern als auch extern geprüft. Im weiteren Vorstand der Baugenossenschaft sind unverändert Frau Rosemann für den Finanzbereich und Herr Scheld für

den bautechnischen Bereich zuständig. 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 2022 erfolgreich geleistete Arbeit. Den Geschäftspartnern und Mitgliedern dankt der Aufsichtsrat für das der Baugenossenschaft entgegengebrachte Vertrauen.

Manfred Buhl
Vorsitzender

Buseck, im August 2023

