
Geschäftsbericht 2022

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 2022 seit 50 Jahren und länger Mitglied der Baugenossenschaft 1894 Gießen eG sind oder waren:

Bender, Hans	Langer, Werner
Bethke, Udo	Lauf, Karl-Horst
Blumenauer, Friedel	Lenz, Barbara
Breustedt, Peter	Mahrt, Werner
Dernbach, Herbert †	Mankel, Peter
Diehl, Gerhard	Mayer, Heinz
Dönges, Karl	Nehrke, Hans-Jürgen
Dreier, Bernd	Panse, Peter
Dühring, Egon	Pfund, Georg
Edgar Borrmann GmbH & Co. KG	Pfund, Thomas
Fischer, Karl Werner	Reinhardt, Dieter
Frank, Dieter	Reinshagen, Dieter
Fuchs, Helma	Rothfuß, Peter
Grün, Dieter	Ruckstuhl, Klaus
Hassenpflug, Werner †	Schindler, Joachim
Heckner, Mechthild	Schmitt, Dieter
Heinrich, Anna †	Schmitt, Walter
ib Häuser	Schneider, Herta
Keller, Johann	Schreiner, Wolfgang
Keller, Marlies	Schubert, Horst
Kimmler, Volkmar	Stadt Gießen
Kostorz, Hermann	Szarata, Harry
Kreiling, Karl-Heinz	Uhl, Günter
Kreuzburg, Elisabeth	Ullmann, Marianne
Krüger, Bettina	Weigel, Erika
Kühn, Gretel	Weigelt, Gerhard
Lang-Degen, Erika	Zimmermann, Klaus

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

Nachdem die deutsche Wirtschaft 2020 von der COVID-19-Pandemie negativ beeinflusst worden war, hatte sie sich im Jahr 2021 in fast allen Wirtschaftsbereichen erholt. Das auch für 2022 erhoffte Wirtschaftswachstum wurde mit dem im Februar begonnenen Krieg Russlands gegen die Ukraine gebremst.

Direkte Auswirkungen ergaben sich zunächst auf die Energie-, Rohstoff- und Nahrungsmittelversorgung. In der Folge führten die Material- und Lieferengpässe zu massiv steigenden Preisen, der Fachkräftemangel und die Wirtschaftssanktionen verstärkten dies noch.

Trotz dieser nach wie vor schwierigen Bedingungen konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 insgesamt gut behaupten.

Gerade die Wohnungswirtschaft hat sich bereits in der Pandemie robust und widerstandsfähig gezeigt. Die „Ukrainekrise“ stellt allerdings wesentlich höhere Anforderungen, auch langfristiger Natur. Der Arbeitskräftemangel, nicht nur in der Bauwirtschaft, die verschärften Baubestimmungen hinsichtlich der energetischen Güte, die Bewältigung des demographischen Wandels, der sich in einer Reihe von bautechnischen Bestimmungen und neuen Gesetzen niederschlägt, stellen eine neue Dimension von Herausforderungen dar. Diese Herausforderungen verschärfen sich durch die gestiegenen Bauzinsen. Die Wohnungswirtschaft wird sich hier neu ausrichten und positionieren (müssen).

Geschäftsverlauf

Die Baugenossenschaft 1894 Gießen eG bewirtschaftet ausschließlich eigene Liegenschaften im Gießener Stadtgebiet sowie im Landkreis Gießen.

Die Stadt Gießen und das Umfeld werden von der Justus-Liebig-Universität, der Technischen Hochschule Mittelhessen sowie den Kliniken geprägt. Gleichzeitig gilt Gießen aufgrund der Ortsansässigkeit der Finanzbehörden sowie öffentlichen Verwaltungen als das administrative Zentrum Mittelhessens. Im mittelhessischen Umfeld sind vornehmlich klein- bis mittelständische Unternehmen angesiedelt

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 preisgünstigen Wohnungsbau.

Das Mietniveau belief sich im Berichtsjahr auf durchschnittlich 6,08 €/m².

Die Betriebskosten haben sich gegenüber dem Vorjahr um etwa 13% erhöht. Dies ist, neben der allgemeinen Preissteigerung, nicht zuletzt durch gestiegene Energiekosten und Abgaben gegenüber der Kommune als auch durch repetitive gesetzliche Prüfungsverpflichtungen begründet.

Bestandsverwaltung

Zum 31.12.2022 bewirtschaftete die Genossenschaft unverändert:

- 135 Wohnhäuser mit
- 1.212 Wohnungen
- 3 gewerbliche Einheiten
- 1 Geschäftsstelle
- 275 Garagen
- 465 Abstellplätze

Modernisierung / Neubau

Das Hauptaugenmerk lag auf der Durchführung der energetischen Modernisierung des Hauses Hölderlinweg 7B in Gießen. Hier wird zusätzlich die ehemalige Geschäftsstelle der Genossenschaft in 6 Wohnungen umgenutzt und der Seniorentreff der Stadt Gießen integriert. Die Fertigstellung ist für Sommer 2023 avisiert.

Für das Jahr 2023 ist geplant, folgende Maßnahmen zu beginnen:

Anneröder Weg 62-70 in Gießen

- Energetische Modernisierung
- Aufstockung mit 8 neuen Wohnungen

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

Bezüglich der geplanten Lückenbebauung Anneröder Weg 66 A und B mit insgesamt 24 Wohnungen wurde beschlossen, diese kostenbedingt zunächst zurückzustellen. Nach Abschluss der angrenzenden Modernisierungsarbeiten wird hierüber zeitnah nochmals entschieden.

Instandhaltung

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

Im Geschäftsjahr wurden für Instandhaltungsmaßnahmen rd. 1.476 TEUR aufgewendet. In diesem Betrag sind Instandhaltungs- und Modernisierungskosten im Rahmen von Wohnungswechseln von 954 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 1.316,1 TEUR erwirtschaftet. Dieses positive Jahresergebnis resultiert vornehmlich aus der Bewirtschaftung der eigenen Mietobjekte. Der Bilanzgewinn beläuft sich auf 171,4 TEUR.

Die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung belaufen sich einschließlich Bestandsveränderungen auf 8.394,5 TEUR. Davon entfallen auf Sollmieten 6.011 TEUR.

Laut Wirtschaftsplan wird für das Jahr 2023 von einem Jahresüberschuss von ca. 355,2 TEUR ausgegangen.

Vermögenslage

Vermögensstruktur	Geschäftsjahr		Vorjahr	
Anlagevermögen	63.332.378,86 €	89,08%	63.433.204,83 €	90,74%
Umlaufvermögen	7.764.079,97 €	10,92%	6.472.149,95 €	9,26%
Gesamtvermögen	71.096.458,33 €	100,00 %	69.905.354,78 €	100,00 %
Rückstellungen	155.137,17 €		170.295,25 €	
Fremdkapital	41.874.374,40€		42.002.145,40 €	
Reinvermögen am Jahresende	29.066.946,76 €		27.732.914,13 €	
Reinvermögen am Jahresanfang	27.732.914,13 €		26.791.353,71 €	
Vermögenszuwachs	1.334.032,63 €		941.560,42 €	

Kapitalstruktur	Geschäftsjahr		Vorjahr	
Geschäftsguthaben	4.582.319,66€	6,45%	4.403.012,46 €	6,30%
Ergebnisrücklagen	24.313.193,80 €	34,20%	23.168.543,67 €	33,15%
Bilanzgewinn	171.433,30 €	0,24%	161.358,00 €	0,23%
Eigenkapital	29.066.946,76 €	40,89%	27.732.914,13 €	39,68%
Rückstellungen	155.137,17 €	0,21%	170.295,25 €	0,24%
Fremdkapital	41.874.374,40 €	58,90%	42.002.145,40 €	60,08%
Gesamtkapital	71.096.458,33 €	100,00%	69.905.354,78 €	100,00%

Finanzinstrumente

Der Großteil der ausgewiesenen Verbindlichkeiten sind grundpfandrechtlich gesicherte, langfristige Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern.

Das weiterhin moderate Zinsniveau des Geschäftsjahres ermöglicht Prolongationen, Umfinanzierungen und Darlehensaufnahmen zu günstigen Konditionen. Der Zinsvorteil wird zur frühzeitigeren Rückzahlung zugunsten der Tilgung verwendet. Daher betrachten wir derzeit, nicht zuletzt aufgrund der gegenwärtigen Zinsbindungssituation, die diesbezüglichen Risiken (z. B. Zinsänderungsrisiko) 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.

Ein Risikomanagementsystem ist mit entsprechenden Controllinginstrumenten eingerichtet.

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 Aufsichtsrates 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 Aufsichtsrates ein Prüfungsausschuss, der über das Jahr verteilt Belegprüfungen, Maßnahmenprüfungen und Sonderprüfungen durchführt.

Die ordentliche Mitgliederversammlung fand am 22. Juni 2022 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 Aufsichtsrates, die mit ihrer konstruktiven und vertrauensvollen Zusammenarbeit zum Erfolg der Baugenossenschaft beigetragen haben.

Chancen und Risiken

Aus dem Krieg in der Ukraine, dessen Dauer und Umfang nicht vorhersehbar ist und eventuellen Beeinträchtigungen durch die sich allmählich abflauende Coronapandemie, ist mit Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf zu rechnen, wenn sich negative wirtschaftliche Entwicklungen auf Dauer verfestigen.

Darüber hinaus werden folgende strategische Risiken von der Geschäftsführung derzeit erkannt:

Der Markt für Handwerkerleistungen ist aufgrund des Fachkräftemangels in Verbindung mit den bestehenden Lieferengpässen angespannt. Die Firmen arbeiten aufgrund der hohen Auftragslage an der Auslastungsgrenze. Schwierigkeiten bei der Termineinhaltung, im Bereich der Zuverlässigkeit und der Kostensicherheit treten immer häufiger auf. Für das Jahr 2023 wird mit weiteren Baupreissteigerungen gerechnet. In Kombination mit dem vorbeschriebenen Fachkräftemangel und der hohen Auslastung, könnten sich bei einigen Gewerken überproportional hohe Preissteigerungen ergeben. Verzögerungen in der Lieferkette bewirken Anbieterengpässe und Liefer-schwierigkeiten. 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.

Wie viele Unternehmen der Wohnungswirtschaft hat die Baugenossenschaft in ihrem Bestand eine Vielzahl von Gebäuden, die in der Nachkriegszeit entstanden und baualtersgemäß sukzessive zu modernisieren sind. Hier ergänzen sich Bautechnik und unsere nachhaltige Dekarbonisierungsstrategie. Daher werden die Maßnahmen in den Bereichen Instandhaltung, Modernisierung und Neubau 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, 25. Mai 2023

Baugenossenschaft 1894 Gießen eG

Michael Schulte

Wolfgang Theuer

Jahresabschluss 2022

- Bilanz
- Gewinn- und
Verlustrechnung
- Anhang

Aktiva**BILANZ**

	Geschäftsjahr		31.12.2021
	EURO	EURO	EURO
<u>Anlagevermögen</u>			
Immaterielle Vermögensgegenstände	7.901,91	7.901,91	15.410,76
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	61.336.950,26		62.624.866,95
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	26.056,44		33.411,44
Grundstücke ohne Bauten	29.910,58		29.910,58
Technische Anlagen und Maschinen	299.923,98		341.681,91
Betriebs- und Geschäftsausstattung	347.379,30		360.371,19
Anlagen im Bau	650.879,76		0,00
Bauvorbereitungskosten	630.876,13	63.321.976,45	25.052,00
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen	2.500,00	2.500,00	2.500,00
Anlagevermögen insgesamt		63.332.378,36	63.433.204,83
<u>Umlaufvermögen</u>			
Unfertige Leistungen und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.357.900,00		2.097.300,00
Andere Vorräte	3.277,63	2.361.177,63	0,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	38.615,53		27.499,64
Sonstige Vermögensgegenstände	5.689,28	44.304,81	20.483,64
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		5.358.597,53	4.326.866,67
Umlaufvermögen insgesamt		7.764.079,97	6.472.149,95
Bilanzsumme		71.096.458,33	69.905.354,78

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2022

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	8.133.934,09		7.713.665,91
aus anderen Lieferungen und Leistungen	99.371,14	8.233.305,23	85.851,16
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		260.600,00	71.121,96
Andere aktivierte Eigenleistungen		241.350,00	253.000,00
Sonstige betriebliche Erträge		65.381,06	48.110,53
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.565.276,82		3.322.878,00
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	4.128,76	3.569.405,58	2.213,77
Rohergebnis		5.231.230,71	4.846.657,79
<u>Personalaufwand</u>			
Löhne und Gehälter	978.814,27		950.747,07
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung <i>(davon für Altersversorgung € 75.111,29)</i>	281.864,14	1.260.678,41	282.738,34 <i>(71.663,36)</i>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.555.747,44	1.578.004,77
Sonstige betriebliche Aufwendungen		412.927,44	393.401,88
Erträge aus anderen Finanzanlagen		137,50	137,50
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		5.460,00	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		459.848,27	479.007,16
Steuern vom Einkommen und Ertrag		5.764,97	4.258,36
Ergebnis nach Steuern		1.541.861,68	1.158.637,71
Sonstige Steuern		225.778,25	213.238,05
Jahresüberschuss		1.316.083,43	945.399,66
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		1.144.650,13	784.041,66
Bilanzgewinn		<u>171.433,30</u>	<u>161.358,00</u>

Anhang zum Jahresabschluss
2022

Anhang des Jahresabschlusses 2022 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 Restnutzungsdaueremethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.

Bei Vollmodernisierungen werden 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 „Maschinen und technische Anlagen“ enthält Waschmaschinen und Wäschetrockner, Photovoltaikanlagen, Ladesäulen für Elektroautos sowie ein Blockheizkraftwerk.

Der Posten „Anlagen im Bau“ betrifft den Umbau sowie die energetische Modernisierung unserer ehemaligen Geschäftsstelle im Hölderlinweg 7B in Gießen.

Der Posten „Bauvorbereitungskosten“ bezieht sich im Wesentlichen auf die Projekte Anneröder Weg 62-70 in Gießen, Burgstraße 11 in Linden, Otto-Schulte-Straße 4 in Linden.

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	38.615,53 €	0,00 € (Vorjahr: 2.630,12 €)
Sonstige Vermögensgegenstände	5.689,28 €	0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)
	44.304,81 €	0,00 € (Vorjahr: 2.630,12 €)

Als „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind im Wesentlichen Steuerforderungen, Schadenersatzansprüche gegenüber Versicherungen 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 2022 nachstehende Einstellungen vorgenommen:

Gesetzliche Rücklage	140.000,00 €
Bauerneuerungsrücklage	504.650,13 €
<u>Andere Ergebnismrücklagen</u>	<u>500.000,00 €</u>
	1.144.650,13 €

Unter dem Posten „Steuerrückstellungen“ wurden Rückstellungen für Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer passiviert. Der Posten „Sonstige Rückstellungen“ betrifft Rückstellungen für die Dämmung oberster Geschossdecken, Aufbewahrungs-, Betriebs-, Prüfungs-, Jahresabschluss- und Steuerberatungskosten 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 sowie weitere verschiedene sonstige Erträge.

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

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, wie im Vorjahr, durchschnittlich 19 Personen 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 2022	1.811		13.924	
Zugang 2022	84	102	930	1.254
Abgang 2022 (inkl. frühere Jahre)	116	85	376	429
Bestand am Ende 2022	1.779		14.478	

Die rückständigen fälligen Mindesteinzahlungen auf Geschäftsanteile betragen 7.540,34 Euro. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 179.307,20 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) Vorgänge, die für die Beurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von besonderer Bedeutung wären, sind nach dem Bilanzstichtag nicht eingetreten.

8) Vorstand und Aufsichtsrat haben beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 1.316.083,43 Euro im Rahmen einer Vorwegzuweisung einen Betrag von 1.144.650,13 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 171.433,30 Euro zur Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf die am 01.01.2022 dividendenberechtigten Geschäftsguthaben zu verwenden.

Gießen, 25. Mai 2023

Baugenossenschaft 1894 Gießen eG

Michael Schulte

Wolfgang Theuer

Anlagen zum Anhang des Jahresabschluss 2022

- Anlagenspiegel
- Verbindlichkeitspiegel

ANLAGENSPIEGEL 2022	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	0,00	0,00	+ 0,00 - 0,00	83.514,57	68.103,81	7.508,85	0,00	75.612,66	7.901,91	15.410,76
SACHANLAGEN											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	93.827.105,84	141.959,22	0,00	+ 0,00 - 0,00	93.969.065,06	31.202.238,89	1.429.875,91	0,00	32.632.114,80	61.336.950,26	62.624.866,95
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	457.147,48	0,00	0,00	+ 0,00 - 0,00	457.147,48	423.736,04	7.355,00	0,00	431.091,04	26.056,44	33.411,44
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	0,00	0,00	+ 0,00 - 0,00	846.529,47	504.847,56	41.757,93	0,00	546.605,49	299.923,98	341.681,91
Betriebs- und Geschäftsausstattung	620.970,89	56.257,86	0,00	+ 0,00 - 0,00	677.228,75	260.599,70	69.249,75	0,00	329.849,45	347.379,30	360.371,19
Anlagen im Bau	0,00	650.879,76	0,00	+ 0,00 - 0,00	650.879,76	0,00	0,00	0,00	0,00	650.879,76	0,00
Bauvorbereitungskosten	25.052,00	605.824,13	0,00	+ 0,00 - 0,00	630.876,13	0,00	0,00	0,00	0,00	630.876,13	25.052,00
SUMME SACHANLAGEN	95.806.716,26	1.454.920,97	0,00	+ 0,00 - 0,00	97.261.637,23	32.391.422,19	1.548.238,59	0,00	33.939.660,78	63.321.976,45	63.415.294,07
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	95.892.730,83	1.454.920,97	0,00	+ 0,00 - 0,00	97.347.651,80	32.459.526,00	1.555.747,44	0,00	34.015.273,44	63.332.378,36	63.433.204,83

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

Pos.	VERBINDLICHKEITENSPIEGEL 2022	insgesamt EURO	davon				gesichert EURO	Art der Sicherung
			Restlaufzeit					
			unter 1 Jahr EURO	1 bis 5 Jahre EURO	über 1 Jahr EURO	über 5 Jahre EURO		
1	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	33.524.221,52	1.835.011,68	6.759.266,75	31.689.209,84	24.929.943,09	33.524.221,52	GPR
	<i>Vorjahr</i>	(32.958.374,03)	(1.613.480,37)	(6.910.360,96)	(31.344.893,66)	(24.434.532,70)	(32.958.374,03)	
2	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.212.470,23	171.270,67	722.117,04	5.041.199,56	4.319.082,52	5.212.470,23	GPR
	<i>Vorjahr</i>	(5.796.446,95)	(182.698,48)	(779.989,60)	(5.613.748,47)	(4.833.758,87)	(5.796.446,95)	
3	Erhaltene Anzahlungen	2.252.451,13	2.252.451,13	0,00	0,00	0,00	0,00	
	<i>Vorjahr</i>	(2.223.572,44)	(2.223.572,44)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
4	Verbindlichkeiten aus Vermietung	66.305,82	66.305,82	0,00	0,00	0,00	0,00	
	<i>Vorjahr</i>	(10.441,58)	(10.441,58)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
5	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	755.424,09	684.230,86	71.193,23	71.193,23	0,00	0,00	
	<i>Vorjahr</i>	(926.235,47)	(721.954,08)	(204.281,39)	(87.574,30)	(0,00)	(0,00)	
6	Sonstige Verbindlichkeiten	46.591,65	46.591,65	0,00	0,00	0,00	0,00	
	<i>Vorjahr</i>	(51.122,35)	(51.122,35)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
	Gesamtbetrag	41.857.464,44	5.055.861,81	7.552.577,02	36.801.602,63	29.249.025,61	38.736.691,75	
	<i>Vorjahr</i>	(41.966.192,82)	(4.803.269,30)	(7.894.631,95)	(37.046.216,43)	(29.268.291,57)	(38.754.820,98)	

Bericht des Aufsichtsrates

Bericht des Aufsichtsrates

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2021 durch den Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V., Frankfurt am Main, erfolgte in der Zeit vom 16. bis 25. Mai 2022. Der Prüfungsbericht wurde von den Mitgliedern des Aufsichtsrates zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Mitgliederversammlung am 22. Juni 2022 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 2022 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 2022 gegeben. Die geplanten und genehmigten Investitionsmaßnahmen für das Jahr 2023 sind aufgrund der Finanzierungsmittel und Finanzreserven gesichert.

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

- Carsten Goldschmidt
- Stella Nagy

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 22. Juni 2022 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 2022 geleistete Arbeit und freut sich auf eine weiterhin gedeihliche Zusammenarbeit.

Gießen, 25. Mai 2023

Der Aufsichtsrat



Karin Bouffier-Pfeffer

(Vorsitzende des Aufsichtsrates)