

Geschäftsbericht 2024



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 2024 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
Diehl, Gerhard	Mayer, Heinz
Dönges, Karl Heinz	Müller, Peter
Dreier, Bernd	Nehrke, Hans-Jürgen
Dühring, Egon	Panse, Peter †
Edgar Borrmann GmbH & Co. KG	Peter, Heinz-Erhard
Fischer, Karl Werner	Pfund, Georg
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
Lang-Degen, Erika	Strauch, Bernd
Langer, Werner	Szarata, Harry
Lauf, Karl-Horst	Uhl, Günter
Lenz, Barbara	Ullmann, Marianne
Lippert, Elke	Völker, Gisela
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.

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

Wirtschaftliches Umfeld und Rahmenbedingungen

Das Jahr 2024 ist für die Wohnungswirtschaft weiterhin von einem anspruchsvollen Umfeld geprägt. Gestiegene Bau- und Finanzierungskosten, anhaltende Unsicherheiten in der Förderlandschaft sowie zunehmende regulatorische Vorgaben stellen alle Akteure vor große Herausforderungen. Investitionen in den Neubau und die energetische Sanierung werden durch wirtschaftliche und politische Rahmenbedingungen erschwert, wobei insbesondere die veränderten Förderkonditionen und komplexer werdenden gesetzlichen Vorgaben die Planungssicherheit beeinträchtigen.

Auch auf regionaler Ebene zeigt sich das Bild unverändert angespannt. Die Stadt und der Landkreis Gießen verzeichnen eine anhaltend starke Wohnraumnachfrage, der ein nur begrenzt erweiterbares Angebot gegenübersteht. Als Hochschul-, Verwaltungs- und Gesundheitsstandort erfährt Gießen eine stetige Zuwanderung, insbesondere junger Haushalte. Die Flächenknappheit, steigende Baukosten sowie eine zurückhaltende Neubautätigkeit verschärfen die Situation weiter.

In diesem Umfeld leistet unsere Genossenschaft einen verlässlichen Beitrag zur Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit sicherem und bezahlbarem Wohnraum. Unser durchschnittliches Mietniveau von 6,66 €/m² liegt weiterhin deutlich unterhalb des freien Marktes und verdeutlicht unseren Anspruch, eine sozial verantwortbare Wohnraumversorgung sicherzustellen.

Gleichzeitig nehmen die Anforderungen an eine zeitgemäße und zukunftsfähige Bestandsbewirtschaftung kontinuierlich zu. Themen wie Dekarbonisierung, Digitalisierung, Gebäudeenergiegesetz und Grundsteuerreform verlangen eine vorausschauende Unternehmensführung. Die wirtschaftliche Stabilität und strategische Ausrichtung der Genossenschaft bilden hierfür die notwendige Grundlage.

Geschäfts- entwicklung

Im laufenden Geschäftsjahr 2024 zeigt sich die Geschäftsentwicklung erneut stabil und leistungsstark. Trotz der herausfordernden gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen gelingt es der Baugenossenschaft 1894 Gießen eG, ihre Aufgaben zuverlässig zu erfüllen und den hohen Anforderungen an eine moderne, sozial verantwortliche Wohnungsversorgung gerecht zu werden.

Die Vermietung verläuft kontinuierlich erfolgreich. Unser Wohnungsbestand ist vollständig belegt, Leerstände beschränken sich auf Einzelfälle im Zusammenhang mit Wohnungswechseln oder Baumaßnahmen. Die anhaltend hohe Nachfrage bestätigt die Attraktivität unseres Angebots und die Relevanz genossenschaftlichen Wohnens in der Region.

Ein besonderer Schwerpunkt liegt weiterhin auf der Instandhaltung und qualitativen Aufwertung des Bestandes. Im Rahmen von Wohnungswechseln werden regelmäßig umfassende Modernisierungen durchgeführt, wodurch Wohnraum geschaffen wird, der heutigen Ansprüchen in Ausstattung, Grundrissgestaltung und Energieeffizienz gerecht wird. Auch Maßnahmen zur energetischen Verbesserung und zur besseren Erreichbarkeit und Nutzbarkeit des Wohnraums für alle Generationen werden planmäßig umgesetzt.

Größere bauliche Maßnahmen – wie die energetische Modernisierung und Aufstockung im Anneröder Weg – verliefen im vorgesehenen Zeit- und Kostenrahmen. Die Planung weiterer Projekte, etwa in Linden, wird unter Berücksichtigung betriebswirtschaftlicher Nachhaltigkeit und sozialer Verantwortung zielgerichtet vorangetrieben.

Der laufende Geschäftsbetrieb wird mit hoher Verlässlichkeit und Effizienz geführt. Die Prozesse im Bereich Verwaltung, Mitgliederbetreuung und Forderungsmanagement sind etabliert und wirkungsvoll. Als Genossenschaft mit regionaler Verwurzelung und klarem Förderauftrag stellen wir auch in diesem Jahr unter Beweis, dass wirtschaftliche Stabilität und soziale Verantwortung kein Widerspruch sind – sondern unser täglicher Anspruch.

Bestandsverwaltung

Zum 31.12.2024 bewirtschaftete die Genossenschaft:

- 135 Wohnhäuser mit
- 1.226 Wohnungen
- 3 gewerbliche Einheiten
- 1 Geschäftsstelle
- 246 Garagen
- 484 Abstellplätze

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die Anzahl der Wohnungen um 8 erhöht.

Dieser Zuwachs resultiert aus dem planmäßigen Abschluss der Aufstockung im Rahmen der energetischen Modernisierung des Wohnquartiers Anneröder Weg 62–70 in Gießen. Die neu geschaffenen Wohneinheiten wurden baulich und energetisch in den Bestand integriert und in die Bewirtschaftung übernommen.

Die Anzahl der Garagen hat sich im Geschäftsjahr verringert. Im Zuge der energetischen Sanierungsmaßnahmen mussten ältere Garagenanlagen zurückgebaut werden. Eine bauliche Neustrukturierung der Stellplatzsituation wird im kommenden Jahr abgeschlossen. Vorgesehen ist eine Kompensation und Erweiterung durch zusätzliche PKW-Abstellplätze. Trotz der höheren Anzahl an Stellplätzen wird die Flächenversiegelung im Vergleich zur früheren Bebauung reduziert. Dies wird durch eine wasserdurchlässige Bauweise der Stellflächen erreicht und trägt zur ökologischen Aufwertung der Außenanlagen bei.

Modernisierung / Neubau

Der Schwerpunkt der baulichen Aktivitäten im Geschäftsjahr lag auf der Fortführung und dem Abschluss der energetischen Modernisierungen mit Aufstockungen im Anneröder Weg 62 bis 70 in Gießen. Sämtliche neuen Wohneinheiten wurden im Laufe des Jahres fertiggestellt und vollständig bezogen. Die Arbeiten an den Außenanlagen und Stellplätzen verlaufen planmäßig und werden im ersten Quartal 2025 abgeschlossen.

Parallel dazu begannen zwei weitere Projekte in Linden:

In der Otto-Schulte-Straße 4 erfolgt eine umfassende energetische Modernisierung mit Aufstockung. Durch die Maßnahme entstehen drei neue Wohneinheiten.

In der Burgstraße 11 wird im Rahmen einer energetischen Modernisierung das vormals gewerblich genutzte Erdgeschoss zu drei neuen Wohnungen umgenutzt.

Für beide Vorhaben ist die Fertigstellung im Laufe des Jahres 2025 vorgesehen.

Darüber hinaus wurden vorbereitende Planungen für weitere Maßnahmen eingeleitet. Für die Liegenschaft Beethovenstraße 10–22 in Linden ist eine serielle energetische Modernisierung mit Aufstockung sowie ein ergänzender Neubau im Bereich der bisherigen Garagenanlage vorgesehen. Die Maßnahme befindet sich aktuell in der konzeptionellen Phase; wirtschaftliche und baurechtliche Rahmenbedingungen sind hierbei noch zu klären

Diese geplanten Vorhaben stehen im Zeichen der nachhaltigen Weiterentwicklung unseres Wohnungsbestandes. Sie verbinden energetische Effizienz, maßvolle Nachverdichtung und ein klares Bekenntnis zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums im Bestand.

Instandhaltung

Die Baugenossenschaft verfolgt seit mehreren Jahren das Ziel, den bestehenden Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf im Wohnungsbestand strukturiert und kontinuierlich abzubauen. Auch im Geschäftsjahr wurden hierfür erhebliche Mittel eingesetzt.

Insgesamt beliefen sich die Aufwendungen für Instandhaltungsmaßnahmen auf rund 2.150 TEUR. Darin enthalten sind 875 TEUR, die im Rahmen von Wohnungswechseln für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen aufgewendet wurden.

Bei diesen Maßnahmen erfolgen – abhängig vom Baujahr und Zustand der jeweiligen Einheit – regelmäßig umfassende Erneuerungen. In Einzelfällen werden auch Grundrissänderungen vorgenommen, um die Wohnung besser an heutige Wohnbedürfnisse anzupassen. Die so modernisierten Wohnungen erreichen bei Übergabe an die neuen Mitglieder in vielen Fällen nahezu Neubaustandard.

Vermietung

Die Genossenschaft erfüllt eine elementare Aufgabe: Sie schafft, erhält und vermietet dauerhaft bezahlbaren Wohnraum in Gießen und dem Umland. Die Wohnraumvergabe gehört dabei zu den zentralen Tätigkeiten des Tagesgeschäfts und erfordert nicht nur fachliche Kompetenz, sondern auch Einfühlungsvermögen, Kommunikationsstärke und einen verantwortungsvollen Umgang mit den individuellen Lebenslagen unserer Mitglieder.

Für ältere Menschen und Menschen mit Beeinträchtigungen stehen geeignete Wohnungen sowohl in Gießen als auch in Linden zur Verfügung. Ein wesentlicher Teil des Bestandes ist bereits barrierearm erreichbar, weitere Maßnahmen zur Verbesserung der Zugänglichkeit erfolgen fortlaufend im Rahmen von Instandhaltung und Modernisierung.

Im Geschäftsjahr kam es zu keinen nennenswerten strukturellen Leerständen. Erlösausfälle resultierten im Wesentlichen aus friktionellem Leerstand im Zuge von Mieterwechseln oder aus temporärer Nichtvermietung während umfangreicher Modernisierungsmaßnahmen. Bereinigt um diese Sondereffekte lag die Leerstandsquote zum Stichtag bei 0 %. Die Fluktuationsquote betrug rund 6 %.

Das Forderungsmanagement wurde konsequent weiterentwickelt. Durch rechtssichere Umsetzung gesetzlicher Möglichkeiten sowie klare interne Abläufe konnte das Niveau der Mietforderungen auch im Berichtsjahr moderat gehalten werden. Die Bildung von Einzelwertberichtigungen war nur in geringer Anzahl und auf Basis vorsichtiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich.

Ertragslage

Im Geschäftsjahr wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 813,9 TEUR erzielt. Dieses positive Ergebnis basiert im Wesentlichen auf der stabilen Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes. Nach Ergebnisverwendung beläuft sich der Bilanzgewinn auf 182,4 TEUR.

Die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung, einschließlich Bestandsveränderungen, beliefen sich auf insgesamt 8.865,7 TEUR. Davon entfielen 6.362 TEUR auf Sollmieten, was die zentrale Bedeutung der originären Vermietungstätigkeit für das wirtschaftliche Ergebnis der Genossenschaft unterstreicht.

Gemäß Wirtschaftsplan wird für das laufende Jahr 2025 mit einem Jahresüberschuss von rund 704 TEUR gerechnet. Die Prognose berücksichtigt steigende Bewirtschaftungskosten, geplante Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie marktübliche Entwicklungen.

Vermögenslage

Vermögensstruktur	Geschäftsjahr		Vorjahr	
Anlagevermögen	71.036.614,60€	91,92%	66.399.468,82 €	90,29%
Umlaufvermögen	6.241.125,67€	8,08%	7.140.342,49 €	9,71%
Gesamtvermögen	77.277.740,27 €	100,00 %	73.539.811,31 €	100,00 %
Rückstellungen	191.368,05 €		328.565,61 €	
Fremdkapital	46.149.277,86 €		43.073.239,86€	
Reinvermögen am Jahresende	30.937.094,36 €		30.138.005,84 €	
Reinvermögen am Jahresanfang	30.138.005,84 €		29.066.946,76 €	
Vermögenszuwachs	799.088,52 €		1.071.059,08 €	

Kapitalstruktur	Geschäftsjahr		Vorjahr	
Geschäftsguthaben	4.895.694,80€	6,34%	4.731.304,40 €	6,44%
Ergebnisrücklagen	25.858.982,76 €	33,46%	25.227.463,45 €	34,30%
Bilanzgewinn	182.416,80 €	0,24%	179.237,99 €	0,24%
Eigenkapital	30.937.094,36 €	40,05%	30.138.005,84 €	40,98%
Rückstellungen	191.368,05 €	0,25%	328.565,61 €	0,45%
Fremdkapital	46.149.277,86 €	59,70%	43.073.239,86 €	58,57%
Gesamtkapital	77.277.740,27 €	100,00%	73.539.811,31 €	100,00%

Finanzinstrumente

Der überwiegende Teil der ausgewiesenen Verbindlichkeiten entfällt auf langfristige, grundpfandrechtlich gesicherte Darlehen bei verschiedenen Kreditinstituten und Finanzierungspartnern. Diese bilden das Fundament zur Finanzierung unserer Investitionen in Bestandserhaltung, Modernisierung und Wohnraumerweiterung.

In der Vergangenheit konnten Darlehensaufnahmen, Prolongationen und Refinanzierungen zu sehr günstigen Konditionen realisiert werden. Auch wenn das Zinsniveau im Vergleich zu den Vorjahren deutlich gestiegen ist, bewegt es sich im historischen Durchschnitt weiterhin auf moderatem Niveau. Wo immer möglich, nutzen wir etwaige Zinsvorteile gezielt zur vorzeitigen Tilgung bestehender Verbindlichkeiten.

Das Zinsänderungsrisiko wird durch eine langfristige Zinsbindung bei nahezu allen bestehenden Darlehen wirksam begrenzt. Vor diesem Hintergrund sind die mit der Fremdfinanzierung verbundenen Risiken aus heutiger Sicht als nicht wesentlich einzustufen.

Finanzlage

Zum Abschlussstichtag sind die langfristigen Vermögenswerte – insbesondere der umfangreiche Sachanlagebestand – vollständig durch Eigenkapital sowie langfristiges, grundpfandrechtlich gesichertes Fremdkapital gedeckt. Sämtliche Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sind planmäßig finanziert und konnten innerhalb der vorgesehenen Fristen realisiert werden.

Die vorhandene Liquiditätsreserve war im gesamten Geschäftsjahr jederzeit ausreichend. Sie wird gestützt durch die kontinuierliche Entwicklung der Mieterträge. Dazu tragen neben den regelmäßigen, maßvollen Mietanpassungen insbesondere die Mietanhebungen im Zusammenhang mit Einzelmodernisierungen sowie umfassenden Sanierungsmaßnahmen bei. Darüber hinaus leisten die Einspeisevergütungen aus der Nutzung regenerativer Energien einen zusätzlichen Beitrag zur finanziellen Stabilität.

Die Baugenossenschaft 1894 Gießen eG war auch im abgelaufenen Geschäftsjahr uneingeschränkt in der Lage, ihren finanziellen Verpflichtungen fristgerecht und vollständig nachzukommen.

Organisation und Risikomanagement

Unsere Genossenschaft versteht sich als lebendige Gemeinschaft mit klarem sozialen Auftrag. Wir arbeiten kontinuierlich daran, unser Wohnungsangebot und unsere Dienstleistungen an die Anforderungen des modernen Lebens anzupassen. Dabei stehen bedarfsgerechter, zeitgemäßer Wohnraum sowie ein verlässlicher und nahbarer Service für unsere Mitglieder im Mittelpunkt. Ziel ist es, die Qualität des Wohnens ebenso weiterzuentwickeln wie die Organisation unserer Prozesse.

Das interne Risikomanagementsystem ist auf die Größe, Struktur und Komplexität unseres Unternehmens abgestimmt. Es ermöglicht die systematische Identifikation, Bewertung, Steuerung und Überwachung aller wesentlichen Risiken. Die laufende Weiterentwicklung dieses Systems stellt sicher, dass wir potenzielle Risiken frühzeitig erkennen und ihnen wirksam begegnen können – sowohl in operativer als auch in strategischer Hinsicht.

Mitgliederbetreuung

Die konsequente Pflege des genossenschaftlichen Gedankens bleibt ein zentrales Anliegen des Vorstandes. Unser Handeln orientiert sich unverändert am Förderauftrag, dem Prinzip der Selbsthilfe und der Überzeugung, dass das Grundbedürfnis „Wohnen“ in einer sicheren, verlässlichen und bezahlbaren Form gewährleistet sein muss.

Neben der Wohnraumversorgung unterstützen wir unsere Mitglieder in vielfältigen Lebenslagen – insbesondere durch persönliche Beratung, mit einem besonderen Augenmerk auf ältere Menschen sowie Personen mit Unterstützungsbedarf. Dabei setzen wir auf individuelle Ansprache und lösungsorientierte Begleitung.

Die Betreuung erfolgt durch die verantwortlichen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Genossenschaft in einem angemessenen, dem Bedarf angepassten Rahmen. Vor umfangreicheren Instandhaltungs- oder Sanierungsmaßnahmen werden gezielt Mieterversammlungen einberufen. In diesen informieren wir offen über die geplanten Schritte, erläutern Hintergründe und stellen einvernehmliche Lösungen mit den betroffenen Mitgliedern her.

Dieser persönliche und transparente Umgang trägt maßgeblich zur Akzeptanz unserer Maßnahmen und zur Identifikation mit der Genossenschaft bei.

Tätigkeit der Organe

Die Organe der Genossenschaft haben im Geschäftsjahr 2024 über alle ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Sachverhalte beraten und die erforderlichen Beschlüsse gefasst. Die Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat ist geprägt von gegenseitigem Vertrauen, Transparenz und offener Kommunikation.

Regelmäßig finden gemeinsame Besichtigungen des Bestandes statt. Dabei verschaffen sich die Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat ein aktuelles Bild vom Zustand der Liegenschaften sowie von geplanten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen. In diesem Zusammenhang werden auch Projekte vor Ort vorgestellt und erörtert.

Der Bauausschuss begleitet die baulichen Planungen beratend und unterbreitet dem Aufsichtsrat entsprechende Beschlussempfehlungen. Der innerhalb des Aufsichtsrats gebildete Prüfungsausschuss führt über das Jahr verteilt systematische Beleg- und Maßnahmenprüfungen durch. Auch Sonderprüfungen wurden bei Bedarf durchgeführt.

Die ordentliche Mitgliederversammlung fand am 13. Juni 2024 fristgerecht statt. Dabei wurden alle erforderlichen Beschlüsse gemäß Tagesordnung gefasst.

Zusammenarbeit

Der Erfolg des Geschäftsjahres ist das Ergebnis des gemeinsamen Engagements vieler. Der Vorstand bedankt sich ausdrücklich bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Baugenossenschaft für ihren tatkräftigen Einsatz, ihre Fachkompetenz und ihre hohe Identifikation mit den Aufgaben unserer Genossenschaft. Die zuverlässige und verbindliche Arbeit im Tagesgeschäft sowie bei besonderen Projekten ist wesentliche Grundlage für das Erreichte.

Besonders hervorzuheben ist die aktive Mitwirkung des Teams bei Veränderungsprozessen – etwa im Zusammenhang mit baulichen Maßnahmen, digitalen Abläufen oder organisatorischen Weiterentwicklungen. Die frühzeitige Einbindung der Kolleginnen und Kollegen sowie ihre praxisnahen Rückmeldungen tragen wesentlich zur Qualität und Umsetzbarkeit unserer Entscheidungen bei.

Gleichzeitig gilt unser Dank den Mitgliedern des Aufsichtsrats, die mit ihrer konstruktiven Begleitung, fachlichen Unterstützung und vertrauensvollen Zusammenarbeit einen wichtigen Beitrag zur Stabilität und Weiterentwicklung der Genossenschaft geleistet haben.

Risiken

Das gesamtwirtschaftliche und geopolitische Umfeld bleibt auch im Jahr 2024 mit Unsicherheiten behaftet. Der anhaltende Krieg in der Ukraine, die Entwicklungen im Nahen Osten sowie inflations- und zinspolitische Spannungen wirken sich mittelbar auf die Rahmenbedingungen der Wohnungswirtschaft aus. Störungen in Lieferketten, volatile Energiepreise sowie Einschränkungen bei Förderprogrammen sind mögliche Folgewirkungen.

Branchenspezifisch bestehen weitere Risiken. Der Markt für Handwerks- und Bauleistungen ist weiterhin angespannt. Fachkräftemangel, begrenzte Kapazitäten und anhaltende Kostensteigerungen führen zu eingeschränkter Planbarkeit und erhöhtem wirtschaftlichem Druck. Die kontinuierlich zunehmenden regulatorischen Anforderungen – etwa im Bereich Gebäudeenergie, CO₂-Bepreisung oder Förderlogik – verstärken diese Herausforderungen zusätzlich.

Ein wesentliches Risiko liegt in der strukturellen Diskrepanz zwischen steigenden Investitionskosten und begrenztem Potenzial für Mietanpassungen. Bleibt die Wirtschaftlichkeit von Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen dauerhaft unter Druck, kann dies das Investitionsverhalten beeinflussen. Auch die Rahmenbedingungen für Finanzierung und Förderung unterliegen einem ständigen Wandel, der laufend bewertet werden muss.

Hinzu kommt: Wie in vielen Wohnungsunternehmen stammt ein großer Teil des Bestands aus der Nachkriegszeit. Die laufende Anpassung dieser Gebäude an heutige technische und wohnungswirtschaftliche Standards stellt eine dauerhafte Herausforderung dar.

Chancen

Im aktuellen Umfeld ergeben sich für die Genossenschaft neben den identifizierten Risiken auch nachhaltige Chancen – sowohl in der baulichen Entwicklung des Bestandes als auch in der Stärkung ihres sozialen und wirtschaftlichen Auftrags. Unsere strategisch verankerte Dekarbonisierungsstrategie eröffnet neue Möglichkeiten zur energetischen Verbesserung des Bestandes. Durch Investitionen in Dämmmaßnahmen, Heizungsmodernisierungen und den Einsatz regenerativer Energien kann die Abhängigkeit von fossilen Energieträgern verringert, die Betriebskostenstruktur stabilisiert und ein aktiver Beitrag zur Erreichung der Klimaziele im Gebäudesektor geleistet werden.

Ein wesentlicher Bestandteil dieses Ansatzes ist die konzeptionelle Mitnutzung von Solarenergie. Durch die schrittweise Integration von Photovoltaikanlagen in geeigneten Liegenschaften wird erneuerbare Energie direkt auf den Gebäuden erzeugt und sinnvoll in die energetische Gesamtstrategie eingebunden.

Dabei steht für uns nicht die Immobilie als Objekt im Mittelpunkt, sondern der Mensch, der darin lebt. Wohnen ist ein grundlegendes Existenzbedürfnis – ein sicheres Zuhause zu einem fairen Preis ist die Basis für soziale Teilhabe, Stabilität und Lebensqualität. Die konsequente Ausrichtung auf bezahlbaren, angemessenen und nachhaltigen Wohnraum ist daher nicht nur Teil unseres Förderauftrags, sondern zugleich ein wesentliches Zukunftspotenzial der Genossenschaft.

Zusätzliche Chancen ergeben sich aus der fortschreitenden Digitalisierung. Der gezielte Einsatz moderner Technologien in Bewirtschaftung, Kommunikation und Verwaltungsprozessen stärkt die betriebliche Effizienz und ermöglicht es, interne Abläufe noch serviceorientierter und ressourcenschonender zu gestalten. Damit fördern wir nicht nur die Zukunftsfähigkeit der Organisation, sondern verbessern auch den direkten Kontakt zu unseren Mitgliedern – verlässlich, persönlich und auf Augenhöhe.

Gießen, 8. Mai 2025

Baugenossenschaft 1894 Gießen eG

Michael Schulte

Wolfgang Theuer

Jahresabschluss 2024

- Bilanz
- Gewinn- und
Verlustrechnung
- Anhang

Bilanz zum 31. Dezember 2024

AKTIVA

	Geschäftsjahr		31.12.2023
	EURO	EURO	EURO
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	0,00	2.616,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	66.670.970,56		61.053.691,35
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	13.025,23		21.672,44
Grundstücke ohne Bauten	29.910,58		29.910,58
Technische Anlagen und Maschinen	327.848,00		272.829,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	354.102,00		411.097,00
Anlagen im Bau	3.615.135,83		4.277.785,14
Bauvorbereitungskosten	23.122,40	71.034.114,60	327.367,31
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen	2.500,00	2.500,00	2.500,00
Anlagevermögen insgesamt		71.036.614,60	66.399.468,82
UMLAUFVERMÖGEN			
Unfertige Leistungen und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.456.200,00		2.259.600,00
Andere Vorräte	9.095,88	2.465.295,88	3.555,24
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	46.650,24		79.102,70
Sonstige Vermögensgegenstände	61.275,16	107.925,40	48.407,34
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		3.667.904,39	4.749.677,21
Umlaufvermögen insgesamt		6.241.125,67	7.140.342,49
BILANZSUMME		77.277.740,27	73.539.811,31

Bilanz zum 31. Dezember 2024

PASSIVA

	Geschäftsjahr		31.12.2023
	EURO	EURO	EURO
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
- der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	121.210,00		164.994,40
- aus gekündigten Geschäftsanteilen	12.710,00		5.270,00
- der verbleibenden Mitglieder	4.761.774,80	4.895.694,80	4.561.040,00
<i>Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 8.815,20 (im Vorjahr: 6.735,60 €)</i>			
Gewinnrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	3.432.000,00		3.350.000,00
- davon aus Jahresüberschuss eingestellt: im Geschäftsjahr: 82.000,00 € (im Vorjahr 110.000,00 €)			
Bauerneuerungsrücklage	16.726.982,76		16.477.463,45
- davon aus Jahresüberschuss eingestellt: im Geschäftsjahr: 249.519,31 € (im Vorjahr 404.269,65 €)			
Andere Gewinnrücklagen	5.700.000,00	25.858.982,76	5.400.000,00
- davon aus Jahresüberschuss eingestellt: im Geschäftsjahr: 300.000,00 € (im Vorjahr 400.000,00 €)			
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	813.936,11		1.093.507,64
Einstellungen in Ergebnismrücklagen	631.519,31	182.416,80	914.269,65
Eigenkapital insgesamt		30.937.094,36	30.138.005,84
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	1.206,00		1.206,00
Sonstige Rückstellungen	190.162,05	191.368,05	327.359,61
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	37.591.623,87		34.336.312,05
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.816.245,39		5.041.916,30
Erhaltene Anzahlungen	2.686.349,84		2.613.718,21
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
- Verbindlichkeiten aus Vermietung	81.505,06		31.177,95
- Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	914.812,85		980.952,98
Sonstige Verbindlichkeiten	33.038,62		47.846,22
- davon aus Steuern: 14.472,68 €			19.194,32
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 3.087,32 €			3.230,52
Summe Verbindlichkeiten		46.123.575,63	43.051.923,71
Rechnungsabgrenzungsposten		25.702,23	21.316,15
BILANZSUMME		77.277.740,27	73.539.811,31

Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
Umsatzerlöse			
aus Bewirtschaftungstätigkeit	8.669.096,13		8.623.593,88
aus anderen Lieferungen und Leistungen	88.997,35	8.758.093,48	87.213,65
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen <i>(im Vorjahr: Bestandsverminderung)</i>		196.600,00	98.300,00
Andere aktivierte Eigenleistungen		429.700,00	350.766,00
Sonstige betriebliche Erträge		263.004,57	91.508,68
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	4.438.865,64		3.617.757,92
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	9.574,19	4.448.439,83	7.310,56
ROHERGEBNIS		5.198.958,22	5.429.713,73
<u>Personalaufwand</u>			
Löhne und Gehälter	1.167.164,52		1.091.347,39
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	338.906,27	1.506.070,79	327.873,20
- davon für Altersversorgung € 84.683,86			82.480,91
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.682.901,77	1.842.967,66
Sonstige betriebliche Aufwendungen		501.146,29	438.862,22
Erträge aus anderen Finanzanlagen		137,50	137,50
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		94.290,69	43.615,25
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		559.473,12	451.495,82
Steuern vom Einkommen und Ertrag		5.635,40	2.969,57
ERGEBNIS NACH STEUERN		1.038.159,04	1.317.950,62
Sonstige Steuern		224.222,93	224.442,98
JAHRESÜBERSCHUSS		813.936,11	1.093.507,64
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnissrücklagen		631.519,31	914.269,65
BILANZGEWINN		182.416,80	179.237,99

Anhang zum
Jahresabschluss 2024

Anhang des Jahresabschlusses 2024 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 aktuellen Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV). 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 unter Zugrundelegung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer vorgenommen.

- Bei Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten erfolgt die Abschreibung im Regelfall nach der Restnutzungsdauermethode auf Basis einer typisierten wohnungswirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.
- Für modernisierte Gebäude und einzelne Ausbauten wurden die Restnutzungsdauern unter Berücksichtigung der technischen und wirtschaftlichen Gegebenheiten neu festgesetzt und betragen bis zu 50 Jahre.

- Bei wiederaufgebauten Gebäuden wurden, insbesondere in Abhängigkeit vom Alter und Umfang der Wiederherstellung, abweichende Nutzungsdauern von 35 bis 60 Jahren berücksichtigt.
- Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten wurden mit einer Nutzungsdauer von bis zu 20 Jahren abgeschrieben.“
- Technische Anlagen und Maschinen wurden mit Nutzungsdauern zwischen 8 und 20 Jahren angesetzt.
- Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wurde linear mit Abschreibungssätzen zwischen 5 % und 100 % abgeschrieben.

Der Posten „Andere Finanzanlagen“ umfasst Geschäftsanteile bei der Volksbank Mittelhessen eG in Höhe von 2.500,00 Euro, bewertet zu Anschaffungskosten.

Die „Unfertigen Leistungen“ wurden zu Vollkosten bewertet. Sie beinhalten Fremdkosten für Betriebskosten und Grundsteuer sowie aktivierte Eigenleistungen des Unternehmens. Bei den „anderen Vorräten“ handelt es sich um Fernwärmeübergabestationen, die sukzessive in Wohnungen eingebaut werden.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind mit dem Nominalwert angesetzt. Die „Forderungen aus Vermietung“ wurden auf erkennbare Risiken überprüft; zweifelhafte Forderungen wurden entsprechend wertberichtigt.

Passivierungspflichtige Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des Erfüllungsbetrags angesetzt. Die Verbindlichkeiten sind ebenfalls mit dem jeweiligen Erfüllungsbetrag bilanziert.

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 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 bzw. Umnutzung sowie die energetische Modernisierung der Häuser Otto-Schulte-Straße 4 sowie Burgstraße 11 in Linden.

Der Posten „Bauvorbereitungskosten“ bezieht sich auf das Projekt Beethovenstraße 10-22 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	46.650,24 €	0,00 € (Vorjahr: 161,07 €)
<u>Sonstige Vermögensgegenstände</u>	<u>61.275,16 €</u>	<u>0,00 € (Vorjahr: 5.312,16 €)</u>
	107.925,40 €	0,00 € (Vorjahr: 5.473,23 €)

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 Ergebnissrücklagen wurden im Jahre 2024 nachstehende Einstellungen vorgenommen:

Gesetzliche Rücklage	82.000,00 €
Bauerneuerungsrücklage	249.519,31 €
<u>Andere Ergebnissrücklagen</u>	<u>300.000,00 €</u>
	631.519,31 €

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 Bewirtschaftungstätigkeit“ setzen sich überwiegend aus Mieten und Umlagen für Wohnungen, gewerblichen Einheiten, Stellplätzen und Garagen zusammen.

Die „Umsatzerlöse aus anderen Leistungen“ resultieren aus Energieeinspeisungen, Vermietung von Flächen und sonstigen betrieblichen Erträgen.

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

Die sonstigen betrieblichen Erträge beliefen sich im Geschäftsjahr auf insgesamt 263.004,57 €. Davon entfielen 155.680,00 € auf die Auflösung einer Rückstellung für den hydraulischen Abgleich gemäß der Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über mittelfristig wirksame Maßnahmen (EnSimiMaV). Diese Rückstellung war im Vorjahr aufgrund der damals geltenden gesetzlichen Verpflichtung zur Durchführung des hydraulischen Abgleichs gebildet worden, die inzwischen ausgelaufen ist. Weitere Erträge resultierten aus Erstattungen von Sozialversicherungsträgern, der Auflösung sonstiger nicht mehr benötigter Rückstellungen, erhaltenen Zuschüssen sowie verschiedenen kleineren sonstigen Erträgen.

Die „Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit“ 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“ umfassen im Wesentlichen 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 besteht ein mit der Stadt Gießen abgeschlossener Gewährleistungsvertrag zur Sicherung der Altersversorgung gegenüber der ZVK Darmstadt. Die daraus resultierende potenzielle Haftungsverpflichtung beträgt derzeit 2.591.445 €. Zur Absicherung bestehen grundpfandrechtliche Sicherheiten.
- 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 16 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 2024	1.792		14.732	
Zugänge	94	97	1.167	821
Abgänge (inkl. frühere Jahre)	78	84	510	567
Bestand am Ende 2024	1.808		15.389	

Die rückständigen fälligen Mindesteinzahlungen auf Geschäftsanteile betragen 8.815,20 Euro. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 200.734,80 Euro erhöht. Satzungsgemäß existiert keine Nachschusspflicht.

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

- VdW südwest, Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.
Lise-Meitner-Straße 4 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 (bis 31.12.2024)	Schriftführer
➤ Heymann, Hans-Ulrich	stellvertretender Schriftführer
➤ Mutz, Michael (bis 13.06.2024)	
➤ Nagy, Stella	
➤ Nörenberg, Gertraud	
➤ Stecker, Martin (seit 13.06.2024)	

7) Es existieren sonstige finanzielle Verpflichtungen aus abgeschlossenen und noch nicht vollständig ausgeführten Verträgen für Bau- und Modernisierungsmaßnahmen zum 31.12.2024 in Höhe von rund TEUR 2.590.

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 813.936,11 Euro im Rahmen einer Vorwegzuweisung einen Betrag von 631.519,31 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 182.416,80 Euro zur Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf die am 01.01.2024 dividendenberechtigten Geschäftsguthaben zu verwenden.

Gießen, 8. Mai 2025

Baugenossenschaft 1894 Gießen eG

Michael Schulte

Wolfgang Theuer

Anlagen zum Anhang des Jahresabschluss 2024

- Anlagenspiegel
- Verbindlichkeitspiegel

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr

ANLAGENSPIEGEL	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 Vermögensgegenstände	83.741,97	0,00	62.533,91	+ 0,00 - 0,00	21.208,06	81.125,97	2.616,00	62.533,91	21.208,06	0,00	2.616,00
SACHANLAGEN											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	95.130.954,99	0,00	0,00	+ 7.155.103,51 - 0,00	102.286.058,50	34.077.263,64	1.537.824,30	0,00	35.615.087,94	66.670.970,56	61.053.691,35
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	457.147,48	0,00	31.399,62	+ 0,00 - 6.292,21	419.455,65	435.475,04	2.355,00	31.399,62	406.430,42	13.025,23	21.672,44
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	862.737,47	59.731,50	0,00	+ 41.219,60 - 0,00	963.688,57	589.908,47	45.932,10	0,00	635.840,57	327.848,00	272.829,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	775.774,97	37.179,37	6.626,57	+ 0,00 - 0,00	806.327,77	364.677,97	94.174,37	6.626,57	452.225,77	354.102,00	411.097,00
Anlagen im Bau	4.277.785,14	6.017.030,58	0,00	+ 510.351,01 - 7.190.030,90	3.615.135,83	0,00	0,00	0,00	0,00	3.615.135,83	4.277.785,14
Bauvorbereitungs- kosten	327.367,31	206.106,10	0,00	+ 0,00 - 510.351,01	23.122,40	0,00	0,00	0,00	0,00	23.122,40	327.367,31
SUMME SACHANLAGEN	101.861.677,94	6.320.047,55	38.026,19	+ 7.706.674,12 - 7.706.674,12	108.143.699,30	35.467.325,12	1.680.285,77	38.026,19	37.109.584,70	71.034.114,60	66.394.352,82
ANDERE 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	101.947.919,91	6.320.047,55	100.560,10	+ 7.706.674,12 - 7.706.674,12	108.167.407,36	35.548.451,09	1.682.901,77	100.560,10	37.130.792,76	71.036.614,60	66.399.468,82

Darstellung der Fristigkeiten und Sicherheiten der Verbindlichkeiten gemäß § 268 Abs. 5 HGB

VERBINDLICHKEITEN	insgesamt	davon Restlaufzeit				Grundpfandrechtlich gesichert
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 1 Jahr	über 5 Jahre	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	37.591.623,87 €	3.100.330,46 €	7.031.216,83 €	34.491.293,41 €	27.460.076,58 €	37.591.623,87 €
Vorjahr	34.336.312,05 €	2.104.066,77 €	7.239.793,36 €	32.232.245,28 €	24.992.451,92 €	34.336.312,05 €
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.816.245,39 €	178.810,25 €	749.267,34 €	4.637.435,14 €	3.888.167,80 €	4.816.245,39 €
Vorjahr	5.041.916,30 €	176.013,56 €	736.417,57 €	4.865.902,74 €	4.129.485,17 €	5.041.916,30 €
Erhaltene Anzahlungen	2.686.349,84 €	2.686.349,84 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Vorjahr	2.613.718,21 €	2.613.718,21 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen						
Verbindlichkeiten aus Vermietung	81.505,06 €	81.505,06 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Vorjahr	31.177,95 €	31.177,95 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	914.812,85 €	849.833,55 €	64.979,30 €	64.979,30 €	0,00 €	0,00 €
Vorjahr	980.952,98 €	922.116,32 €	58.836,66 €	58.836,66 €	0,00 €	0,00 €
Sonstige Verbindlichkeiten	33.038,62 €	33.038,62 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Vorjahr	47.846,22 €	47.769,24 €	0,00 €	76,98 €	0,00 €	0,00 €
Gesamtbetrag	46.123.575,63 €	6.929.867,78 €	7.845.463,47 €	39.193.707,85 €	31.348.244,38 €	42.407.869,26 €
Vorjahr	43.051.923,71 €	5.894.862,05 €	8.035.047,59 €	37.157.061,66 €	29.121.937,09 €	39.378.228,35 €

Bericht des Aufsichtsrates

Bericht des Aufsichtsrates

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2023 durch den Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V., Frankfurt am Main, erfolgte im Zeitraum vom 13. bis 24. Mai 2024. Der Aufsichtsrat hat den Prüfungsbericht eingehend beraten. Auch die Mitgliederversammlung am 13. Juni 2024 stimmte dem Bericht zu.

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben mit hoher Sorgfalt, Verantwortungsbewusstsein und im Bewusstsein seiner besonderen Verantwortung für die Mitglieder wahrgenommen. Er hat die Tätigkeit des Vorstandes aufmerksam begleitet und sich in gemeinsamen Sitzungen eingehend und regelmäßig über alle wesentlichen Vorgänge sowie über die finanzielle Lage und die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft informiert. Alle anstehenden Themen wurden offen, konstruktiv und stets mit Blick auf das Wohl der Genossenschaft beraten; erforderliche Beschlüsse wurden umsichtig und verantwortungsvoll gefasst.

Im Berichtsjahr fanden vier gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat, eine konstituierende Sitzung des Aufsichtsrates sowie eine Sitzung des Bauausschusses gemeinsam mit dem Vorstand statt. Ergänzend wurde eine Rundfahrt durch den Immobilienbestand durchgeführt, bei der sich die Gremienmitglieder vor Ort ein umfassendes Bild von den Fortschritten der wesentlichen Projekte machen konnten.

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates führte die vorgesehenen Kassen- und Belegprüfungen, Prüfungen von Verfahrensabläufen sowie die Überprüfung der Jahresabschlussunterlagen mit der gebotenen Sorgfalt durch. Beanstandungen ergaben sich hierbei nicht.

Der Jahresabschluss 2024 wurde ordnungsgemäß nach den geltenden Vorschriften des Handelsgesetzbuches, des Genossenschaftsgesetzes sowie der Satzung erstellt und entspricht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung. Die Bilanzgliederung erfolgte entsprechend den Vorgaben für kleine Genossenschaften. Der Anhang enthält sämtliche gesetzlich erforderlichen Angaben.

Entsprechend dem Vorschlag des Vorstandes und nach eigener eingehender Prüfung hat der Aufsichtsrat die vorgeschlagenen Einstellungen in die Rücklagen sowie die Gewinnverwendung zustimmend gebilligt.

Die Genossenschaft verzeichnete im Geschäftsjahr 2024 erneut eine erfolgreiche Rentabilitätsentwicklung. Die geplanten und genehmigten Investitionsmaßnahmen für das Jahr 2025 sind dank solider Finanzierungsmittel und Finanzreserven nachhaltig abgesichert.

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

- Gertraut Nörenberg
- Michael Mutz

Frau Gertraut Nörenberg stellte sich erfolgreich zur Wiederwahl und wurde von der Mitgliederversammlung erneut in den Aufsichtsrat gewählt. Herr Michael Mutz stand für eine Wiederwahl nicht zur Verfügung. An seiner Stelle wurde Herr Martin Stecker neu in den Aufsichtsrat gewählt.

Im Anschluss an die Mitgliederversammlung vom 13. Juni 2024 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
		Stecker, Martin	

Zum 31. Dezember 2024 trat Herr Carsten Goldschmidt auf eigenen Wunsch aus dem Aufsichtsrat zurück.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft für die im Geschäftsjahr 2024 geleistete engagierte und erfolgreiche Arbeit seinen herzlichen Dank aus. Er würdigt das große Engagement aller Beteiligten, das maßgeblich zum Erfolg der Genossenschaft beigetragen hat. Der Aufsichtsrat blickt mit Zuversicht auf die weitere positive Entwicklung der Genossenschaft und freut sich auf eine weiterhin vertrauensvolle, wertschätzende Zusammenarbeit.

Gießen, 8. Mai 2025

Der Aufsichtsrat

Karin Bouffier-Pfeffer

(Vorsitzende des Aufsichtsrates)