

Geschäftsbericht 2023



Baugenossenschaft 1894 Gießen eG

Gegründet am 23. Mai 1894

Eingetragen im Genossenschaftsregister
des Amtsgerichtes Gießen unter Nr. 362

Geschäftsstelle
Hölderlinweg 5
35396 Gießen

Telefon: (0641) 95 200-0
Telefax: (0641) 95 200-19

Internet: www.bg1894.de
E-Mail: info@bg1894.de

Besonders lange Verbundenheit zur Baugenossenschaft

Unsere Mitglieder, die im Geschäftsjahr 2023 seit 50 Jahren und länger Mitglied der Baugenossenschaft 1894 Gießen eG sind oder waren:

Bethke, Udo	Mahrt, Werner
Blumenauer, Friedel	Mankel, Peter
Breustedt, Peter	Mauthe, Ursula
Dernbach, Herbert †	Mayer, Heinz
Diehl, Gerhard	Müller, Peter
Dönges, Karl Heinz	Nehrke, Hans-Jürgen
Dreier, Bernd	Panse, Peter
Dühning, Egon	Peter, Heinz-Erhard
Edgar Borrmann GmbH & Co. KG	Pfund, Georg
Fischer, Karl Werner	Pfund, Thomas †
Frank, Dieter	Reinhardt, Dieter
Fuchs, Helma	Reinhardt, Helga
Grün, Dieter	Reinshagen, Dieter
Heckner, Mechthild	Ripper, Cornelia
ib Häuser	Rothfuß, Peter
Keller, Johann	Ruckstuhl, Klaus
Keller, Marlies	Schindler, Joachim
Kessler, Ute	Schirmer, Henrich
Kimmler, Volkmar	Schmitt, Dieter
Kostorz, Hermann	Schmitt, Walter
Kreiling, Karl-Heinz	Schreiner, Wolfgang
Kreuzburg, Elisabeth	Schubert, Horst
Krüger, Bettina	Stadt Gießen
Kühn, Gretel	Strauch, Bernd
Lang-Degen, Erika	Szarata, Harry
Langer, Werner	Uhl, Günter
Lauf, Karl-Horst	Ullmann, Marianne
Lenz, Barbara	Völker, Gisela
Lippert, Elke	Weigel, Erika †
Löchel, Werner	Weigelt, Gerhard

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

Bericht des Vorstandes

BERICHT DES VORSTANDES

Zweck und Gegenstand des Unternehmens

Zweck der Baugenossenschaft 1894 Gießen eG ist die Förderung ihrer Mitglieder - vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

Sie kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, veräußern und betreuen; sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen.

Beteiligungen im Rahmen von § 1 Abs. 2 des Genossenschaftsgesetzes können übernommen werden. Der Geschäftsbetrieb darf auf Nichtmitglieder ausgedehnt werden.

Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2023 weiterhin von den Auswirkungen des Krieges in der Ukraine sowie von den Unsicherheiten aus dem neu aufgeflamten Nahostkonflikt geprägt. Diese anhaltenden geopolitischen Spannungen bleiben ein Dämpfer für das Wirtschaftswachstum und haben Auswirkungen auf die finanzielle Lage der öffentlichen Haushalte.

In ähnlicher Weise bleiben die Rahmenbedingungen für den Wohnimmobiliensektor auch im Jahr 2023 anspruchsvoll. Die Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage hat sich weiter vergrößert, wobei vor allem soziologische und demografische Faktoren die Nachfrage nach Wohnraum beeinflussen.

Um den Bedarf zu decken, wird mittelfristig ein Bau von bis zu 400.000 Wohneinheiten pro Jahr erforderlich bleiben, was auch politisch angestrebt wird. Dennoch wird die Zahl der fertiggestellten Einheiten in den kommenden Jahren voraussichtlich deutlich unter diesem Ziel bleiben, was zu einer Verschärfung der Wohnungsknappheit und einem weiteren Anstieg der Mieten führen wird.

Die Baukosten sind in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen, vorangetrieben durch die allgemeine Inflation, die in den letzten zwei Jahren bis zu 8,8 % erreichte. Dies führte zu einem massiven Anstieg des Baukostenindexes. Die zunehmende Regulatorik und politische Unsicherheiten haben diesen Anstieg weiter beschleunigt und erschweren die zügige Umsetzung von Investitionsprojekten.

Zusätzlich zu den gestiegenen Baukosten kommt ein Anstieg der Zinsen. Die 10-jährige Swap-Rate lag im Jahr 2023 mit über 3 % auf dem höchsten Niveau seit rund zwölf Jahren.

Die Entwicklung der Zinsen, die Inflation, volatilen Volkswirtschaften und weniger stabile Lieferketten haben zu höheren Kapitalkosten geführt und damit zu erhöhten Renditeanforderungen, was sich negativ auf das Investitionsverhalten und die Immobilienwerte auswirkt.

Geschäftsverlauf

Die Baugenossenschaft 1894 Gießen eG bewirtschaftet ihre eigenen Liegenschaften im Gießener Stadtgebiet sowie im Landkreis Gießen.

Die Stadt Gießen und ihre Umgebung werden maßgeblich durch Bildungseinrichtungen wie die Justus-Liebig-Universität, die Technische Hochschule Mittelhessen und medizinische Einrichtungen geprägt. Gleichzeitig fungiert Gießen aufgrund der Präsenz von Finanzbehörden und öffentlichen Verwaltungen als das administrative Zentrum Mittelhessens. In der mittelhessischen Region sind vor allem kleine bis mittelständische Unternehmen ansässig.

Die Angebots- und Nachfragesituation an Mietwohnungen in der Region Gießen ist weiter von einem deutlichen Nachfrageüberhang gekennzeichnet. Aufgrund eines zu niedrigen Neubauniveaus in der Vergangenheit, besteht seit einigen Jahren ein entsprechender Nachholbedarf. Trotz vieler bereits in der Stadt realisierter Projekte, betrifft dies alle Zielgruppen, insbesondere auch den bezahlbaren Wohnungsbau.

Das Mietniveau belief sich im Berichtsjahr auf durchschnittlich 6,32 €/m².

Die Betriebskosten haben sich gegenüber dem Vorjahr um etwa 3,6% reduziert. Dies ist resultiert aus Zusammenspiel allgemeiner Preissteigerungen, Zuschüssen für Energie sowie repetitiver gesetzlicher Prüfungsverpflichtungen.

Bestandsverwaltung

Zum 31.12.2023 bewirtschaftete die Genossenschaft:

- 135 Wohnhäuser mit
- 1.218 Wohnungen
- 3 gewerbliche Einheiten
- 1 Geschäftsstelle
- 275 Garagen
- 484 Abstellplätze

Verglichen mit dem Vorjahr gab es einen Zugang von 6 Wohnungen sowie 19 Stellplätzen. Dies resultiert aus dem Modernisierungs- und Umnutzungsprojekt Hölderlinweg 7 B.

Modernisierung / Neubau

Das Hauptaugenmerk lag auf der Durchführung der energetischen Modernisierungen und Aufstockungen der Häuser Anneröder Weg 62/64 sowie Anneröder Weg 68/70 in Gießen. Die Fertigstellung ist für Sommer 2024 avisiert.

Bezüglich der geplanten Lückenbebauung Anneröder Weg 66 A und B mit insgesamt 24 Wohnungen wurde beschlossen, diese kostenbedingt nicht auszuführen.

Für das Jahr 2024 ist geplant, folgende Maßnahmen zu beginnen:

Burgstraße 11 in Linden

- Energetische Modernisierung
- Umnutzung der Gewerberäume zu 3 neuen Wohnungen

Otto-Schulte-Straße 4 in Linden

- Energetische Modernisierung
- Aufstockung mit 3 neuen Wohnungen

Instandhaltung

Die Baugenossenschaft unternimmt bereits seit einigen Jahren erhebliche Anstrengungen, den Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf abzuarbeiten.

Im Geschäftsjahr wurden für Instandhaltungsmaßnahmen rd. 1.599 TEUR aufgewendet. In diesem Betrag sind Instandhaltungs- und Modernisierungskosten im Rahmen von Wohnungswechseln von 629 TEUR enthalten.

Im Falle dieser Mieterwechsel erfolgen, je nach Zustand und Baujahr, umfassende Modernisierungsarbeiten, teilweise mit Veränderungen der Wohnungszuschnitte. Die so an die neuen Mieter übergebenen Wohnungen entsprechen weitgehend einem Neubauzustand.

Unbebaute Grundstücke

Die Baugenossenschaft ist Eigentümerin eines nicht baureifen Grundstücks in der Nähe des Golfplatzes in Winnerod.

Erzeugung regenerativer Energien

Wir setzen seit einigen Jahren auch auf erneuerbare Energien. So werden Photovoltaikanlagen zur Erzeugung von Strom sowie ein Blockheizkraftwerk zur Erzeugung von Wärme eingesetzt und im Geschäftsjahr erweitert.

Vermietung

Die Genossenschaft hat eine existenziell wichtige Aufgabe: Wir schaffen, erhalten und vermieten bezahlbaren Wohnraum in und um Gießen.

Gerade die Wohnungsbelegung verlangt von unserem Team nicht nur Menschenverstand, sondern Motivation und Einfühlungsvermögen und bildet somit einen Schwerpunkt unserer täglichen Arbeit.

Für ältere Menschen und Menschen mit Beeinträchtigungen stehen geeignete Wohnungen sowohl in Gießen als auch in Linden zur Verfügung. Ein signifikanter Anteil des Wohnungsbestandes ist bereits barrierearm erreichbar.

Wegen Unvermietbarkeit haben sich im Geschäftsjahr keine signifikanten Leerstände ergeben. Kurzfristige Erlösschmälerungen entstehen in der Regel aufgrund friktionellen Leerstandes oder aufgrund von Großmodernisierungen im nicht bewohnten Zustand. Hierum bereinigt, belief sich die Leerstandsquote zum Berichtsstichtag auf 0 %. Die Fluktuationsquote lag bei rund 7 %.

Durch die konsequente Weiterentwicklung des Forderungsmanagements und die Umsetzung der gesetzlichen Möglichkeiten, befinden sich die Mietforderungen weiterhin auf einem moderaten Niveau. Im Berichtsjahr war die Bildung von Wertberichtigungen nach vorsichtiger kaufmännischer Beurteilung in geringer Fallzahl erforderlich.

Ertragslage

Im Berichtsjahr wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 1.093,5 TEUR erwirtschaftet. Dieses positive Jahresergebnis resultiert vornehmlich aus der Bewirtschaftung der eigenen Mietobjekte. Der Bilanzgewinn beläuft sich auf 179,2 TEUR.

Die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung belaufen sich einschließlich Bestandsveränderungen auf 8.825,3 TEUR. Davon entfallen auf Sollmieten 6.232 TEUR.

Laut Wirtschaftsplan wird für das Jahr 2024 von einem Jahresüberschuss von ca. 650 TEUR ausgegangen.

Vermögenslage

Vermögensstruktur	Geschäftsjahr		Vorjahr	
Anlagevermögen	66.399.468,82 €	90,29%	63.332.378,86 €	89,08%
Umlaufvermögen	7.140.342,49 €	9,71%	7.764.079,97 €	10,92%
Gesamtvermögen	73.539.811,31 €	100,00 %	71.096.458,33 €	100,00 %
Rückstellungen	328.565,61 €		155.137,17 €	
Fremdkapital	43.073.239,86€		41.874.374,40€	
Reinvermögen am Jahresende	30.138.005,84 €		29.066.946,76 €	
Reinvermögen am Jahresanfang	29.066.946,76 €		27.732.914,13 €	
Vermögenszuwachs	1.071.059,08 €		1.334.032,63 €	

Kapitalstruktur	Geschäftsjahr		Vorjahr	
Geschäftsguthaben	4.731.304,40 €	6,44%	4.582.319,66 €	6,45%
Ergebnisrücklagen	25.227.463,45 €	34,30%	24.313.193,80 €	34,20%
Bilanzgewinn	179.237,99 €	0,24%	171.433,30 €	0,24%
Eigenkapital	30.138.005,84 €	40,98%	29.066.946,76 €	40,89%
Rückstellungen	328.565,61 €	0,45%	155.137,17 €	0,21%
Fremdkapital	43.073.239,86 €	58,57%	41.874.374,40 €	58,90%
Gesamtkapital	73.539.811,31 €	100,00%	71.096.458,33 €	100,00%

Finanzinstrumente

Der Großteil der ausgewiesenen Verbindlichkeiten besteht aus grundpfandrechtlich gesicherten, langfristigen Darlehensverbindlichkeiten gegenüber verschiedenen Kreditinstituten und anderen Finanzierungspartnern.

In der Vergangenheit konnten sämtliche Darlehensaufnahmen, Refinanzierungen und Prolongationen zu äußerst günstigen Konditionen durchgeführt werden. Das derzeit erhöhte Zinsniveau bleibt im historischen Kontext weiterhin moderat. Eventuelle Zinsvorteile werden kontinuierlich genutzt, um eine vorzeitige Tilgung der Verbindlichkeiten zu ermöglichen.

Zusammenfassend betrachten wir die diesbezüglichen Risiken, insbesondere das Zinsänderungsrisiko, nicht zuletzt aufgrund der bestehenden Zinsbindungssituation, derzeit als nicht wesentlich.

Finanzlage

Die zum Abschlussstichtag enthaltenen langfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Sämtliche Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sind fristgerecht finanziert.

Die vorhandene Liquiditätsreserve war und ist ausreichend. Die moderaten turnusmäßigen Mietanpassungen, die stetigen Mietanpassungen im Falle von Einzelmodernisierungen von Wohnraum im Bestand sowie die Anpassung der Mieten im Falle der umfassenden Sanierungstätigkeit stärken die Liquidität zusätzlich. Ergänzt wird dies im Wesentlichen durch Vergütungen aus dem Einsatz regenerativer Energien.

Die Genossenschaft war und ist somit jederzeit in der Lage, ihre finanziellen Verpflichtungen zu erfüllen.

Organisation und Risikomanagement

Unsere Genossenschaft ist eine lebendige Gemeinschaft. Wir arbeiten ständig daran, noch besser zu werden, damit Wohnen bei uns zu den Anforderungen des modernen Lebens passt. Dazu gehören zeitgemäßer Wohnraum und moderne, bedarfsgerechte Serviceangebote, die wir stetig weiterentwickeln und verbessern.

Unser internes Risikomanagementsystem entspricht den Anforderungen unseres Unternehmens und ist in Bezug auf Größe und Komplexität zugeschnitten. Es ermöglicht eine umfassende Identifizierung, Bewertung, Steuerung und Überwachung sämtlicher wesentlicher Risiken.

Mitgliederbetreuung

Die Pflege des Genossenschaftsgedankens ist weiterhin erklärte Maxime des Vorstandes. Förderauftrag und Selbsthilfegedanken stehen dabei an oberster Stelle. So stellen wir selbstverständlich in erster Linie die sicherste Form des bezahlbar gehaltenen Existenzbedürfnisses „Wohnraum“ zu Verfügung. Gleichzeitig unterstützen wir unsere Mitglieder in den verschiedensten Bereichen – sei es die Beratung für Ältere und Personen mit Beeinträchtigungen.

Die Betreuung der Mitglieder erfolgt in angemessenem Rahmen durch die Verantwortlichen der Genossenschaft. Bei Bedarf, in der Hauptsache jedoch vor anstehenden Instandsetzungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen, werden Mieterversammlungen abgehalten. Die Maßnahmen werden vorgestellt und einvernehmliche Regelungen mit den Mietern hergestellt.

Tätigkeit der Organe

Die Organe der Genossenschaft haben über alle ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Sachverhalte beraten und die hierzu erforderlichen Beschlüsse gefasst. Gegenseitiges Vertrauen, größtmögliche Transparenz und stetige Offenheit prägen die Zusammenarbeit. Regelmäßig erfolgt eine Rundfahrt durch den Bestand. Hier können sich die Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrats vom Zustand der Liegenschaften überzeugen. Außerdem werden für Instandhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen vorgesehene Gebäude bzw. Wohnquartiere besichtigt. In den Planungsprozess ist der Bauausschuss involviert, der dem Aufsichtsrat Beschlussempfehlungen gibt. Zusätzlich existiert innerhalb des Aufsichtsrats ein Prüfungsausschuss, der über das Jahr verteilt Belegprüfungen, Maßnahmenprüfungen und Sonderprüfungen durchführt.

Die ordentliche Mitgliederversammlung fand am 15. Juni 2023 fristgerecht statt. Hier wurden die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Zusammenarbeit

Der Erfolg des Berichtsjahres wäre ohne das Team der Baugenossenschaft nicht möglich gewesen. Der Vorstand bedankt sich deshalb für den gezeigten Einsatz sowie die engagierte und erfolgreiche Arbeit im abgelaufenen Geschäftsjahr.

Der Dank gilt gleichermaßen den Mitgliedern des Aufsichtsrats, die mit ihrer konstruktiven und vertrauensvollen Zusammenarbeit zum Erfolg der Baugenossenschaft beigetragen haben.

Chancen und Risiken

Aus dem Krieg in der Ukraine und dem eskalierenden Nahostkonflikt, ist weiterhin mit Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf zu rechnen.

Zusätzlich zu diesen geopolitischen Unsicherheiten identifiziert die Geschäftsführung folgende Risiken:

Der Markt für Handwerkerleistungen ist aufgrund des Fachkräftemangels in Verbindung mit wiederkehrenden Lieferengpässen angespannt. Schwierigkeiten bei der Termineinhaltung, im Bereich der Zuverlässigkeit und der Kostensicherheit haben sich gefestigt. Hinzu kommen massive Baukostensteigerungen. Auch die Regulatorik hat sich nicht verbessert. In der Gesamtperspektive kann grundsätzlich ein Risiko entstehen, wenn den steigenden Kosten für Neubau-, Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen keine entsprechenden Erlöse entgegenstehen.

Auch die Entwicklung der Finanzierungs- und der Förderbedingungen sind einem permanenten Wandel unterworfen und haben sich zuletzt verschlechtert.

Unter Würdigung aller Einzelrisiken und einem möglichen kumulierten Effekt, wird das gegenwärtige Gesamtrisiko für die Genossenschaft als beherrschbar bewertet.

Branchentypisch hat die Baugenossenschaft in ihrem Bestand eine Vielzahl von Gebäuden, die in der Nachkriegszeit entstanden und baualtersgemäß sukzessive zu modernisieren und teilweise an veränderte Haushaltsstrukturen anzupassen sind. Hier ergänzen sich Bautechnik und unsere nachhaltige Dekarbonisierungsstrategie. Daher werden die Maßnahmen in den Bereichen Instandhaltung und Modernisierung in der Kontinuität der vergangenen Jahre auf einem hohen Niveau fortgeführt.

Dies wird durch eine hohe Nachfrage an derartige Wohnungen mit einem guten Preis- / Leistungsverhältnis, zu angemessenen Mieten, bekräftigt.

Resümierend sind gegenwärtig und perspektivisch keine wesentlichen Risiken der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Baugenossenschaft erkennbar. Eine Ergebnispolitik mit Augenmaß, unter Beachtung der nachhaltigen Substanzstärkung, beugt langfristig möglichen Risiken vor.

Gießen, 23. Mai 2024

Baugenossenschaft 1894 Gießen eG

Michael Schulte

Wolfgang Theuer

Jahresabschluss 2023

- Bilanz
- Gewinn- und
Verlustrechnung
- Anhang

Aktiva**BILANZ**

	Geschäftsjahr		31.12.2022
	EURO	EURO	EURO
<u>Anlagevermögen</u>			
Immaterielle Vermögensgegenstände	2.616,00	2.616,00	7.901,91
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche			
Rechte mit Wohnbauten	61.053.691,35		61.336.950,26
Grundstücke und grundstücksgleiche			
Rechte mit anderen Bauten	21.672,44		26.056,44
Grundstücke ohne Bauten	29.910,58		29.910,58
Technische Anlagen und Maschinen	272.829,00		299.923,98
Betriebs- und Geschäftsausstattung	411.097,00		347.379,30
Anlagen im Bau	4.277.785,14		650.879,76
Bauvorbereitungskosten	327.367,31	66.394.352,82	630.876,13
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen	2.500,00	2.500,00	2.500,00
Anlagevermögen insgesamt		66.399.468,82	63.332.378,36
<u>Umlaufvermögen</u>			
Unfertige Leistungen und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.259.600,00		2.357.900,00
Andere Vorräte	3.555,24	2.263.155,24	3.277,63
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	79.102,70		38.615,53
Sonstige Vermögensgegenstände	48.407,34	127.510,04	5.689,28
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		4.749.677,21	5.358.597,53
Umlaufvermögen insgesamt		7.140.342,49	7.764.079,97
Bilanzsumme		73.539.811,31	71.096.458,33

Passiva

	Geschäftsjahr		31.12.2022
	EURO	EURO	EURO
<u>Eigenkapital</u>			
Geschäftsguthaben			
- der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	164.994,40		101.680,00
- aus gekündigten Geschäftsanteilen	5.270,00		0,00
- der verbleibenden Mitglieder	4.561.040,00	4.731.304,40	4.480.639,66
<i>Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 6.735,60</i>			<i>7.540,34 €</i>
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	3.350.000,00		3.240.000,00
- davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 110.000,00 €			<i>140.000,00</i>
Bauerneuerungsrücklage	16.477.463,45		16.073.193,80
- davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 404.269,65 €			<i>504.650,13</i>
Andere Ergebnisrücklagen	5.400.000,00	25.227.463,45	5.000.000,00
- davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 400.000,00 €			<i>500.000,00</i>
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.093.507,64		1.316.083,43
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	914.269,65	179.237,99	1.144.650,13
Eigenkapital insgesamt		30.138.005,84	29.066.946,76
<u>Rückstellungen</u>			
Steuerrückstellungen	1.206,00		1.206,00
Sonstige Rückstellungen	327.359,61	328.565,61	153.931,17
<u>Verbindlichkeiten</u>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	34.336.312,05		33.524.221,52
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.041.916,30		5.212.470,23
Erhaltene Anzahlungen	2.613.718,21		2.252.451,13
Verbindlichkeiten aus Vermietung	31.177,95		66.305,82
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	980.952,98		755.424,09
Sonstige Verbindlichkeiten	47.846,22	43.051.923,71	46.591,65
<i>(davon aus Steuern: € 19.194,32)</i>			<i>14.774,81</i>
<i>(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 3.230,52)</i>			<i>3.149,55</i>
<u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>		21.316,15	16.909,96
Bilanzsumme		73.539.811,31	71.096.458,33

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2023

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	8.623.593,88		8.133.934,09
aus anderen Lieferungen und Leistungen	87.213,65	8.710.807,53	99.371,14
Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen (Vorjahr: Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen)		98.300,00	260.600,00
Andere aktivierte Eigenleistungen		350.766,00	241.350,00
Sonstige betriebliche Erträge		91.508,68	65.381,06
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.617.757,92		3.565.276,82
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	7.310,56	3.625.068,48	4.128,76
Rohergebnis		5.429.713,73	5.231.230,71
<u>Personalaufwand</u>			
Löhne und Gehälter	1.091.347,39		978.814,27
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung € 82.480,91)	327.873,20	1.419.220,59	281.864,14 (75.111,29)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.842.967,66	1.555.747,44
Sonstige betriebliche Aufwendungen		438.862,22	412.927,44
Erträge aus anderen Finanzanlagen		137,50	137,50
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		43.615,25	5.460,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		451.495,82	459.848,27
Steuern vom Einkommen und Ertrag		2.969,57	5.764,97
Ergebnis nach Steuern		1.317.950,62	1.541.861,68
Sonstige Steuern		224.442,98	225.778,25
Jahresüberschuss		1.093.507,64	1.316.083,43
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		914.269,65	1.144.650,13
Bilanzgewinn		<u>179.237,99</u>	<u>171.433,30</u>

Anhang zum Jahresabschluss 2023

Anhang des Jahresabschlusses 2023 der Baugenossenschaft 1894 Gießen eG

Die Baugenossenschaft 1894 Gießen eG ist eine Genossenschaft, eingetragen in das Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Gießen unter der Registernummer 362. Sitz der Genossenschaft ist im Hölderlinweg 5 in 35396 Gießen.

A) ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss 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. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Die Genossenschaft ist aufgrund der Bestimmungen des § 267 HGB eine kleine Genossenschaft.

B) ANGABEN ZU BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Das gesamte Anlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

Für immaterielle Vermögensgegenstände wurde eine Nutzungsdauer von drei Jahren unterstellt.

Die im Geschäftsjahr angefallenen Herstellungskosten der Bauten des Anlagevermögens wurden auf der Grundlage der Vollkosten ermittelt und zum Zeitpunkt der Gutschrift um die Höhe von Tilgungszuschüssen vermindert. Diese Herstellungskosten setzen sich aus Fremdkosten und Eigenleistungen zusammen. Die Eigenleistungen beinhalten aktivierte Architekten-, Bau- und Verwaltungsleistungen. Fremdzinsen während der Bauzeit wurden nicht aktiviert.

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

- „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ nach der Restnutzungsdauermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.

Bei Vollmodernisierungen werden bis 50 Jahre als Gesamtnutzungsdauer gewählt. Bei Wiederaufbau von kriegszerstörten Gebäuden beträgt die Gesamtnutzungsdauer 35 bis 60 Jahre. Für einzeln neu ausgebaute Wohnungen wurde eine Gesamtnutzungsdauer von 25 Jahren gewählt.

- „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten“ unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 20 Jahren.

- „Maschinen und technische Anlagen“ unter Zugrundelegung einer betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer von 8 bis 20 Jahren.
- „Betriebs- und Geschäftsausstattung“ unter Verwendung der linearen Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung eines Abschreibungssatzes von 5 bis 100 %.

Bei dem Posten „Finanzanlagen“ wurden Geschäftsanteile bei der Volksbank Mittelhessen eG zu den Anschaffungskosten in Höhe von 2.500,00 Euro bilanziert.

Die „Unfertigen Leistungen“ wurden zu Vollkosten bewertet. Sie setzen sich aus Fremdkosten für Betriebskosten und Grundsteuer sowie Eigenleistungen des Unternehmens (Hauswart, Reinigungsarbeiten, Gartenpflege etc.) zusammen. Bei den „anderen Vorräten“ handelt es sich um Fernwärmeübergabestationen, welche sukzessive in Wohnungen verbaut werden.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind mit dem Nominalwert bilanziert. Die „Forderungen aus Vermietung“ wurden auf erkennbare Risiken überprüft und etwaige zweifelhafte Forderungen wertberichtigt.

Passivierungspflichtige Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung mit dem Erfüllungsbetrag bemessen. Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

C) ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

I. Angaben zur Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens (Anlagenspiegel) wird in der Anlage zum Anhang des Jahresabschlusses dargelegt.

Unter dem Posten „Grundstücke ohne Bauten“ wird ein Grundstück in Reiskirchen-Winnerod ausgewiesen.

Der Posten „Technische Anlagen und Maschinen“ enthält Wascheinrichtungen, Ladesäulen für Elektroautos, Photovoltaikanlagen, elektrische Sharinglastenräder sowie ein Blockheizkraftwerk.

Der Posten „Anlagen im Bau“ betrifft die Aufstockung sowie die energetische Modernisierung der Häuser Anneröder Weg 62-70 in Gießen.

Der Posten „Bauvorbereitungskosten“ bezieht sich im auf die Projekte Otto-Schulte-Straße 4 sowie Burgstraße 11 in Linden. Ferner wurde entschieden, den Neubau Anneröder Weg 66 in Gießen nicht zu realisieren, so hier Bauvorbereitungskosten in Höhe von 261.155,11 Euro außerplanmäßig abgeschrieben wurden.

Der Posten „Unfertige Leistungen“ enthält noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände stellen sich wie folgt dar:

	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit > 1 Jahr
Forderungen aus Vermietung	79.102,70 €	161,07 € (Vorjahr: 0,00 €)
Sonstige Vermögensgegenstände	48.407,34 €	5.312,16 € (Vorjahr: 0,00 €)
	127.510,04 €	5.473,23 € (Vorjahr: 0,00 €)

Als „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind im Wesentlichen Steuerforderungen, Schadenersatzansprüche gegenüber Versicherungen, Forderungen aus abgegrenzten Softwarelizenzen sowie Forderungen gegenüber Versorgern und Dienstleistern ausgewiesen.

Die „Flüssigen Mittel“ betreffen im Wesentlichen Guthaben bei Banken aus laufenden Konten.

In die Ergebnismrücklagen wurden im Jahre 2023 nachstehende Einstellungen vorgenommen:

Gesetzliche Rücklage	110.000,00 €
Bauerneuerungsrücklage	404.269,65 €
<u>Andere Ergebnismrücklagen</u>	<u>400.000,00 €</u>
	914.269,65 €

Unter dem Posten „Steuerrückstellungen“ wurden Rückstellungen für Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer passiviert. Der Posten „Sonstige Rückstellungen“ enthält Rückstellungen für die Hausbewirtschaftung sowie Steuerberatungs-, Aufbewahrungs-, Jahresabschluss- und Prüfungskosten- sowie Urlaubsrückstellungen.

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherung gewährten Pfandrechte oder ähnliche Rechte werden in der Anlage zu diesem Anhang im Verbindlichkeitspiegel dargelegt.

Bei den „Erhaltenen Anzahlungen“ handelt es sich um geleistete Vorauszahlungen der Nutzungsberechtigten für noch abzurechnende Betriebskosten.

Die „Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen“ beinhalten Verbindlichkeiten aus Bau- und Instandhaltungsleistungen, sächliche Verwaltungsaufwendungen sowie Betriebskosten.

Unter „Sonstige Verbindlichkeiten“ sind Verbindlichkeiten aus Sozialversicherungsbeiträgen, Steuern sowie Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern ausgewiesen.

Die „Rechnungsabgrenzungsposten“ bilden die am Bilanzstichtag vorausbezahlten Mieten ab.

II. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die „Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung“ setzen sich überwiegend aus Mieten und Umlagen für Wohnungen, gewerblichen Einheiten, Garagen und Kfz-Abstellplätzen sowie Zins- und Aufwendungszuschüssen zusammen.

Bei den „Umsatzerlösen aus anderen Lieferungen und Leistungen“ handelt es sich um Einspeisevergütungen der Fotovoltaikanlagen, des Blockheizkraftwerkes, Erlöse aus der Vermietung von Dächern für Mobilfunkanlagen, Erlöse aus Elektroladestationen sowie Gestattungsgebühren.

Bei den „Anderen aktivierten Eigenleistungen“ handelt es sich um Verwaltungs- und Architektenleistungen sowie Bauleistungen im Bereich des Garten- und Landschaftsbau.

Die „Sonstigen betrieblichen Erträge“ resultieren in der Hauptsache aus Erstattungen von Krankenkassen, Auflösung von Rückstellungen, Zuschüssen sowie weitere verschiedene sonstige Erträge.

Die „Aufwendungen für Hausbewirtschaftung“ betreffen Aufwendungen für Betriebskosten, Instandhaltung sowie sonstige Aufwendungen.

Die „Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen“ beinhalten 261.155,11 Euro außerplanmäßige Abschreibungen wegen der Nichtrealisierung eines Bauvorhabens.

Die „Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen“ beinhalten Fremdkosten für Fotovoltaikanlagen, ein Blockheizkraftwerk sowie Elektroladestationen.

Die „Sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ beinhalten hauptsächlich sächliche Verwaltungsaufwendungen und Abschreibungen auf Mietforderungen.

„Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ betreffen im Wesentlichen die Dauerfinanzierungsmittel für Wohnbauten.

Unter der Position „Steuern vom Einkommen und Ertrag“ werden Körperschaft- und Gewerbesteuer sowie unter „Sonstige Steuern“ die Grundsteuer für Mietobjekte und unbebaute Grundstücke, die Umsatzsteuer sowie die Kfz-Steuer ausgewiesen.

D) SONSTIGE ANGABEN

1) Es bestanden folgende **Haftungsverhältnisse**:

- a) Es existiert ein mit der Stadt Gießen abgeschlossener Gewährleistungsvertrag zur Sicherung der Altersversorgung gegenüber der ZVK Darmstadt. Hieraus resultiert eine mögliche Haftung in Höhe von 2.240.343,00 Euro. Für eventuelle Rückgriffsrechte der Stadt Gießen sind Grundschulden in Höhe von 2.250.000,00 Euro eingetragen.
- b) Mit der Mitgliedschaft bei der Volksbank Mittelhessen eG ist eine Haftsumme in Höhe von 2.500,00 Euro verbunden.

Aufgrund der sehr soliden wirtschaftlichen Verhältnisse der Baugenossenschaft 1894 Gießen eG sowie der Volksbank Mittelhessen eG ist das Risiko einer Inanspruchnahme als äußerst gering zu bewerten.

2) Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich 21 Personen (im Vorjahr: 19) beschäftigt.

3) **Mitgliederbewegung**

	Anzahl der Mitglieder	<i>im</i> <i>Vorjahr</i>	Anzahl der Geschäfts- anteile	<i>im</i> <i>Vorjahr</i>
Bestand am Anfang 2023	1.779		14.478	
Zugang 2023	97	84	821	930
Abgang 2023 (inkl. frühere Jahre)	84	116	567	376
Bestand am Ende 2023	1.792		14.732	

Die rückständigen fälligen Mindesteinzahlungen auf Geschäftsanteile betragen 6.735,60 Euro. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 80.400,34 Euro erhöht. Satzungsgemäß existiert keine Nachschusspflicht.

4) Name und Anschrift des zuständigen **Prüfungsverbandes**:

- VdW südwest, Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.
Franklinstraße 62 in 60486 Frankfurt am Main

5) Mitglieder des **Vorstandes**:

- Schulte, Michael
- Theuer, Wolfgang

6) Mitglieder des **Aufsichtsrates**

- | | |
|---------------------------|---------------------------------|
| ➤ Bouffier-Pfeffer, Karin | Vorsitzende |
| ➤ Heine, Volker | stellvertretender Vorsitzender |
| ➤ Goldschmidt, Carsten | Schriftführer |
| ➤ Heymann, Hans-Ulrich | stellvertretender Schriftführer |
| ➤ Mutz, Michael | |
| ➤ Nagy, Stella | |
| ➤ Nörenberg, Gertraud | |

7) Es existieren sonstige finanzielle Verpflichtungen aus abgeschlossenen und noch nicht vollständig ausgeführten Verträgen für Bau- und Modernisierungsmaßnahmen zum 31.12.2023 in Höhe von rund TEUR 2.667.

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

9) Vorstand und Aufsichtsrat haben beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 1.093.507,64 Euro im Rahmen einer Vorwegzuweisung einen Betrag von 914.269,65 Euro in die Ergebnismrücklagen einzustellen. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses, unter Billigung der Vorwegzuweisung, vorgeschlagen. Darüber hinaus wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn von 179.237,99 Euro zur Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf die am 01.01.2023 dividendenberechtigten Geschäftsguthaben zu verwenden.

Gießen, 23. Mai 2024

Baugenossenschaft 1894 Gießen eG

Michael Schulte

Wolfgang Theuer

Anlagen zum Anhang des Jahresabschluss 2023

- Anlagenspiegel
- Verbindlichkeitspiegel

ANLAGENSPIEGEL 2023	Anschaffungs- / Herstellungskosten zum 01.01.	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen des Geschäftsjahres	Anschaffungs- / Herstellungskosten zum 31.12.	Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen auf Abgänge	Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.	Buchwert am 31.12.	Buchwert am 31.12. (Vorjahr)
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO
IMMATERIELLE VERMÖGENS- GEGENSTÄNDE	83.514,57	1.468,22	1.240,82	+ 0,00 - 0,00	83.741,97	75.612,66	6.754,13	1.240,82	81.125,97	2.616,00	7.901,91
SACHANLAGEN											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	93.969.065,06	0,00	576.000,00	+ 1.737.889,93 - 0,00	95.130.954,99	32.632.114,80	1.445.148,84	0,00	34.077.263,64	61.053.691,35	61.336.950,26
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	457.147,48	0,00	0,00	+ 0,00 - 0,00	457.147,48	431.091,04	4.384,00	0,00	435.475,04	21.672,44	26.056,44
Grundstücke ohne Bauten	29.910,58	0,00	0,00	+ 0,00 - 0,00	29.910,58	0,00	0,00	0,00	0,00	29.910,58	29.910,58
Technische Anlagen und Maschinen	846.529,47	4.134,50	0,00	+ 12.073,50 - 0,00	862.737,47	546.605,49	43.302,98	0,00	589.908,47	272.829,00	299.923,98
Betriebs- und Geschäftsausstattung	677.228,75	146.070,63	47.524,41	+ 0,00 - 0,00	775.774,97	329.849,45	82.222,60	47.394,08	364.677,97	411.097,00	347.379,30
Anlagen im Bau	650.879,76	5.024.195,38	0,00	+ 340.599,93 - 1.737.889,93	4.277.785,14	0,00	0,00	0,00	0,00	4.277.785,14	650.879,76
Bauvorbereitungskosten	630.876,13	310.319,72	261.155,11	+ 0,00 - 352.673,43	327.367,31	0,00	261.155,11	261.155,11	0,00	327.367,31	630.876,13
SUMME SACHANLAGEN	97.261.637,23	5.484.720,23	884.679,52	+ 2.090.563,36 - 2.090.563,36	101.861.677,94	33.939.660,78	1.836.213,53	308.549,19	35.467.325,12	66.394.352,82	63.321.976,45
FINANZANLAGEN	2.500,00	0,00	0,00	+ 0,00 - 0,00	2.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.500,00	2.500,00
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	97.347.651,80	5.486.188,45	885.920,34	+ 2.090.563,36 - 2.090.563,36	101.947.919,91	34.015.273,44	1.842.967,66	309.790,01	35.548.451,09	66.399.468,82	63.332.378,36

DIE FRISTIGKEITEN DER VERBINDLICHKEITEN SOWIE DIE ZUR SICHERUNG GEWÄHRTEN PFANDRECHTE O.Ä. RECHTE STELLEN SICH WIE FOLGT DAR:

			davon					
			Restlaufzeit				gesichert	
Pos.	VERBINDLICHKEITENSPIEGEL 2023	insgesamt EURO	unter 1 Jahr EURO	1 bis 5 Jahre EURO	über 1 Jahr EURO	über 5 Jahre EURO	EURO	Art der Sicherung
1	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten <i>Vorjahr</i>	34.336.312,05	2.104.066,77	7.239.793,36	32.232.245,28	24.992.451,92	34.336.312,05	GPR
		(33.524.221,52)	(1.835.011,68)	(6.759.266,75)	(31.689.209,84)	(24.929.943,09)	(33.524.221,52)	
2	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern <i>Vorjahr</i>	5.041.916,30	176.013,56	736.417,57	4.865.902,74	4.129.485,17	5.041.916,30	GPR
		(5.212.470,23)	(171.270,67)	(722.117,04)	(5.041.199,56)	(4.319.082,52)	(5.212.470,23)	
3	Erhaltene Anzahlungen <i>Vorjahr</i>	2.613.718,21	2.613.718,21	0,00	0,00	0,00	0,00	
		(2.252.451,13)	(2.252.451,13)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
4	Verbindlichkeiten aus Vermietung <i>Vorjahr</i>	31.177,95	31.177,95	0,00	0,00	0,00	0,00	
		(66.305,82)	(66.305,82)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
5	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen <i>Vorjahr</i>	980.952,98	922.116,32	58.836,66	58.836,66	0,00	0,00	
		(755.424,09)	(684.230,86)	(71.193,23)	(71.193,23)	(0,00)	(0,00)	
6	Sonstige Verbindlichkeiten <i>Vorjahr</i>	47.846,22	47.769,24	0,00	76,98	0,00	0,00	
		(46.591,65)	(46.591,65)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
	Gesamtbetrag <i>Vorjahr</i>	43.051.923,71	5.894.862,05	8.035.047,59	37.157.061,66	29.121.937,09	39.378.228,35	
		(41.857.464,44)	(5.055.861,81)	(7.552.577,02)	(36.801.602,63)	(29.249.025,61)	(38.736.691,75)	

Bericht des Aufsichtsrates

Bericht des Aufsichtsrates

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2022 durch den Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V., Frankfurt am Main, erfolgte in der Zeit vom 15. bis 26. Mai 2023. Der Prüfungsbericht wurde von den Mitgliedern des Aufsichtsrates zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Mitgliederversammlung am 15. Juni 2023 erfolgten ebenfalls Kenntnisnahme und Zustimmung.

Der Aufsichtsrat hat in Wahrnehmung der ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben die Geschäftsführung des Vorstandes während des Berichtsjahres überwacht und sich in gemeinsamen Sitzungen über alle wesentlichen Vorgänge, die finanzielle Lage und die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft unterrichten lassen. Alle anstehenden Fragen und Probleme wurden gemeinsam beraten und die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Im Berichtsjahr fanden vier gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat, eine konstituierende Sitzung des Aufsichtsrates sowie eine Sitzung von Bauausschuss und Vorstand statt.

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates hat die notwendigen Kassen- und Belegprüfungen, Prüfungen von Verfahrensabläufen sowie die Prüfung der Jahresabschlussunterlagen vorgenommen. Hierbei ergaben sich keine Beanstandungen.

Der Jahresabschluss 2023 ist nach den derzeit gültigen Vorschriften des Handelsgesetzbuches, des Genossenschaftsgesetzes und der Satzung, unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung, erstellt worden. Die Bilanzgliederung erfolgt nach den Grundsätzen für kleine Genossenschaften. Der Anhang enthält alle erforderlichen Angaben.

Entsprechend des Vorschlags des Vorstandes und eigener Prüfung sind vorweg die Einstellungen in die Rücklagen und die Empfehlung zur Verteilung des Bilanzgewinnes gebilligt worden.

Die Rentabilität war auch im Jahre 2023 gegeben. Die geplanten und genehmigten Investitionsmaßnahmen für das Jahr 2024 sind aufgrund der Finanzierungsmittel und Finanzreserven gesichert.

Aufgrund der Bestimmungen des § 24 Abs. 2 der Satzung schieden nachstehende Aufsichtsratsmitglieder im Geschäftsjahr turnusmäßig aus:

- Karin Bouffier-Pfeffer
- Volker Heine
- Hans Ulrich Heymann

Die ausscheidenden Mitglieder stellten sich zur Wiederwahl zur Verfügung und wurden von der Mitgliederversammlung erneut in den Aufsichtsrat gewählt.

Im Anschluss an die Mitgliederversammlung vom 15. Juni 2023 konstituierte sich der Aufsichtsrat wie folgt:

Vorsitzende	Schriftführer	Bauausschuss	Prüfungsausschuss
Bouffier-Pfeffer, Karin	Goldschmidt, Carsten	Bouffier-Pfeffer, Karin	Bouffier-Pfeffer, Karin
		Heine, Volker	Goldschmidt, Carsten
Stellvertreter	Stellvertreter	Heymann, Hans-Ulrich	Heine, Volker
Heine, Volker	Heymann, Hans-Ulrich	Nagy, Stella	Nörenberg, Gertraud
		Mutz, Michael	

Der Aufsichtsrat dankt dem Team der Genossenschaft sowie den Mitgliedern des Vorstandes für die im Geschäftsjahr 2023 geleistete Arbeit und freut sich auf eine weiterhin gedeihliche Zusammenarbeit.

Gießen, 23. Mai 2024

Der Aufsichtsrat



Karin Bouffier-Pfeffer

(Vorsitzende des Aufsichtsrates)