

# Geschäftsbericht 2025

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](http://www.bg1894.de)  
E-Mail: [info@bg1894.de](mailto:info@bg1894.de)

---

## Besonders lange Verbundenheit zur Baugenossenschaft

---

Unsere Mitglieder, die im Geschäftsjahr 2025 seit 50 Jahren und länger Mitglied der Baugenossenschaft 1894 Gießen eG sind oder waren:

Basalt- u. Betonwerk Eltersberg	Mahrt, Werner
Bethke, Udo	Mauthe, Ursula
Blumenauer, Friedel	Mayer, Heinz
Breustedt, Peter	Müller, Peter
Diehl, Gerhard	Nehrke, Hans-Jürgen
Dönges, Karl Heinz	Peter, Heinz-Erhard
Dühring, Egon	Pfund, Georg
Edgar Borrmann GmbH & Co. KG	Reinhardt, Dieter
Fischer, Karl Werner	Reinhardt, Helga
Frank, Dieter	Reinshagen, Dieter
Fuchs, Helma	Reitz, Susanne
Geist, Annette	Ripper, Cornelia
Grün, Dieter	Rothfuß, Peter
Heckner, Mechthild	Ruckstuhl, Klaus
ib Häuser	Schindler, Joachim
Keller, Johann	Schirmer, Henrich
Keller, Marlies	Schmitt, Dieter †
Keßler, Ute	Schreiner, Wolfgang †
Kimmler, Volkmar	Schubert, Horst
Kostorz, Hermann	Stadt Gießen
Kreiling, Karl-Heinz	Strauch, Bernd
Kreuzburg, Elisabeth	Szarata, Harry
Krüger, Bettina	Uhl, Günter
Lang-Degen, Erika	Ullmann, Marianne
Langer, Werner	Völker, Gisela
Lauf, Karl-Horst	Weigelt, Gerhard
Lenz, Barbara †	Weiler, Friedel
Lippert, Elke	Westrupp, Christoph
Löchel, Werner	

Vorstand und Aufsichtsrat danken diesen Mitgliedern für ihre langjährige Treue und die oft über Jahrzehnte gewachsene Verbundenheit mit unserer Genossenschaft. Ihr Vertrauen und ihre Zugehörigkeit prägen unsere Gemeinschaft in besonderer Weise. Wir wünschen ihnen weiterhin Gesundheit, Zufriedenheit und alles Gute und erinnern zugleich in stillem Dank an die Mitglieder, die im Geschäftsjahr von uns gegangen sind; ihr Andenken bleibt Teil unserer Genossenschaft.

---

# Bericht des Vorstandes

---

# BERICHT DES VORSTANDES

## Zweck und Gegenstand des Unternehmens

Zweck der Baugenossenschaft 1894 Gießen eG ist die Förderung ihrer Mitglieder durch die Bereitstellung einer guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung.

Die Genossenschaft bewirtschaftet, errichtet, erwirbt, veräußert und betreut Wohn- und Gewerbeimmobilien in unterschiedlichen Rechts- und Nutzungsformen. Sie übernimmt Aufgaben im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sowie im Zusammenhang mit der Entwicklung und nachhaltigen Bewirtschaftung ihres Bestandes.

Der Geschäftsbetrieb kann auf Nichtmitglieder ausgedehnt werden, soweit dies dem Förderzweck dient. Beteiligungen können im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften übernommen werden.

## Wirtschaftliches Umfeld und Rahmenbedingungen

Das gesamtwirtschaftliche Umfeld blieb auch im Jahr 2025 herausfordernd. Das im Vergleich zu den Vorjahren deutlich erhöhte Zinsniveau sowie anhaltend hohe Baukosten beeinflussten die Rahmenbedingungen der Wohnungswirtschaft spürbar. Geopolitische Entwicklungen wirkten sich dabei vor allem mittelbar über Energiepreise, Baukosten und Finanzierungsbedingungen auf die Branche aus.

Die Investitionstätigkeit im Wohnungsbau blieb vor diesem Hintergrund insgesamt verhalten. Neubauprojekte wurden vielfach zurückgestellt oder neu bewertet. Gleichzeitig rückte die Weiterentwicklung und Modernisierung des vorhandenen Bestandes stärker in den Fokus. Die Genossenschaft trägt dieser Entwicklung durch eine konsequente Ausrichtung auf den eigenen Bestand Rechnung.

Zunehmende regulatorische Anforderungen, insbesondere im Zusammenhang mit der energetischen Transformation des Gebäudebestandes sowie der CO<sub>2</sub>-Bepreisung, stellen die Wohnungsunternehmen weiterhin vor zusätzliche Herausforderungen. Gleichzeitig bestehen Unsicherheiten hinsichtlich der Ausgestaltung und Verlässlichkeit öffentlicher Förderprogramme.

Im regionalen Umfeld besteht weiterhin eine hohe Nachfrage nach Wohnraum im Raum Gießen. Diese bildet eine stabile Grundlage für die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft und trägt wesentlich zu einer nachhaltigen Vermietungssituation bei.

## **Geschäfts- entwicklung**

Im Geschäftsjahr verlief die Entwicklung der Baugenossenschaft 1894 Gießen eG insgesamt stabil und wirtschaftlich leistungsfähig.

Die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit konnten gegenüber dem Vorjahr gesteigert werden. Ursächlich hierfür waren insbesondere höhere Umlageerlöse infolge gestiegener Energie- und Bewirtschaftungskosten sowie moderat gestiegene Mieterträge.

Auch die Vermietungssituation blieb von einer anhaltend hohen Nachfrage geprägt. Der Wohnungsbestand ist nahezu vollständig ausgelastet; Leerstände beschränken sich im Wesentlichen auf kurzfristige Effekte im Zusammenhang mit Mieterwechseln und Modernisierungsmaßnahmen.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Zins- und Kostenentwicklung wurde die Investitionstätigkeit weiterhin konsequent auf den eigenen Bestand ausgerichtet. Neubauaktivitäten wurden zurückhaltend und selektiv verfolgt und nur bei wirtschaftlich tragfähigen Rahmenbedingungen umgesetzt.

Der Schwerpunkt lag auf der Modernisierung und energetischen Weiterentwicklung des Bestandes. Hierzu zählen auch Maßnahmen der Nachverdichtung, insbesondere durch partielle Aufstockungen sowie Umnutzungen innerhalb des Bestandes.

Belastend wirkten sich im Berichtsjahr insbesondere das gestiegene Zinsniveau sowie die weiterhin hohen Aufwendungen im Rahmen der Bewirtschaftungstätigkeit aus.

Insgesamt zeigt sich, dass die Genossenschaft auch unter veränderten Marktbedingungen ihre wirtschaftliche Stabilität sichern und ihren Förderauftrag nachhaltig erfüllen kann.

## **Bestand und Investitionen**

Der Schwerpunkt der Investitionstätigkeit lag im Geschäftsjahr weiterhin auf der Modernisierung und nachhaltigen Weiterentwicklung des eigenen Wohnungsbestandes.

Zum 31. Dezember 2025 bewirtschaftete die Genossenschaft:

- 135 Wohnhäuser mit
- 1.232 Wohnungen
- 2 gewerbliche Einheiten
- 1 Geschäftsstelle
- 246 Garagen
- 543 Stellplätze

Veränderungen im Bestand ergaben sich insbesondere aus Maßnahmen der Nachverdichtung und Umnutzung:

Im Objekt Otto-Schulte-Straße 4 in 35440 Linden wurden im Rahmen einer umfassenden energetischen Sanierung zusätzliche Wohnflächen durch Aufstockung geschaffen. Dabei entstanden drei neue Wohnungen. Die zugehörigen Außenanlagen werden im Folgejahr fertiggestellt.

In der Burgstraße 11 wurde eine ehemals gewerblich genutzte Einheit im Erdgeschoss in Wohnraum umgewandelt. Hierdurch konnten drei zusätzliche Wohnungen geschaffen werden.

Der Anstieg der Stellplätze resultiert im Wesentlichen aus der sich an die energetischen Modernisierungsmaßnahmen anschließenden Neugestaltung der Außenanlagen in mehreren Projekten sowie aus ergänzenden Stellplatzmaßnahmen im Rahmen von Nachverdichtungs- und Umnutzungsmaßnahmen.

Die Fertigstellung einzelner Außenanlagen erfolgt dabei teilweise erst im Folgejahr.

## **Perspektiven der Bestandsentwicklung**

Die Genossenschaft richtet ihre Investitionstätigkeit auch in den kommenden Jahren konsequent an den wirtschaftlichen und regulatorischen Rahmenbedingungen aus.

Im Mittelpunkt steht die nachhaltige Weiterentwicklung des eigenen Wohnungsbestandes. Schwerpunkte bilden dabei insbesondere energetische Modernisierungen, die Verbesserung der Wohnqualität sowie die Anpassung an sich verändernde Anforderungen an Wohnraum.

Mit dem Projekt „BeethovenBlick“ wird für die Liegenschaft Beethovenstraße 10-22 in Linden ab dem Jahr 2026 eine serielle energetische Sanierung mit ergänzender Aufstockung umgesetzt. Die Bauausführung ist bis Anfang 2028 vorgesehen. Im Zuge dieser Maßnahme sollen insgesamt acht zusätzliche Wohnungen geschaffen werden. Das Investitionsvolumen liegt nach derzeitigem Planungsstand bei rund 13 Mio. €.

Darüber hinaus wird geprüft, ob im Bereich der bestehenden Garagenanlagen ein ergänzender Neubau realisiert werden kann. Die Umsetzung ist insbesondere abhängig von der Verfügbarkeit öffentlicher Fördermittel sowie der Klärung der baurechtlichen Voraussetzungen. Im Falle einer positiven Entwicklung ist eine Realisierung ab dem Jahr 2027 mit einem Umfang von voraussichtlich neun bis zwölf Wohnungen vorgesehen.

Ergänzend werden Möglichkeiten der Nachverdichtung, insbesondere durch Aufstockungen und Umnutzungen innerhalb des Bestandes, fortlaufend geprüft und bei wirtschaftlicher Tragfähigkeit umgesetzt.

Sämtliche Investitionsentscheidungen erfolgen unter besonderer Berücksichtigung der langfristigen Finanzierbarkeit sowie mit dem Ziel, bezahlbaren Wohnraum für die Mitglieder nachhaltig zu sichern.

## **Instandhaltung**

Zur Sicherung und Weiterentwicklung der Qualität des Wohnungsbestandes wurden im Geschäftsjahr erneut erhebliche Mittel in Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen investiert.

Die Aufwendungen beliefen sich insgesamt auf rund 1.985 T€, davon entfielen rund 635 T€ auf Maßnahmen im Zusammenhang mit Mieterwechseln.

Im Zuge von Mieterwechseln werden, abhängig vom Baujahr und Zustand der jeweiligen Wohnung, regelmäßig umfassende Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. In Einzelfällen erfolgen auch Anpassungen der Grundrisse, um die Wohnungen an heutige Anforderungen anzupassen.

Die auf diese Weise modernisierten Wohnungen weisen bei Wiedervermietung in vielen Fällen einen qualitativ hochwertigen Ausstattungsstandard auf.

## **Vermietung**

Die Genossenschaft erfüllt eine zentrale Aufgabe: Sie schafft, erhält und vermietet dauerhaft bezahlbaren Wohnraum in Gießen und dem Umland. Die Wohnraumvergabe ist dabei ein wesentlicher Bestandteil des Tagesgeschäfts und erfordert neben fachlicher Kompetenz auch ein hohes Maß an Verantwortung im Umgang mit den individuellen Lebenssituationen unserer Mitglieder.

Die Vermietungssituation war im Geschäftsjahr von einer anhaltend hohen Nachfrage geprägt. Der Wohnungsbestand ist nahezu vollständig ausgelastet.

Leerstände traten ausschließlich im Zusammenhang mit Mieterwechseln sowie mit Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen auf. Strukturelle Leerstände waren nicht zu verzeichnen. Die Leerstandsquote lag bei 0,08 % und dokumentiert damit eine nahezu vollständige Vermietung des Bestandes.

Im Berichtsjahr wurden 84 Kündigungen verzeichnet, was einer Fluktuationsquote von 6,9 % entspricht. Die Fluktuation bewegt sich damit auf einem für die Genossenschaft üblichen und wirtschaftlich stabilen Niveau.

Für ältere Menschen sowie für Personen mit Unterstützungsbedarf stehen geeignete Wohnungen sowohl in Gießen als auch in Linden zur Verfügung. Maßnahmen zur Verbesserung der Barrierearmut werden im Rahmen von Instandhaltung und Modernisierung fortlaufend umgesetzt.

Das Forderungsmanagement wurde konsequent fortgeführt. Durch klare interne Abläufe sowie die rechtssichere Umsetzung gesetzlicher Möglichkeiten konnten Mietrückstände auch im Berichtsjahr auf einem moderaten Niveau gehalten werden. Die Bildung von Einzelwertberichtigungen erfolgte in geringem Umfang und auf Grundlage vorsichtiger kaufmännischer Beurteilung.

## Ertragslage

Im Geschäftsjahr wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 829,3 T€ erzielt. Das Ergebnis bewegt sich auf einem stabilen und wirtschaftlich soliden Niveau und basiert im Wesentlichen auf der verlässlichen Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes. Nach Ergebnisverwendung beläuft sich der Bilanzgewinn auf 190,2 T€.

Die Erlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit einschließlich Bestandsveränderungen beliefen sich auf insgesamt 9.075,6 T€. Davon entfielen 6.614,6 T€ auf Sollmieten, die damit weiterhin die wesentliche Grundlage der Ertragslage der Genossenschaft darstellen. Die positive Entwicklung ist insbesondere auf gestiegene Mieterträge sowie erhöhte Umlageerlöse zurückzuführen.

Das gestiegene Zinsniveau wirkte sich im Berichtsjahr belastend aus. Die Aufwendungen im Rahmen der Bewirtschaftungstätigkeit bewegten sich weiterhin auf einem hohen Niveau, waren jedoch gegenüber dem Vorjahr leicht rückläufig. Insgesamt konnte ein solides Ergebnis erzielt werden.

Gemäß Wirtschaftsplan wird für das Geschäftsjahr 2026 ein Jahresüberschuss von rund 589,9 T€ erwartet. Auch dieses Ergebnis stellt vor dem Hintergrund der geplanten Investitions- und Modernisierungstätigkeit weiterhin ein wirtschaftlich gutes und tragfähiges Niveau dar.

## Vermögens- und Finanzlage

Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft stellt sich im Geschäftsjahr 2025 weiterhin geordnet, stabil und auf langfristige Sicherung ausgerichtet dar. Die Struktur ist maßgeblich durch das langfristig gebundene Anlagevermögen sowie eine ausgewogene Finanzierung geprägt.

Vermögensstruktur	Geschäftsjahr		Vorjahr	
Anlagevermögen	71.617.570,72 €	91,54%	71.036.614,60 €	91,92%
Umlaufvermögen	6.617.318,55 €	8,46%	6.241.125,67 €	8,08%
Gesamtvermögen	78.234.889,27 €	100,00 %	77.277.740,27 €	100,00 %
Rückstellungen	184.723,12 €		191.368,05 €	
Fremdkapital	46.305.228,50 €		46.149.277,86 €	
Reinvermögen am Jahresende	31.744.937,65 €		30.937.094,36 €	
Reinvermögen am Jahresanfang	30.937.094,36 €		30.138.005,84 €	
<b>Vermögenszuwachs</b>	<b>807.843,29 €</b>		<b>799.088,52 €</b>	

<b>Kapitalstruktur</b>	<b>Geschäftsjahr</b>		<b>Vorjahr</b>	
Geschäftsguthaben	5.056.670,79 €	6,46%	4.895.694,80 €	6,34%
Ergebnisrücklagen	26.498.100,67 €	33,87%	25.858.982,76 €	33,46%
Bilanzgewinn	190.166,19 €	0,24%	182.416,80 €	0,24%
Eigenkapital	31.744.937,65 €	40,57%	30.937.094,36 €	40,05%
Rückstellungen	184.723,12 €	0,24%	191.368,05 €	0,25%
Fremdkapital	46.305.228,50 €	59,19%	46.149.277,86 €	59,70%
<b>Gesamtkapital</b>	<b>78.234.889,27 €</b>	<b>100,00%</b>	<b>77.277.740,27 €</b>	<b>100,00%</b>

## Finanzierungs- instrumente und Liquidität

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Genossenschaft ist weiterhin durch eine langfristige Ausrichtung geprägt. Der überwiegende Teil der Verbindlichkeiten entfällt auf langfristige, grundpfandrechtlich gesicherte Darlehen bei Kreditinstituten und Finanzierungspartnern. Diese bilden die wesentliche Grundlage zur Finanzierung der Investitionen in den Wohnungsbestand, insbesondere in Bestandserhaltung, Modernisierung und Wohnraumerweiterung.

Das Zinsniveau hat sich im Vergleich zu den Vorjahren deutlich erhöht. Durch die überwiegend langfristigen Zinsbindungen der bestehenden Darlehen ist das Zinsänderungsrisiko jedoch weiterhin begrenzt und aus heutiger Sicht als beherrschbar einzustufen.

Die Finanzierung der langfristigen Vermögenswerte ist nachhaltig gesichert und basiert auf einer ausgewogenen Kombination aus Eigenkapital und langfristigem Fremdkapital. Die Investitionsmaßnahmen der vergangenen Jahre konnten planmäßig umgesetzt und finanziert werden.

Die Liquiditätsslage der Genossenschaft war im gesamten Geschäftsjahr stabil. Sie wird durch die kontinuierlichen Mieterträge sowie die insgesamt verlässliche Ertragsentwicklung getragen.

Insgesamt war die Baugenossenschaft 1894 Gießen eG auch im Geschäftsjahr 2025 jederzeit in der Lage, ihren finanziellen Verpflichtungen uneingeschränkt nachzukommen. Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft war im gesamten Geschäftsjahr jederzeit gesichert.

## Organisation und Risikomanagement

Die Organisation der Baugenossenschaft 1894 Gießen eG ist auf eine effiziente und verlässliche Erfüllung der operativen und strategischen Aufgaben ausgerichtet. Die Abläufe werden kontinuierlich überprüft und bei Bedarf angepasst, um den steigenden Anforderungen an die Wohnungswirtschaft gerecht zu werden.

Das interne Risikomanagementsystem ist an Größe, Struktur und Geschäftstätigkeit der Genossenschaft ausgerichtet. Es gewährleistet die systematische Identifikation, Bewertung und Steuerung wesentlicher Risiken.

Die Risikobetrachtung umfasst insbesondere wirtschaftliche, finanzielle, technische sowie regulatorische Risiken. Die laufende Weiterentwicklung des Systems stellt sicher, dass potenzielle Risiken frühzeitig erkannt und geeignete Maßnahmen zur Begrenzung eingeleitet werden können – sowohl im operativen Geschäft als auch in strategischer Hinsicht.

## **Mitgliederbetreuung**

Die Betreuung der Mitglieder ist ein zentrales Anliegen unserer Genossenschaft und wesentlicher Bestandteil ihres genossenschaftlichen Selbstverständnisses. Wohnen verstehen wir dabei als grundlegendes Bedürfnis, verbunden mit dem Anspruch auf Sicherheit, Verlässlichkeit und Bezahlbarkeit.

Unsere Mitglieder stehen im Mittelpunkt unseres Handelns. Sie sind für uns nicht nur Vertragspartner, sondern Teil der Genossenschaft. Entsprechend legen wir großen Wert auf eine persönliche, respektvolle und verlässliche Betreuung.

Die Betreuung erfolgt durch die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in einem bedarfsgerechten Rahmen und umfasst neben der Wohnraumversorgung auch Beratung und Unterstützung in unterschiedlichen Lebenssituationen.

Bei umfangreicheren Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen werden betroffene Mitglieder frühzeitig eingebunden. Durch Informationsveranstaltungen und den direkten Austausch werden Maßnahmen transparent erläutert und gemeinsam tragfähige Lösungen entwickelt.

Der persönliche und vertrauensvolle Umgang mit unseren Mitgliedern ist ein wesentlicher Bestandteil unserer Arbeit und trägt maßgeblich zur Akzeptanz von Maßnahmen sowie zur langfristigen Stabilität der Genossenschaft bei.

## **Tätigkeit der Organe**

Die Organe der Genossenschaft haben im Geschäftsjahr die ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben ordnungsgemäß wahrgenommen. Vorstand und Aufsichtsrat standen in einem regelmäßigen und engen Austausch und arbeiteten vertrauensvoll zusammen.

Der Aufsichtsrat wurde durch den Vorstand fortlaufend über die wirtschaftliche Lage, die Entwicklung des Wohnungsbestandes sowie über wesentliche Investitions- und Modernisierungsmaßnahmen unterrichtet. Die erforderlichen Beschlüsse wurden auf Grundlage umfassender Informationen gefasst.

Im Geschäftsjahr wurde eine gemeinsame Besichtigung des Bestandes durchgeführt. Dabei verschafften sich die Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat einen Überblick über den Zustand der Liegenschaften sowie über geplante Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Projekte wurden vor Ort vorgestellt und erörtert.

Der Bauausschuss unterstützte die Vorbereitung baulicher Maßnahmen und unterbreitete dem Aufsichtsrat entsprechende Empfehlungen. Der Prüfungsausschuss führte turnusmäßige Prüfungen durch und begleitete die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft.

Die ordentliche Mitgliederversammlung fand am 28. Mai 2025 fristgerecht statt. Neben den satzungsgemäßen Beschlussfassungen wurde eine Neufassung der Satzung beschlossen.

Im Anschluss an die Mitgliederversammlung konstituierte sich der Aufsichtsrat neu. Im Rahmen einer geplanten und geordneten Nachfolgeregelung übergab Frau Karin Bouffier-Pfeffer den Vorsitz des Aufsichtsrates und gehört dem Gremium weiterhin als Mitglied an. Herr Martin Stecker wurde zum neuen Vorsitzenden des Aufsichtsrates gewählt.

## **Zusammenarbeit**

Der Erfolg des Geschäftsjahres ist das Ergebnis des gemeinsamen Engagements von Mitarbeitern, Aufsichtsrat und Vorstand. Wir danken allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Baugenossenschaft für ihren engagierten Einsatz, ihre Fachkompetenz und ihre hohe Identifikation mit den Aufgaben und Zielen der Genossenschaft.

Die zuverlässige Arbeit im Tagesgeschäft sowie die Mitwirkung bei baulichen, organisatorischen und digitalen Weiterentwicklungen leisten einen wesentlichen Beitrag zur positiven Entwicklung der Genossenschaft. Die enge Einbindung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und ihre praxisnahen Rückmeldungen tragen maßgeblich zur Qualität und Umsetzbarkeit von Entscheidungen bei.

Der Dank gilt ebenso den Mitgliedern des Aufsichtsrates für die konstruktive Begleitung, die fachliche Unterstützung und die vertrauensvolle Zusammenarbeit im Geschäftsjahr.

## **Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung**

Das gesamtwirtschaftliche Umfeld bleibt auch im Jahr 2025 von Unsicherheiten geprägt. Ein im Vergleich zu den Vorjahren erhöhtes Zinsniveau sowie anhaltend hohe Baukosten beeinflussen die Rahmenbedingungen der Wohnungswirtschaft weiterhin spürbar. Geopolitische Entwicklungen wirken sich dabei insbesondere mittelbar über Energiepreise, Baukosten und Finanzierungsbedingungen aus.

Branchenspezifische Risiken bestehen vor allem im Bereich der Bau- und Handwerksleistungen. Fachkräftemangel, begrenzte Kapazitäten sowie steigende Baukosten - auch infolge von Preisentwicklungen bei Baustoffen, Rohstoffen und Energie führen zu eingeschränkter Planbarkeit und erhöhen den wirtschaftlichen Druck bei der Umsetzung von Investitionsmaßnahmen.

Entwicklungen auf den Energiemärkten wirken sich zudem auf die Betriebskosten der Mieter aus. Steigende Energiepreise können zu einer erhöhten Belastung der Mitglieder führen und stellen damit sowohl eine wirtschaftliche als auch eine soziale Herausforderung dar.

Ein wesentliches Spannungsfeld ergibt sich weiterhin aus der Diskrepanz zwischen steigenden Investitionskosten und begrenzten Möglichkeiten zur Anpassung der Mieten. Dies erfordert eine sorgfältige Priorisierung von Maßnahmen sowie eine konsequente Ausrichtung der Investitionstätigkeit.

Gleichzeitig ergeben sich aus diesen Rahmenbedingungen auch Chancen für die Genossenschaft. Die konsequente Weiterentwicklung des eigenen Bestandes, insbesondere durch energetische Modernisierung, den Einsatz regenerativer Energien sowie maßvolle Nachverdichtung, stärkt die langfristige Wettbewerbsfähigkeit und trägt zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums bei.

Die Umsetzung energetischer Maßnahmen sowie der Einsatz von Photovoltaikanlagen leisten einen Beitrag zur Stabilisierung der Betriebskosten und zur Erreichung klimapolitischer Zielsetzungen. Dies erhöht die Attraktivität des Bestandes und stärkt die Position der Genossenschaft im Markt.

Die beschriebenen Maßnahmen stehen zugleich im Einklang mit den zunehmenden Anforderungen an eine nachhaltige, ökologische und sozial ausgewogene Entwicklung der Wohnungsbestände.

Darüber hinaus bieten die fortschreitende Digitalisierung sowie die kontinuierliche Weiterentwicklung interner Prozesse Chancen zur Effizienzsteigerung und zur Verbesserung der Servicequalität. Damit wird nicht nur die Zukunftsfähigkeit der Organisation gestärkt, sondern auch der direkte Kontakt zu unseren Mitgliedern weiterhin verlässlich und persönlich gestaltet.

Insgesamt sieht der Vorstand die Genossenschaft trotz der bestehenden Herausforderungen gut aufgestellt, um die anstehenden Aufgaben zu bewältigen und die sich bietenden Chancen zu nutzen. Bestandsgefährdende Risiken sind aus heutiger Sicht nicht erkennbar.

Gießen, 7. Mai 2026

Baugenossenschaft 1894 Gießen eG



Michael Schulte



Wolfgang Theuer

---

# Jahresabschluss 2025

---

## Bilanz zum 31. Dezember 2025

### AKTIVA

	Geschäftsjahr		31.12.2024
	EURO	EURO	EURO
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	1.155,00	1.155,00	0,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	70.838.462,56		66.670.970,56
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	10.997,23		13.025,23
Grundstücke ohne Bauten	29.910,58		29.910,58
Technische Anlagen und Maschinen	384.018,00		327.848,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	280.945,00		354.102,00
Anlagen im Bau	0,00		3.615.135,83
Bauvorbereitungskosten	69.582,35	71.613.915,72	23.122,40
<b>III. Finanzanlagen</b>			
Andere Finanzanlagen	2.500,00	2.500,00	2.500,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>71.617.570,72</b>	<b>71.036.614,60</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>I. Unfertige Leistungen und andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	2.404.000,00		2.456.200,00
Andere Vorräte	9.095,88	2.413.095,88	9.095,88
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	48.207,56		46.650,24
Sonstige Vermögensgegenstände	30.802,17	79.009,73	61.275,16
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		4.125.212,94	3.667.904,39
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		<b>6.617.318,55</b>	<b>6.241.125,67</b>
<b>BILANZSUMME</b>		<b>78.234.889,27</b>	<b>77.277.740,27</b>

## Bilanz zum 31. Dezember 2025

### PASSIVA

	Geschäftsjahr		31.12.2024
	EURO	EURO	EURO
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
- der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	132.370,00		121.210,00
- aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00		12.710,00
- der verbleibenden Mitglieder	4.924.300,79	5.056.670,79	4.761.774,80
<i>Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 12.449,21 (im Vorjahr: 8.815,20 €)</i>			
<b>II. Ergebnismrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	3.515.000,00		3.432.000,00
- davon aus Jahresüberschuss eingestellt: im Geschäftsjahr: 83.000,00 € (im Vorjahr 82.000,00 €)			
Bauerneuerungsrücklage	16.983.100,67		16.726.982,76
- davon aus Jahresüberschuss eingestellt: im Geschäftsjahr: 256.117,91 € (im Vorjahr 249.519,31 €)			
Andere Gewinnrücklagen	6.000.000,00	26.498.100,67	5.700.000,00
- davon aus Jahresüberschuss eingestellt: im Geschäftsjahr: 300.000,00 € (im Vorjahr 300.000,00 €)			
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	829.284,10		813.936,11
Einstellungen in Ergebnismrücklagen	639.117,91	<b>190.166,19</b>	631.519,31
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>31.744.937,65</b>	<b>30.937.094,36</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
Steuerrückstellungen	3.696,00		1.206,00
Sonstige Rückstellungen	181.027,12	184.723,12	190.162,05
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	38.411.168,16		37.591.623,87
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.638.679,79		4.816.245,39
Erhaltene Anzahlungen	2.584.076,35		2.686.349,84
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
- Verbindlichkeiten aus Vermietung	88.937,75		81.505,06
- Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	503.151,46		914.812,85
Sonstige Verbindlichkeiten	54.200,19		33.038,62
- davon aus Steuern: 22.819,83 €			14.472,68
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 4.578,80 €			3.087,32
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>		<b>46.280.213,70</b>	<b>46.123.575,63</b>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
		<b>25.014,80</b>	<b>25.702,23</b>
<b>BILANZSUMME</b>		<b>78.234.889,27</b>	<b>77.277.740,27</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	9.127.785,72		8.669.096,13
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	99.535,85	9.227.321,57	88.997,35
2. Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen <i>(im Vorjahr: Bestandserhöhung)</i>		52.200,00	196.600,00
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		402.700,00	429.700,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		67.341,90	263.004,57
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	4.219.440,37		4.438.865,64
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	4.593,00	4.224.033,37	9.574,19
<b>ROHERGEBNIS</b>		<b>5.421.130,10</b>	<b>5.198.958,22</b>
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.154.884,59		1.167.164,52
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung - davon für Altersversorgung € 86.834,63	359.282,71	1.514.167,30	338.906,27 84.683,86
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.804.166,56	1.682.901,77
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		491.080,54	501.146,29
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen		137,50	137,50
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		49.147,75	94.290,69
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		635.797,10	559.473,12
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		7.532,67	5.635,40
13. <b>ERGEBNIS NACH STEUERN</b>		<b>1.017.671,18</b>	<b>1.038.159,04</b>
14. Sonstige Steuern		188.387,08	224.222,93
15. <b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>		<b>829.284,10</b>	<b>813.936,11</b>
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		639.117,91	631.519,31
<b>BILANZGEWINN</b>		<b>190.166,19</b>	<b>182.416,80</b>

---

Anhang zum  
Jahresabschluss 2025

---

## **Anhang zum Jahresabschluss 2025 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 der Hölderlinweg 5, 35396 Gießen.

### **A) ALLGEMEINE ANGABEN**

Der Jahresabschluss wurde nach den derzeit gültigen Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) 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 eine kleine Genossenschaft im Sinne des § 267 HGB.

### **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 Restnutzungsdaueremethode 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, Balkonkraftwerke, elektrische Sharinglastenräder sowie ein Blockheizkraftwerk.

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 gliedern sich wie folgt:

	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit > 1 Jahr
Forderungen aus Vermietung	48.207,56 Euro	1.559,79 Euro (Vorjahr: 0,00 Euro)
Sonstige Vermögensgegenstände	30.802,17 Euro	0,00 Euro (Vorjahr: 0,00 Euro)
	79.009,73 Euro	1.559,79 Euro (Vorjahr: 0,00 Euro)

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 Kreditinstituten aus laufenden Konten.

In die Ergebnismrücklagen wurden im Jahre 2025 nachstehende Einstellungen vorgenommen:

Gesetzliche Rücklage	83.000,00 Euro
Bauerneuerungsrücklage	256.117,91 Euro
<u>Andere Ergebnismrücklagen</u>	<u>300.000,00 Euro</u>
	639.117,91 Euro

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 anderen 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.

Weitere Erträge resultierten aus Erstattungen von Sozialversicherungsträgern, der Auflösung sonstiger nicht mehr benötigter Rückstellungen 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 Photovoltaikanlagen, 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 vom 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 Euro. Zur Absicherung bestehen entsprechende 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	Anzahl der Geschäftsanteile
Bestand am Anfang 2025	1.808	15.389
Korrektur Vorjahre	1	3
Korrigierter Bestand am Anfang 2025	1.809	15.392
Zugänge	90	1.082
Abgänge	95	549
Bestand am Ende 2025	1.804	15.925

Die rückständigen fälligen Mindesteinzahlungen auf Geschäftsanteile betragen 12.449,21 Euro. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 162.525,99 Euro erhöht. Eine Nachschusspflicht besteht gemäß Satzung nicht.

- 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**

➤ Stecker, Martin (Vorsitzender seit 28. Mai 2025)  
➤ Bouffier-Pfeffer, Karin (Vorsitzende bis 28. Mai 2025)  
➤ Heine, Volker (stellvertretender Vorsitzender)  
➤ Wedemann, Fabian (seit 14. Juni 2025)  
➤ Nagy, Stella  
➤ Heymann, Hans-Ulrich (bis 14. Juni 2025)  
➤ Nörenberg, Gertraud

- 7) Zum Bilanzstichtag bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus abgeschlossenen, noch nicht vollständig ausgeführten Bau- und Modernisierungsverträgen in Höhe von rund 11.500 TEUR.
- 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 829.284,10 Euro im Rahmen einer Vorwegzuweisung einen Betrag von 639.117,91 Euro in die Ergebnisrücklagen einzustellen. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses, unter Billigung der Vorwegzuweisung, vorgeschlagen. Darüber hinaus wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn von 190.166,19 Euro zur Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf die am 1. Januar 2025 dividendenberechtigten Geschäftsguthaben zu verwenden.

Gießen, 7. Mai 2026

Baugenossenschaft 1894 Gießen eG



Michael Schulte



Wolfgang Theuer

---

## Anlagen zum Anhang des Jahresabschlusses 2025

---

- 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
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>21.208,06</b>	<b>1.188,81</b>	<b>0,00</b>	<b>+ 0,00</b> <b>- 0,00</b>	<b>22.396,87</b>	<b>21.208,06</b>	<b>33,81</b>	<b>0,00</b>	<b>21.241,87</b>	<b>1.155,00</b>	<b>0,00</b>
<b>SACHANLAGEN</b>											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	102.286.058,50	139.465,19	0,00	<b>+ 5.699.476,12</b> <b>- 0,00</b>	108.124.999,81	35.615.087,94	1.671.449,31	0,00	37.286.537,25	70.838.462,56	66.670.970,56
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	419.455,65	0,00	0,00	<b>+ 0,00</b> <b>- 0,00</b>	419.455,65	406.430,42	2.028,00	0,00	408.458,42	10.997,23	13.025,23
Grundstücke ohne Bauten	29.910,58	0,00	0,00	<b>+ 0,00</b> <b>- 0,00</b>	29.910,58	0,00	0,00	0,00	0,00	29.910,58	29.910,58
Technische Anlagen und Maschinen	963.688,57	109.972,24	0,00	<b>+ 0,00</b> <b>- 0,00</b>	1.073.660,81	635.840,57	53.802,24	0,00	689.642,81	384.018,00	327.848,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	806.327,77	3.696,20	0,00	<b>+ 0,00</b> <b>- 0,00</b>	810.023,97	452.225,77	76.853,20	0,00	529.078,97	280.945,00	354.102,00
Anlagen im Bau	3.615.135,83	2.084.340,29	0,00	<b>+ 0,00</b> <b>- 5.699.476,12</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.615.135,83
Bauvorbereitungs- kosten	23.122,40	46.459,95	0,00	<b>+ 0,00</b> <b>- 0,00</b>	69.582,35	0,00	0,00	0,00	0,00	69.582,35	23.122,40
<b>SUMME SACHANLAGEN</b>	<b>108.143.699,30</b>	<b>2.383.933,87</b>	<b>0,00</b>	<b>+ 5.699.476,12</b> <b>- 5.699.476,12</b>	<b>110.527.633,17</b>	<b>37.109.584,70</b>	<b>1.804.132,75</b>	<b>0,00</b>	<b>38.913.717,45</b>	<b>71.613.915,72</b>	<b>71.034.114,60</b>
<b>ANDERE FINANZANLAGEN</b>	<b>2.500,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>+ 0,00</b> <b>- 0,00</b>	<b>2.500,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.500,00</b>	<b>2.500,00</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT</b>	<b>108.167.407,36</b>	<b>2.385.122,68</b>	<b>0,00</b>	<b>+ 5.699.476,12</b> <b>- 5.699.476,12</b>	<b>110.552.530,04</b>	<b>37.130.792,76</b>	<b>1.804.166,56</b>	<b>0,00</b>	<b>38.934.959,32</b>	<b>71.617.570,72</b>	<b>71.036.614,60</b>

## 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	38.411.168,16 €	2.831.616,02 €	6.495.156,45 €	35.579.552,14 €	29.084.395,69 €	38.411.168,16 €
Vorjahr	37.591.623,87 €	3.100.330,46 €	7.031.216,83 €	34.491.293,41 €	27.460.076,58 €	37.591.623,87 €
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.638.679,79 €	183.299,82 €	761.682,78 €	4.455.379,97 €	3.693.697,19 €	4.638.679,79 €
Vorjahr	4.816.245,39 €	178.810,25 €	749.267,34 €	4.637.435,14 €	3.888.167,80 €	4.816.245,39 €
Erhaltene Anzahlungen	2.584.076,35 €	2.584.076,35 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Vorjahr	2.686.349,84 €	2.686.349,84 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen						
Verbindlichkeiten aus Vermietung	88.937,75 €	88.937,75 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Vorjahr	81.505,06 €	81.505,06 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	503.151,46 €	466.954,81 €	36.196,65 €	36.196,65 €	0,00 €	0,00 €
Vorjahr	914.812,85 €	849.833,55 €	64.979,30 €	64.979,30 €	0,00 €	0,00 €
Sonstige Verbindlichkeiten	54.200,19 €	54.200,19 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Vorjahr	33.038,62 €	33.038,62 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>46.280.213,70 €</b>	<b>6.209.084,94 €</b>	<b>7.293.035,88 €</b>	<b>40.071.128,76 €</b>	<b>32.778.092,88 €</b>	<b>43.049.847,95 €</b>
Vorjahr	46.123.575,63 €	6.929.867,78 €	7.845.463,47 €	39.193.707,85 €	31.348.244,38 €	42.407.869,26 €

---

# Bericht zur nachhaltigen Entwicklung

---

# Bericht zur nachhaltigen Entwicklung

## Allgemeines zum Unternehmen

Die Baugenossenschaft 1894 Gießen eG ist eine eingetragene Genossenschaft und als kleines Unternehmen im Sinne des § 267 HGB einzuordnen. Mit einer Bilanzsumme von 78,2 Mio. EUR, Umsatzerlösen von gut 9,2 Mio. EUR und 16 Beschäftigten ist die Genossenschaft im Bereich der Wohnungswirtschaft tätig. Gegenstand des Unternehmens ist die Bewirtschaftung und Entwicklung des eigenen Wohnungsbestandes mit dem Ziel, die Mitglieder dauerhaft mit bezahlbarem und angemessenem Wohnraum zu versorgen.

Nachhaltigkeitsaspekte sind integraler Bestandteil der Unternehmenssteuerung. Die Verantwortung für die strategische Ausrichtung liegt beim Vorstand. Die Nachhaltigkeitsstrategie zielt darauf ab, ökologische Anforderungen, soziale Verantwortung und wirtschaftliche Stabilität in ein ausgewogenes Verhältnis zu bringen. Die konkrete Ausgestaltung und Priorisierung von Maßnahmen erfolgt im Rahmen der Investitions- und Bestandsstrategie der Genossenschaft.

## Einleitung

Die Anforderungen an nachhaltiges Wirtschaften haben sich im Berichtsjahr weiter konkretisiert. Parallel dazu hat die Genossenschaft ihre internen Grundlagen zur Steuerung von Nachhaltigkeitsaspekten weiterentwickelt.

Im Berichtsjahr wurde insbesondere eine strukturierte Datengrundlage zur Erfassung von Energieverbräuchen und CO<sub>2</sub>-Emissionen geschaffen sowie die systematische Aufbereitung des Gebäudebestandes vorangetrieben. Aufbauend hierauf wird der bereits begonnene technische und kaufmännische Klimapfad weiterentwickelt und konkretisiert, dessen Fertigstellung für das Jahr 2026 vorgesehen ist und der künftig die Grundlage für die Priorisierung von Investitionsentscheidungen bilden wird.

Für die Genossenschaft steht dabei weiterhin die Herausforderung im Vordergrund, ökologische Zielsetzungen mit wirtschaftlicher Tragfähigkeit und sozialer Verantwortung in Einklang zu bringen. Die nachhaltige Entwicklung des Bestandes erfolgt dabei im Rahmen des genossenschaftlichen Förderauftrags und ist auf eine langfristige, bezahlbare und stabile Wohnraumversorgung der Mitglieder ausgerichtet. Die Umsetzung entsprechender Maßnahmen erfolgt im Kontext der langfristigen Sicherung bezahlbaren Wohnraums sowie der finanziellen Stabilität der Genossenschaft.

Die Verantwortung für die Steuerung der Nachhaltigkeitsstrategie liegt beim Vorstand. Der Aufsichtsrat wird regelmäßig über wesentliche Entwicklungen und Maßnahmen informiert und in die strategische Ausrichtung einbezogen.

Mit dem vorliegenden Bericht stellt die Genossenschaft erstmals ausgewählte Aspekte ihrer Nachhaltigkeitsaktivitäten strukturiert dar. Die Berichterstattung orientiert sich an den Empfehlungen des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. und wird in den kommenden Jahren schrittweise weiterentwickelt.

## A) Environment (Umwelt)

### Energieverbrauch und Emissionen

Die Wärme- und Energieversorgung des Bestandes erfolgt im Wesentlichen über Fernwärme, Erdgas sowie verschiedene Nahwärmesysteme und in geringem Umfang über Strom. Die unterschiedlichen Versorgungssysteme führen zu abweichenden energetischen und emissionsseitigen Ausgangsniveaus innerhalb des Bestandes.

Ein wesentlicher Teil der Gebäude ist an das zentrale Fernwärmenetz angeschlossen, für das ein CO<sub>2</sub>-Faktor von 0,0 gCO<sub>2</sub>/kWh ausgewiesen wird. Daneben bestehen Nahwärmesysteme mit unterschiedlichen Anteilen erneuerbarer Energien sowie Anlagen, die weiterhin fossil über Erdgas betrieben werden.

Für die Nahwärmesysteme liegen keine zertifizierten CO<sub>2</sub>-Faktoren vor. Die Emissionsfaktoren wurden daher auf Basis von Erdgas unter Berücksichtigung von Leitungsverlusten sowie Anteilen erneuerbarer Energien rechnerisch hergeleitet. Für Nahwärme mit einem Anteil von 65 % erneuerbarer Energien ergibt sich ein Emissionsfaktor von 0,082 gCO<sub>2</sub>/kWh, für fossil betriebene Nahwärme ein Wert von 0,234 gCO<sub>2</sub>/kWh.

Die Struktur des Energiebezugs sowie die daraus resultierenden Energieverbräuche und CO<sub>2</sub>-Emissionen stellen sich wie folgt dar:

Energieträger	Anteil an der Wohnfläche	Jährlicher Endenergieverbrauch	Jährliche CO <sub>2</sub> -Emissionen
Erdgas	16,32 %   13.151,0 m <sup>2</sup>	135,55 kWh/m <sup>2</sup>	30,52 kg/m <sup>2</sup>
Fernwärme	57,56 %   46.373,5 m <sup>2</sup>	86,47 kWh/m <sup>2</sup>	0,00 kg/m <sup>2</sup>
Nahwärme (fossil)	11,55 %   9.310,0 m <sup>2</sup>	111,04 kWh/m <sup>2</sup>	29,46 kg/m <sup>2</sup>
Nahwärme (65 % erneuerbar)	13,62 %   10.975,0 m <sup>2</sup>	58,59 kWh/m <sup>2</sup>	5,52 kg/m <sup>2</sup>
Strom	0,95 %   769,0 m <sup>2</sup>	3,98 kWh/m <sup>2</sup>	1,57 kg/m <sup>2</sup>
Durchschnitt	100,00 %   80.578,5 m <sup>2</sup>	92,87 kWh/m <sup>2</sup>	9,15 kg/m <sup>2</sup>

Der durchschnittliche Endenergieverbrauch beträgt 92,87 kWh/m<sup>2</sup> Wohnfläche p. a., die daraus resultierenden CO<sub>2</sub>-Emissionen liegen bei 9,15 kg/m<sup>2</sup> Wohnfläche p. a. Das Emissionsniveau wird maßgeblich durch den hohen Anteil an Fernwärme mit einem ausgewiesenen CO<sub>2</sub>-Faktor von 0,0 gCO<sub>2</sub>/kWh beeinflusst. Gleichzeitig zeigt sich innerhalb des Bestandes eine deutliche Spannweite zwischen fossil geprägten und bereits teilweise erneuerbar versorgten Gebäuden.

### Treibhausgasemissionen (Scope 1 und Scope 2)

Die gesamten Treibhausgasemissionen des Bestandes belaufen sich im Berichtsjahr auf 737,44 tCO<sub>2</sub>eq und bilden den Ausgangspunkt für den derzeit erarbeiteten technischen und kaufmännischen Klimapfad. Hiervon entfallen 401,36 tCO<sub>2</sub>eq auf Scope-1-Emissionen sowie 336,08 tCO<sub>2</sub>eq auf Scope-2-Emissionen.

Die Scope-1-Emissionen umfassen die direkten Emissionen aus der Verbrennung fossiler Energieträger innerhalb des Bestandes. Hierzu zählen insbesondere zentrale Heizungsanlagen und Gasetagenheizungen, sowohl im Eigentum der Genossenschaft als auch im Einflussbereich der Mieter sowie die Warmwasserbereitung.

Die Scope-2-Emissionen resultieren aus eingekaufter leitungsgebundener Energie, insbesondere aus der Lieferung von Fern- und Nahwärme sowie aus Strom, der für Wärme- und Warmwasseranwendungen eingesetzt wird.

Die Datenerhebung erfolgt auf Grundlage klimabereinigter Verbrauchsdaten unter Anwendung der Klimakorrekturen des Deutschen Wetterdienstes. Die Genossenschaft arbeitet kontinuierlich daran, die Datengrundlage weiter zu verbessern und die CO<sub>2</sub>-Bilanz sukzessive zu erweitern.

### **Maßnahmen und Klimastrategie**

Die Genossenschaft verfolgt das Ziel, den Anteil fossiler Energieträger im Bestand schrittweise zu reduzieren und die Energieversorgung langfristig auf erneuerbare Quellen umzustellen. Die Umsetzung erfolgt dabei nicht isoliert, sondern im Zusammenhang mit der technischen Weiterentwicklung des Bestandes sowie unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Rahmenbedingungen.

Im Mittelpunkt der Maßnahmen steht ein integrierter Ansatz, der sowohl die energetische Qualität der Gebäudehülle als auch die eingesetzten Heizsysteme umfasst. Gebäude werden so ertüchtigt, dass sie perspektivisch an Wärmepumpensysteme oder an Fern- und Nahwärmenetze mit abgesenkten Vorlauftemperaturen angeschlossen werden können. Parallel erfolgt der Austausch fossiler Heizsysteme sowie – sofern wirtschaftlich sinnvoll – eine Beteiligung an der Dekarbonisierung bestehender Wärmenetze.

Zur systematischen Steuerung der Emissionsentwicklung wird der technische und kaufmännische Klimapfad derzeit weiterentwickelt und konkretisiert. Dessen Fertigstellung ist für das Jahr 2026 vorgesehen. Grundlage hierfür ist eine vollständige digitale Erfassung des Gebäudebestandes sowie die Entwicklung gebäudescharfer Maßnahmen unter Berücksichtigung technischer Machbarkeit und wirtschaftlicher Tragfähigkeit. Die Ergebnisse werden die Grundlage für die weitere Priorisierung von Investitionsmaßnahmen bilden.

Die Planung folgt dabei klar definierten Grundsätzen: Energetisch schwache Bauteile werden gezielt ertüchtigt, insbesondere durch Maßnahmen an der Gebäudehülle wie die Dämmung von Dach- und Außenbauteilen sowie den Austausch von Fenstern, während bereits modernisierte Bauteile nicht weiter optimiert werden, sofern dies wirtschaftlich nicht vertretbar ist. Bei denkmalgeschützten Gebäuden werden die baulichen Einschränkungen berücksichtigt. Ergänzend werden Optionen wie der Ausbau von Dachflächen sowie der Einsatz von Photovoltaik und Speichersystemen geprüft.

### **Clusterung des Bestandes nach Energieeffizienzklassen**

	A+	A	B	C	D	E	F	G	H
Aufschlüsselung des Bestandes nach Energieeffizienzklassen in Prozent	2,04	7,08	16,72	21,86	20,28	21,96	5,28	3,97	0,80

Die Analyse der aus klimakorrigierten Verbrauchsdaten abgeleiteten Energieeffizienzklassen zeigt eine breite Streuung innerhalb des Bestandes, wobei ein wesentlicher Anteil der Gebäude in den Klassen C bis E liegt. Daraus ergibt sich ein kontinuierlicher Modernisierungsbedarf.

Ziel ist es, den Gebäudebestand bis zum Jahr 2045 vollständig auf erneuerbare Energien umzustellen und die Scope-1-Emissionen weitgehend zu vermeiden.

### **Analyse klimabezogener Risiken**

Im Rahmen der Risikobetrachtung wurden sowohl physische als auch transitorische Risiken identifiziert. Zu den wesentlichen physischen Risiken zählen insbesondere Extremwetterereignisse wie Sturm, Hochwasser oder zunehmende Hitzewellen.

Auf der transitorischen Seite bestehen Risiken insbesondere im Zusammenhang mit der Entwicklung regulatorischer Anforderungen sowie der CO<sub>2</sub>-Bepreisung. Steigende CO<sub>2</sub>-Kosten können sowohl Investitionsentscheidungen als auch die Betriebskostenstruktur beeinflussen. Darüber hinaus bestehen Risiken im Hinblick auf mögliche Reputationsverluste bei Nichterreichung von Klimazielen.

### **Energetische Sanierung und operative Maßnahmen**

Die Reduzierung des Energieverbrauchs und der CO<sub>2</sub>-Emissionen erfolgt durch kontinuierliche Modernisierungsmaßnahmen im Bestand. Hierzu zählen insbesondere der Austausch und die Modernisierung von Heizungsanlagen (z. B. Umstellung auf effizientere oder erneuerbare Systeme), Maßnahmen an der Gebäudehülle wie Dämmung und Fensteraustausch sowie die Optimierung bestehender Anlagen. Ergänzend werden Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz im Nutzerverhalten unterstützt, unter anderem durch Information und Beratung der Mieter. Zudem erfolgt ein kontinuierliches Monitoring der CO<sub>2</sub>-Emissionen.

Die energetische Weiterentwicklung des Bestandes erfolgt seit vielen Jahren kontinuierlich und bildet einen festen Bestandteil der Investitionsstrategie der Genossenschaft.

In den letzten drei Jahren wurde dieser Ansatz gezielt intensiviert. In diesem Zeitraum wurden rund 6 % des Wohnungsbestandes umfassend modernisiert. Die Maßnahmen umfassen sowohl energetische Sanierungen als auch Erweiterungen durch Aufstockungen.

Die in den Maßnahmen erzielten Effekte zeigen sich in deutlichen Verbesserungen der energetischen Qualität einzelner Gebäude. Im Rahmen umfassender Sanierungen konnte der Endenergiebedarf teilweise um mehr als 50 % bis über 90 % reduziert werden.

Mit den für die kommenden beiden Jahre geplanten Maßnahmen des Projekts BeethovenBlick in Linden wird dieser Anteil um weitere rund 6 % erhöht. Die Genossenschaft strebt an, die Modernisierung des Bestandes auch künftig in einem vergleichbaren Umfang fortzuführen. Dies unterstreicht die kontinuierliche und systematische Weiterentwicklung des Bestandes.

## **Einordnung und Zielkonflikt**

Die Umsetzung der Klimastrategie ist mit erheblichen Investitionsbedarfen verbunden und erfolgt in einem Spannungsfeld zwischen ökologischen Anforderungen, wirtschaftlicher Tragfähigkeit und der Sicherstellung bezahlbarer Mieten. Insbesondere umfassende energetische Modernisierungen führen zu steigenden Investitionskosten, deren Refinanzierung nur eingeschränkt über Mieterhöhungen möglich ist. Gleichzeitig wirken sich steigende CO<sub>2</sub>-Preise unmittelbar auf die Betriebskostenstruktur aus und erhöhen den Handlungsdruck zur Reduktion fossiler Energieträger.

Eine vollständige Umsetzung der gesetzlichen Klimaziele ist unter den derzeitigen Rahmenbedingungen nur begrenzt wirtschaftlich darstellbar. Die Realisierbarkeit ist maßgeblich von der weiteren Entwicklung der Förderkulissen sowie von den Finanzierungsmöglichkeiten abhängig.

Vor diesem Hintergrund erfolgt die Priorisierung von Maßnahmen unter Berücksichtigung ihrer technischen Umsetzbarkeit, ihrer Wirtschaftlichkeit sowie ihrer Auswirkungen auf die Mitglieder. Ziel ist es, eine schrittweise und wirtschaftlich tragfähige Transformation des Bestandes zu gewährleisten.

## **B) Social (Soziales)**

Die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung ist zentraler Bestandteil des genossenschaftlichen Selbstverständnisses. Bezahlbarkeit wird dabei nicht ausschließlich über den Anteil öffentlich geförderter Wohnungen definiert, sondern ergibt sich wesentlich auch aus der Preisgestaltung im frei finanzierten Bestand.

Neben Wohnungen mit sozialer Bindung, deren Anteil zum Stichtag gut 24 % des Gesamtbestandes beträgt, verfügt die Genossenschaft über einen umfangreichen Bestand an Wohnungen ohne Bindung, deren Mieten bewusst unterhalb des angespannten Marktniveaus liegen. Damit leistet die Genossenschaft einen kontinuierlichen Beitrag zur Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum – unabhängig von Förderkulissen.

Ein wesentlicher Bestandteil der sozialen Verantwortung ist der direkte Austausch mit den Mitgliedern und Mietern. Im Rahmen der jährlichen Mitgliederversammlung sowie bei anlassbezogenen Mieterversammlungen, insbesondere im Zusammenhang mit Modernisierungsmaßnahmen, werden Anliegen, Erwartungen und Rückmeldungen aufgenommen und in die Entscheidungsprozesse einbezogen.

Auch darüber hinaus stehen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im laufenden Kontakt mit den Mitgliedern und greifen Anliegen im Rahmen der täglichen Bewirtschaftung auf. Dieser persönliche und unmittelbare Austausch ist eine zentrale Komponente der genossenschaftlichen Praxis.

Die Belange der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind ein weiterer zentraler Bestandteil der sozialen Verantwortung. Im Berichtsjahr waren 16 Mitarbeiter beschäftigt, der Anteil weiblicher Beschäftigter lag bei 44 %. Ein Großteil der Belegschaft steht in einem tarifgebundenen Arbeitsverhältnis.

Die Genossenschaft unterstützt die Vereinbarkeit von Beruf und Familie durch flexible Arbeitszeitmodelle sowie Möglichkeiten zur mobilen Arbeit. Fort- und Weiterbildungsangebote stehen bedarfsorientiert zur Verfügung und werden individuell in Anspruch genommen. In den letzten beiden Jahren wurde unter anderem ein gemeinsames, extern begleitetes Projekt mehrerer Wohnungsunternehmen zur Anwendung von Künstlicher Intelligenz durchgeführt.

### **C) Governance (Unternehmensführung)**

Die Unternehmensführung der Genossenschaft ist auf eine gesetzeskonforme, transparente und wirtschaftlich verantwortungsvolle Geschäftstätigkeit ausgerichtet. Die Einhaltung rechtlicher Vorgaben sowie interner Grundsätze ist integraler Bestandteil des täglichen Handelns.

Die Steuerung erfolgt durch den Vorstand im Rahmen klar geregelter Zuständigkeiten und Entscheidungsprozesse. Aufgrund der überschaubaren Organisationsstruktur sind Verantwortlichkeiten unmittelbar zugeordnet und Entscheidungswege entsprechend kurz.

Zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Abläufe verfügt die Genossenschaft über ein Internes Kontrollsystem, das insbesondere auf Funktionstrennung und das Vier-Augen-Prinzip ausgerichtet ist. Ergänzend bestehen etablierte Verfahrensweisen im Bereich der Auftragsvergabe, die eine nachvollziehbare Einholung und Dokumentation von Vergleichsangeboten gewährleisten.

Die Verantwortung für die Nachhaltigkeitsstrategie liegt beim Vorstand. Nachhaltigkeitsaspekte werden insbesondere im Rahmen der Investitions- und Bestandsplanung berücksichtigt.

ESG-bezogene Risiken werden im Rahmen des unternehmensweiten Risikomanagements berücksichtigt. Im Fokus stehen dabei insbesondere regulatorische Anforderungen, die Entwicklung von CO<sub>2</sub>-Kosten sowie deren Auswirkungen auf die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Genossenschaft.

### **Ausblick**

Die Genossenschaft wird die begonnenen Aktivitäten im Bereich Nachhaltigkeit in den kommenden Jahren weiterentwickeln und konkretisieren. Im Mittelpunkt steht dabei die Umsetzung des technischen und kaufmännischen Klimapfads, dessen Fertigstellung für das Jahr 2026 vorgesehen ist, sowie die schrittweise Verbesserung der Datengrundlagen zur Steuerung der CO<sub>2</sub>-Emissionen.

Im Bereich der Bestandsentwicklung liegt der Fokus weiterhin auf der energetischen Modernisierung unter Berücksichtigung der technischen Machbarkeit und wirtschaftlichen Tragfähigkeit. Die Priorisierung von Maßnahmen erfolgt dabei unverändert unter Abwägung der Auswirkungen auf die Mitglieder sowie die langfristige Stabilität der Genossenschaft.

Der direkte Austausch mit den Mitgliedern bleibt ein zentraler Bestandteil der genossenschaftlichen Praxis und wird auch künftig fortgeführt.

Die Genossenschaft wird die sich weiterentwickelnden regulatorischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen aufmerksam begleiten und ihre Strategien entsprechend anpassen.

Gießen, 7. Mai 2026

Baugenossenschaft 1894 Gießen eG

Michael Schulte

Wolfgang Theuer

---

# Bericht des Aufsichtsrates

---

## **Bericht des Aufsichtsrates**

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2024 durch den Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V., Frankfurt am Main, erfolgte im Zeitraum vom 22. April 2025 bis zum 2. Mai 2025. Der Aufsichtsrat hat den Prüfungsbericht eingehend beraten. Auch die Mitgliederversammlung am 28. Mai 2025 stimmte dem Bericht zu.

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Er hat die Tätigkeit des Vorstandes überwacht und sich in gemeinsamen Sitzungen regelmäßig über die wesentlichen Vorgänge sowie die wirtschaftliche Lage und die 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, zwei Sitzungen 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 über den Fortschritt wesentlicher Projekte verschaffen konnten.

Der Prüfungsausschuss führte Kassen- und Belegprüfungen sowie Prüfungen von Verfahrensabläufen durch und befasste sich mit den Jahresabschlussunterlagen. Beanstandungen ergaben sich nicht; die geprüften Bereiche waren ordnungsgemäß organisiert.

Der Jahresabschluss 2025 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 wirtschaftliche Lage der Genossenschaft stellt sich stabil dar und ist durch eine nachhaltige Ertrags- und Finanzsituation geprägt. Die für das Jahr 2026 vorgesehenen Investitionsmaßnahmen sind auf Grundlage der bestehenden Finanzierungsstruktur langfristig gesichert.

Aufgrund der Bestimmungen des § 24 der Satzung schied im Geschäftsjahr turnusmäßig Frau Stella Nagy aus dem Aufsichtsrat aus. Sie wurde von der Mitgliederversammlung erneut gewählt. Für den zum 31. Dezember 2024 auf eigenen Wunsch ausgeschiedenen Herrn Carsten Goldschmidt wurde Herr Fabian Wedemann neu in den Aufsichtsrat gewählt.

Im Anschluss an die Mitgliederversammlung vom 28. Mai 2025 konstituierte sich der Aufsichtsrat wie folgt:

<b>Vorsitzender</b> Stecker, Martin	<b>Schriftführerin</b> Nagy, Stella	<b>Bauausschuss</b> Heine, Volker Nagy, Stella	<b>Prüfungsausschuss</b> Bouffier-Pfeffer, Karin Heine, Volker
<b>Stellvertreter</b> Heine, Volker	<b>Stellvertreter</b> Wedemann, Fabian	Stecker, Martin Wedemann, Fabian	Hans-Ulrich Heymann Nörenberg, Gertraud Stecker, Martin

Mit Ablauf des 14. Juni 2025 schied Herr Hans-Ulrich Heymann altersbedingt aus dem Aufsichtsrat aus. Ferner übernahm Herr Fabian Wedemann seit dem 21. August 2025 das Amt des Schriftführers. Frau Karin Bouffier-Pfeffer wurde zur stellvertretenden Schriftführerin gewählt.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2025 geleistete engagierte Arbeit. Er würdigt die verlässliche und verantwortungsbewusste Aufgabenerfüllung, die maßgeblich zur stabilen und wirtschaftlich soliden Entwicklung der Genossenschaft beigetragen hat.

Gießen, 7. Mai 2026

Der Aufsichtsrat



Martin Stecker  
(Vorsitzender des Aufsichtsrates)