

GESCHÄFTS
BERICHT

2023

23

GENO₅₀

GEMEINNÜTZIGE BAU- UND SIEDLUNGSGENOSSENSCHAFT WIESBADEN 1950 eG IN ZAHLEN



KENNZAHLEN IM JAHRESVERGLEICH

	ANGABE IN	2023	2022	2021	2020	2019
BILANZSUMME	Mio. EUR	162,7	163,23	148,46	141,70	141,93
ANLAGEVERMÖGEN	Mio. EUR	154,35	145,70	136,56	133,42	133,69
ANLAGEVERMÖGENSQUOTE	%	94,85	89,26	91,98	94,15	94,20
EIGENKAPITAL	Mio. EUR	74,72	71,40	66,69	63,32	60,49
EIGENKAPITALQUOTE	%	45,92	43,74	44,92	44,68	42,62
UMSATZERLÖSE	Mio. EUR	27,20	26,52	25,76	25,59	25,34
JAHRESERGEBNIS	Mio. EUR	3,41	4,78	3,27	2,69	2,37
INVESTITIONEN IM BESTAND	Mio. EUR	10,01	10,12	8,95	9,58	9,31
INSTANDHALTUNGSKOSTEN PRO M ²	EUR m ² /Monat	3,3	2,71	3,12	3,24	3,50
MITGLIEDER	Personen	6.216	6.140	6.179	6.082	6.166
GESCHÄFTSANTEILE	Anzahl	46.469	45.265	44.256	41.395	39.234
GESCHÄFTSGUTHABEN	Mio. EUR	7,44	7,24	7,08	6,62	6,28
SPARKONTEN	Anzahl	1.941	1.999	2.067	2.110	2.206
SPAREINLAGE	Mio. EUR	21,23	23,05	22,49	21,36	21,91
WOHNUNGEN	WE	3.513	3.465	3.465	3.465	3.513
FLUKTUATION	%	6,38	6,20	6,49	6,46	6,12
NETTOKALTMIETE	EUR m ² /Monat	7,62	7,51	7,31	7,28	7,16

INHALT

GENO₅₀

GEMEINNÜTZIGE BAU- UND SIEDLUNGS-
GENOSSENSCHAFT WIESBADEN 1950 EG

INHALT: DENIS WERTHER

KLAGENFURTER RING 84A
65187 WIESBADEN

FON 0 611-990 71-0
FAX 0 611-990 71-71

INFO@GENO₅₀.DE
WWW.GENO₅₀.DE

FOTOS: GENO₅₀, ANTJE KERN, PLANB

DESIGN: FLYSOLO, WWW.FLYSOLO.DE

03	KENNZAHLEN IM JAHRESVERGLEICH
06	VORWORT
08	BERICHT DES AUFSICHTSRATES
10	LAGEBERICHT
16	JAHRESABSCHLUSS
17	ENTWICKLUNG VON BILANZSUMME UND EIGENKAPITAL
18	AKTIVA
19	PASSIVA
20	GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
22	ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES
22	(A) ALLGEMEINE ANGABEN
22	(B) ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN
24	(C) ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
29	(D) VORSCHLAG DES VORSTANDES ZUR VERTEILUNG DES BILANZGEWINNS
29	(E) SONSTIGE ANGABEN
32	ENTWICKLUNG DER SPAREINLAGEN
33	ENTWICKLUNG DER INVESTITIONEN
34	ENTWICKLUNG DER MITGLIEDERZAHLEN UND GESCHÄFTSANTEILE
36	ORGANE DER GENOSSENSCHAFT
38	BESETZUNG DER AUSSCHÜSSE DES AUFSICHTSRATES
40	GEWÄHLTE VERTRETER
42	VERSTORBENE MITGLIEDER

VORWORT



Liebe Mitglieder, liebe Leserinnen und Leser,

wir freuen uns sehr, dass wir Ihnen mit dem vorliegenden Geschäftsbericht erneut über ein erfolgreiches Geschäftsjahr berichten können: Wir haben im Jahr 2023 einen Jahresüberschuss von rund 3,4 Mio Euro erwirtschaftet. So wie die deutsche Wohnungswirtschaft insgesamt hat sich auch unsere Genossenschaft – trotz der Schwierigkeiten in der gesamtdeutschen Wirtschaft und eines nicht leichten Umfeldes für die Immobilienwirtschaft – als sehr resilient gezeigt.

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland geriet in einem weiterhin krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Die Erholung des privaten Konsums blieb trotz nachlassender Inflation und ansteigender Lohneinkommen aus. Wichtige Bereiche des Verarbeitenden Gewerbes büßten ihre Wettbewerbsfähigkeit ein.

Die Unsicherheit, die durch den Krieg zwischen der Ukraine und Russland herrschte, wurde durch den Angriff der

Hamas auf Israel am 07. Oktober 2023 und den daraus folgenden Auseinandersetzungen weiter verstärkt.

Außerdem wurde die Immobilien- und Wohnungswirtschaft im letzten Jahr durch die mehrmaligen Zinsanhebungen der Europäischen Zentralbank und den Wegfall von staatlichen Förderprogrammen massiv getroffen. Insbesondere die Investitionen in Wohnbauten gingen bereits in 2023 stark zurück. Dieser Rückgang wird sich auch in 2024 so fortsetzen. Trotzdem hat die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft im vergangenen Jahr erneut 10,0 % der gesamten deutschen Bruttowertschöpfung erzeugt und zeigte sich damit beständig und stabilisierend.

Wir verdanken unsere Widerstandsfähigkeit in erster Linie unserem Geschäftsmodell. Wir bedienen in Wiesbaden einen Wohnungsmarkt, der durchgängig durch eine Lücke zwischen Angebot und Nachfrage gekennzeichnet ist. Vor allem betrifft dies das Bezahlbare Wohnen für breite Bevöl-

kerungsschichten, da unsere Genossenschaft insbesondere in diesem Nachfragesegment Wohnraum für mittlere und untere Einkommensschichten anbietet. Außerdem agieren wir im Rhein-Main-Gebiet in einem stabilen Wohnungsmarkt. Einen Einbruch der Nachfrage nach unseren Wohnungen konnten wir somit auch im vergangenen Jahr nicht feststellen. Die Fluktuation bei unseren Wohnungen ist in 2023 noch einmal leicht gegenüber 2022 gesunken. Wir erwarten, dass sich dies auch in Zukunft nicht ändern wird. Hierauf haben wir uns bisher nicht ausgeruht und werden dies auch zukünftig nicht tun.

Das Jahr 2023 war in Hessen erneut ein Jahr der Extreme. Das Temperaturmittel in Hessen erreichte erstmals 10,7 Grad und lag damit sogar 0,1 Grad über dem Bundesmittel. Im Bundesland fielen im Mittel 935 Liter pro Quadratmeter Regen und damit deutlich mehr als in der Referenzperiode 1961 bis 1990 mit 793 Litern. Die Auswirkungen des Klimawandels sind nicht mehr zu leugnen. Auch mit



diesen Herausforderungen setzen wir uns selbstverständlich auseinander. Denn unsere Liegenschaften, aber auch unsere Mieter*innen werden in Zukunft von den Klimafolgen betroffen sein. Wir sehen uns dabei mit der Frage konfrontiert, wie wir unsere Liegenschaften energetisch und klimaresistent sanieren und dabei die Mieten bezahlbar halten können.

Im letzten Jahr haben wir zusammen mit unseren Mitgliedern, Aufsichtsräten, Mitarbeiter*innen und Dienstleistern eine Nachhaltigkeitsstrategie erarbeitet. Ausgehend von den Nachhaltigkeitszielen der Vereinten Nationen und dem Deutschen Nachhaltigkeitskodex mit seiner Ergänzung für die Immobilienwirtschaft haben wir eine Wesentlichkeitsanalyse erstellt. Aus dieser haben wir die Ziele und Maßnahmen abgeleitet, die wir zukünftig erreichen und durchführen wollen. Die erarbeitete Strategie gibt nun für unsere Genossenschaft vor, wie wir zukünftig wirtschaftlich, ökologisch und sozial nachhaltig agieren werden.

Das seit Anfang 2022 stark erhöhte Zinsniveau führt weiterhin dazu, dass Neubauprojekte generell in Frage gestellt werden müssen. Dies ist auch für unsere Planungen der Fall. Für uns ist klar, dass wir unsere Genossenschaft weiter für die Zukunft stärken müssen, indem wir u.a. Neubauten errichten. Vor dem Hintergrund weiterhin hoher Baukosten und relativ hoher Zinsen, aber auch des offensichtlichen Fachkräftemangels sehen wir die Realisierung von Neubauprojekten zu bezahlbaren Mietkosten gegenwärtig kritisch. Wir gehen davon aus, dass dies zukünftig nur realisierbar sein wird, wenn die Politik ihre Förderpolitik für die Wohnungswirtschaft ändert.

Wir danken unserem Aufsichtsrat, der uns im letzten Jahr, insbesondere bei der Erstellung der Nachhaltigkeitsstrategie, engagiert begleitet hat. Wir freuen uns, dass die Aufsichtsratsmitglieder die in der Genossenschaft anstehenden Themen immer offen und konstruktiv betrachten und vertrauensvoll mit dem Vorstand zusammenarbeiten.

Ausdrücklich bedanken wir uns für den Einsatz unserer Mitarbeiter*innen im letzten Jahr. Gerade sie haben bei der Erarbeitung der Nachhaltigkeitsthemen zusätzliches Engagement eingebracht. Unsere Genossenschaft kann nur erfolgreich sein, weil die Mitarbeiter*innen sich mit Kreativität und Einsatzbereitschaft für die Belange der GENO50 und ihrer Mitglieder einsetzen. Wir hoffen, dass das gute und vertrauensvolle Miteinander weiterhin eine verlässliche Basis für die vor uns liegenden Aufgaben bildet und freuen uns auf die weitere Zusammenarbeit.

Der Vorstand

Uwe Ricke-Alder Maren Schargitz

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2023 die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben erfüllt. Er hat sich in seinen Sitzungen und durch Vorlage regelmäßiger schriftlicher und mündlicher Berichte des Vorstandes über die Entwicklung und Lage der Genossenschaft unterrichtet und sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt. Der Aufsichtsrat nahm seine Überwachungsfunktion gegenüber dem Vorstand wahr und fasste die in seinen Zuständigkeitsbereich fallenden Beschlüsse.

Der Aufsichtsrat trat im Jahr 2023 zu drei gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand zusammen. Außerdem nahmen Aufsichtsrat und Vorstand an einer konstituierenden Aufsichtsratssitzung teil. Darüber hinaus fanden zwei Bauausschusssitzungen, fünf Sitzungen des Prüfungsausschusses und zwei Hauptausschusssitzungen statt.

Des Weiteren hat sich der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr durch regelmäßigen Kontakt mit dem Vorstand über das aktuelle Geschehen informiert. Der Vorsitzende des Aufsichtsrates stand im ständigen Austausch mit dem Vorstand und besprach wesentliche Themen der Geschäftsentwicklung.

Dem vom Vorstand für das Geschäftsjahr 2024 vorgelegten Investitions- und Wirtschaftsplan wurde vom Aufsichtsrat zugestimmt.

Die Prüfung der Genossenschaft und des vom Vorstand vorgelegten Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2023 gemäß § 53 GenG ist unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts durch den Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. Frankfurt/Main vorgenommen worden. Der Prüfungsverband hat den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Prüfungsbericht des Verbandes der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. Frankfurt/Main, der Jahresabschluss zum 31.12.2023 sowie der Lagebericht wurden den Aufsichtsratsmitgliedern rechtzeitig zur Verfügung gestellt. Die Vertreter des Prüfungsverbandes haben an der Aufsichtsratssitzung am 24.04.2024 teilgenommen und über die wesentlichen Ergebnisse ihrer Prüfung sowie die Prüfungsschwerpunkte berichtet. Die Ausführungen der Vertreter des Prüfungsverbandes wurden im Rahmen der Aufsichtsratssitzung erörtert. Der Prüfungsverband bescheinigte der Genossenschaft geordnete wirtschaftliche Verhältnisse und eine ordnungsgemäße Geschäftsführung. Anschließend hat der Aufsichtsrat den Prüfungsbericht einstimmig zur Kenntnis genommen. Über das Prüfungsergebnis wird in der Vertreterversammlung berichtet.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss, den Lagebericht und den Vorschlag des Vorstandes für die Verwendung des Bilanzgewinnes geprüft. Einwendungen sind nicht zu erheben.

Der Aufsichtsrat empfiehlt daher der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss 2023 in der geprüften und bestätigten Form festzustellen und die vom Vorstand vorgeschlagene Verteilung des Bilanzgewinnes zu beschließen.

Am 15.06.2023 fand die ordentliche Vertreterversammlung für das Geschäftsjahr 2022 statt. Die zur Abwicklung des Geschäftsjahres erforderlichen Beschlüsse wurden gefasst. Die Vertreterversammlung entlastete den Vorstand und den Aufsichtsrat jeweils einstimmig für das Geschäftsjahr 2022.

Im Rahmen der Vertreterversammlung 2023 schieden turnusmäßig keine Aufsichtsratsmitglieder aus. Frau Petra Horschler wurde einstimmig in den Aufsichtsrat gewählt.

Das Aufsichtsratsmitglied Herr Hans Michael Maus ist am 06.04.2024 verstorben.

Die Mandate der nachstehenden Aufsichtsratsmitglieder enden mit der ordentlichen Vertreterversammlung 2024:

Johann Groth

Arno Goßmann

Ute Schmitt

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft seinen Dank und seine Anerkennung für die im Jahr 2023 geleistete Arbeit aus.

Wiesbaden, den 24. April 2024

gez. Hessenauer
Vorsitzender des Aufsichtsrates

LAGEBERICHT

LAGEBERICHT



AGERS

GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Unsere Genossenschaft, die Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft Wiesbaden 1950 eG – im Folgenden kurz GENO50 genannt – hat ihren Unternehmenssitz und das Haupttätigkeitsgebiet in der Landeshauptstadt Wiesbaden.

Im Bestand der Genossenschaft waren am 31.12.2023 insgesamt

- 3.513 Wohnungen
- 20 Gewerbeeinheiten
- 2 sonstige Mieteinheiten (Heizwerk, Heizzentrale)
- 542 Garagen und Garagenabstellplätze sowie
- 529 Stellplätze und Carports.

Die Einlagen der Spareinrichtung betragen zum Bilanzstichtag 2023 insgesamt 21,2 Mio. EUR.

Das Geschäftsmodell entspricht unverändert dem einer klassischen Wohnungsbaugenossenschaft mit der Besonderheit einer eigenen Spareinrichtung. Der satzungsgemäße Zweck der Geschäftstätigkeit ist nicht die Erzielung möglichst hoher kurzfristiger Gewinne, sondern die gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung sowie der Betrieb einer Spareinrichtung für die Mitglieder der Genossenschaft.

GESCHÄFTSVERLAUF

Das Geschäftsjahr 2023 verlief für unsere Genossenschaft wieder recht erfolgreich und der erzielte Jahresüberschuss von 3.409.137,83 EUR ergab sich, wie auch in den letzten Jahren, überwiegend aus dem Ergebnis der Hausbewirtschaftung.

HAUSBEWIRTSCHAFTUNG

Unvermietete Wohnungen gab und gibt es bei der GENO50 fast ausschließlich durch Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen sowie bewussten Leerzug für bevorstehende Erneuerungs- und Sanierungsmaßnahmen. Sie beeinflussen die Ertragslage der Genossenschaft nicht wesentlich.

Die Mieterlöse stiegen um rund 0,7 Mio. EUR auf 20,9 Mio. EUR, wobei der Anstieg zum Vorjahr überwiegend aus Mieterhöhungen durch Anpassungen an den Mietspiegel resultierte. Außerdem trug die Vermietung unseres Neubaus GENOvida mit 48 Wohnungen und drei Gewerbeeinheiten, beginnend ab dem 01.04.2023, zum Anstieg der Mieterlöse bei.

Im Jahr 2023 waren 224 (Vorjahr 215) Kündigungen zu verzeichnen. Daraus errechnet sich eine Fluktuationsrate von 6,4 % (Vorjahr 6,2 %).

MITGLIEDER

Die Zahl der verbleibenden Mitglieder erhöhte sich von 6.140 am Ende des Geschäftsjahres 2022 um 76 auf 6.216 zum 31.12.2023. Die Geschäftsguthaben haben sich im Geschäftsjahr 2023 durch den Anstieg der Genossenschaftsanteile auf 46.469 Anteile um 192.640 EUR auf 7.435.040 EUR erhöht.

SPAREINLAGEN

Die Einlagen der Spareinrichtung der GENO50 betragen zum 31.12.2023 21,2 Mio. EUR nach 23,05 Mio. EUR am 31.12.2022. Die Zahl der Sparkonten verringerte sich von 1.999 auf 1.941, das Durchschnittsguthaben pro Konto verringerte sich von 11.529 EUR Ende 2022 auf 10.940 EUR am 31.12.2023.

PERSONAL

Im Bereich der Bestandsbetreuer wurde ein Mitarbeiter als Ersatz für einen in Rente eingetretenen Mitarbeiter neu eingestellt.

Der Bereich der Internen Dienste wurde durch eine zusätzliche Mitarbeiterin verstärkt.

Mit dem neuen Ausbildungsjahr haben wir eine Auszubildende zur Kauffrau der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft eingestellt, die in der kaufmännischen Bestandsbewirtschaftung tätig ist.

Eine Mitarbeiterin des Rechnungswesens wurde organisatorisch dem Bereich Vorstand zugeordnet.

NEUBAU, MODERNISIERUNG UND INSTANDHALTUNG

Das Neubauprojekt GENOvida, Manteuffelstraße 3-7 und Blumenthalstraße 12 wurde im Berichtszeitraum 2023 fertiggestellt und vollständig bezogen.

Für die Liegenschaft Hugo-Wolf-Straße 1-5 und 2-8 sowie Waldhofstraße 22-24 in Mainz-Kostheim wurde die Planung für die Errichtung eines Holzpellet-Biomasseheizwerks mit Nahwärmenetz durchgeführt und mit dem Bau begonnen.

Am Gebäude Herrnbergstraße 62 in Wiesbaden-Frauenstein fand eine energetische Sanierung mit Wärmedämmung, der Erneuerung der Fenster und die Montage einer Photovoltaikanlage zur Gewinnung des Mieterstroms statt.

Im Bereich der Graf-von-Galen-Straße 54-70 in Wiesbaden-Klarenthal wurden die Arbeiten zur Neugestaltung der PKW-Einstellplätze, der Zuwegungen und der Abfallstandorte fertiggestellt.

LAGEBERICHT

An der Kapellenstraße 60, Wiesbaden-Nordost, fand eine Treppenhaussanierung mit Erneuerung der Wohnungseingangstüren statt. Des Weiteren wurden die Bestandsgaragen aus den 1950er Jahren durch offene Pkw-Einstellplätze ersetzt.

In den Gebäuden Gerlitzstraße 2 + 4, Schönbergstraße 23-27, Otto-Wels-Straße 54-58 und in der Kneippstraße 7 + 9 wurden die Haustüren erneuert.

Die Dachbodendämmung wurde in verschiedenen Gebäuden eingebaut.

Verschiedene Gebäudefassaden wurden aufwendig gereinigt.

Zur Dichtigkeitsverbesserung der Abwassersysteme wurden wieder umfangreiche Kanalsanierungen ausgeführt.

Mehrere Treppenhäuser wurden saniert und in weiteren Wohnanlagen die Schließanlagen der Haus- und Gemeinschaftstüren auf das neue digitale Schliesssystem umgestellt.

In verschiedenen Liegenschaften wurden die Außenanlagen überarbeitet, Abfallplätze erneuert und Kinderspielflächen gestaltet.

Im Laufe des Jahres 2023 wurden 224 (im Vorjahr 197) Wohnungen bei Mieterwechseln im Bereich der Bäder, der Elektroinstallation, der Fußböden, der Küchen und der Gas- und Wasserinstallationen vor der Neuvermietung im größeren Umfang modernisiert.

WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GENOSSENSCHAFT

VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2023 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2023		31.12.2022	
	TEUR	%	TEUR	%
VERMÖGENS- STRUKTUR				
Anlagevermögen	154.346,3	94,9	145.701,4	89,3
Umlaufvermögen	8.368,3	5,1	17.512,9	10,7
Abgrenzungsposten	3,9	0,0	19,5	0,0
Gesamtvermögen	162.718,5	100,0	163.233,8	100,0
KAPITALSTRUKTUR				
Eigenkapital	74.717,4	45,9	71.404,4	43,7
Rückstellungen	8.117,9	5,0	8.805,3	5,4
Spareinlagen	21.234,9	13,0	23.047,8	14,1
Verbindlichkeiten	58.548,9	36,0	59.874,7	36,7
Rechnungsabgrenzungsposten	99,4	0,1	101,6	0,1
Gesamtkapital	162.718,5	100,0	163.233,8	100,0

Das Anlagevermögen stellt mit 94,9 % (Vorjahr 89,3 %) den größten Teil des Vermögens der Genossenschaft dar und beträgt zum 31.12.2023 154,4 Mio. EUR. Es wurden Anschaffungs- und Herstellungskosten von 11,5 Mio. EUR (Vorjahr 0,0 Mio. EUR), Modernisierungskosten von 1,2 Mio. EUR (Vorjahr 1,95 Mio. EUR), Kosten für Anlagen im Bau von 0,05 Mio. EUR (Vorjahr 11,1 Mio. EUR) und Bauvorbereitungskosten von 0,37 Mio. EUR (Vorjahr 0,06 Mio. EUR) aktiviert. Dem stehen Abschreibungen für das Geschäftsjahr 2023 in Höhe von 4,5 Mio. EUR (Vorjahr 4,1 Mio. EUR) gegenüber. Die weiteren Vermögensteile bestehen aus dem Umlaufvermögen mit unfertigen Leistungen, Forderungen und liquiden Mitteln von insgesamt 8,4 Mio. EUR (Vorjahr 17,5 Mio. EUR) sowie den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten.

Das Eigenkapital (Geschäftsguthaben, Rücklagen und Bilanzgewinn) hat sich wie folgt entwickelt:

Eigenkapital am 31.12.2022	71.404.353	EUR
Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2023	3.409.138	EUR
Anstieg der Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	192.640	EUR
Verringerung gekündigte Geschäftsanteile	-5.600	EUR
Dividendenausschüttung	-283.130	EUR
Eigenkapital am 31.12.2023	74.717.401	EUR

Die Eigenkapitalquote ist leicht gestiegen und beträgt 45,9 % (Vorjahr 43,7 %) der gegenüber dem Vorjahr von 163,2 Mio. EUR auf 162,7 Mio. EUR gesunkenen Bilanzsumme.

Der Anlagendeckungsgrad I ist leicht gesunken und beträgt 48,4 % (Vorjahr 49,0 %).



FINANZLAGE

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergeben sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung analog Standard DRS 21.

	2023	2022
	TEUR	TEUR
Jahresüberschuss	+ 3.409,1	+ 4.776,4
Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit (A)	+ 9.757,2	+ 10.720,7
Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit (B)	- 13.132,6	- 13.261,2
Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit (C)	- 6.061,7	+ 7.863,2
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes (= A + B + C)	- 9.437,1	+ 5.322,7
Finanzmittelbestand am 01.01.	10.146,5	4.823,8
Finanzmittelbestand am 31.12.	709,4	10.146,5

Die Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit von TEUR 13.132,6 und aus der Finanzierungstätigkeit von TEUR 6.061,7 überstiegen im Geschäftsjahr 2023 den Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit von TEUR 9.757,2, so dass sich der Finanzmittelbestand um TEUR 9.437,1 auf TEUR 709,4 zum 31.12.2023 verminderte.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von TEUR 9.757,2 reichte im Jahr 2023 aus, um die planmäßigen Tilgungen von TEUR 3.308,6 und die Zinszahlungen von TEUR 846,2 zu finanzieren.

Die Liquidität der Genossenschaft war im Geschäftsjahr 2023 jederzeit gegeben und die Finanzlage war unverändert gut. Alle Modernisierungsmaßnahmen im Geschäftsjahr 2023 wurden mit eigenen liquiden Mitteln finanziert.

Sämtliche Verbindlichkeiten lauten auf Euro, so dass Währungsrisiken nicht bestehen. Besondere Finanzierungsinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte wurden von der Genossenschaft noch nie eingesetzt. Das Anlagevermögen ist solide und langfristig über Annuitätendarlehen oder Spareinlagen finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich – mit Ausnahme der langfristigen Spareinlagen – um Modernisierungsdarlehen und Darlehen zur Finanzierung von Neubauten mit einer Zinsbindungsfrist von 10 bis 20 Jahren. Da es sich um Annuitätendarlehen handelt, halten sich wegen steigender Tilgungsanteile die Zinsänderungsrisiken in engen Grenzen.

Aufgrund der geringen Höhe des Zinsaufwandes für die längerfristig zum Festzins hereingenommenen Spareinlagen, im Verhältnis zum Umfang der überwiegend zinsunabhängigen Mieterträge, sehen wir keine wesentlichen Zinsänderungsrisiken aus dem Spargeschäft. Die Zinsentwicklung wird jederzeit im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet.

LAGEBERICHT

ERTRAGSLAGE

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 3.409,1 TEUR (Vorjahr 4.776,4 TEUR) ab. Der Gesamtumsatz 2023 betrug rund 27,2 Mio. EUR (Vorjahr 26,5 Mio. EUR). Die Erhöhung resultiert aus Mietanpassungen und der Vermietung des Neubaus GENOvida ab 01.04.2023.

Die Abweichung von 708,1 TEUR zum geplanten Ergebnis 2023 von rd. 2.701,0 TEUR resultiert hauptsächlich aus den im Vergleich zum Wirtschaftsplan höheren Umsatzerlösen von 260,7 TEUR, höheren sonstigen betrieblichen Erträgen von 78,7 TEUR, geringeren Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung von 1.522,0 TEUR und geringeren Zinsen und ähnlichen Aufwendungen von 314,8 TEUR. Dem stehen eine geringere Bestandserhöhung an unfertigen Leistungen von 940,2 TEUR, höhere Abschreibungen von 223,3 TEUR, höhere sonstige betriebliche Aufwendungen von 218,3 TEUR sowie höhere betriebliche Steuern von 80,4 TEUR gegenüber.

Die Ertragslage der Genossenschaft wird, wie auch in den Vorjahren, wesentlich vom Hausbewirtschaftungsergebnis bestimmt. Im Hausbewirtschaftungsergebnis sind die Hauptfaktoren auf der Einnahmenseite die Mieterlöse und auf der Ausgabenseite die Instandhaltungskosten.

PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Für 2024 wird bei geplanten Investitionen in Höhe von insgesamt 15 Mio. EUR ein Jahresüberschuss von rund 2,8 Mio. EUR erwartet. Dieser bildet sich im Wesentlichen aus ca. 27,6 Mio. EUR Umsatzerlösen vermindert um 7,9 Mio. EUR Instandhaltungsaufwendungen, 3,4 Mio. EUR Personalaufwendungen, 4,2 Mio. EUR Abschreibungen sowie 1,3 Mio. EUR Zinsaufwendungen. Rund 47 % der Investitionen werden bilanzwirksam werden. Mit 3,6 Mio. EUR entfällt der Großteil der bilanzwirksamen Aufwendungen auf die

umfangreiche Modernisierung der Liegenschaften Hugo-Wolf-Str. 6-8, Waldhofstraße 22-24 in Mainz-Kastel. Weitere 2,5 Mio Euro werden für die energetische Sanierung von Bestandsimmobilien eingesetzt. Insgesamt gut 53 % der geplanten Ausgaben betreffen Investitionen in den Bestand und werden aufwandswirksam sein.

Die gute Eigenkapitalquote der Genossenschaft, umfangreiche nicht genutzte Beleihungsspielräume auf den vorhandenen Grundstücks- und Gebäudebeständen und der nur geringen Schwankungen unterliegende monatliche Liquiditätszufluss aus den Mieterlösen sorgen für eine sichere Liquidität und gute Bonität der Genossenschaft und lassen auch zukünftig eine gesicherte Finanzsituation erwarten.

Nach der schnellen Folge von Leitzinserhöhungen im zweiten Halbjahr 2022 hat die Europäische Zentralbank ihren Kurs auch in 2023 fortgesetzt: ausgehend von 2,5 % zu Beginn des Jahres 2023 erfolgten sechs Zinsanpassungen bis zu einer Höhe von 4,5 % ab dem 26.10.2023.

Die Zinsen für an private Haushalte vergebene Wohnungsbaukredite mit einer anfänglichen Zinsbindung von über fünf bis zehn Jahren stiegen 2023 auf durchschnittlich etwa 3,68 %; im Jahr 2022 betragen diese Zinsen durchschnittlich 2,41 %. Die Zinsen bei einer Zinsbindung von über 10 Jahren stiegen 2023 im Schnitt auf 3,82 %, in 2022 lagen diese noch bei durchschnittlich 2,65 %. Die Zinsen für Wohnungsbaukredite haben sich damit erneut verteuert und haben sich dem Zinsniveau von 2010 weiter angenähert, das Niveau der 2000er Jahre aber noch nicht erreicht. Allgemein wird eine Abschwächung der Wohnungsbaukreditzinsen im 2. Halbjahr 2024 erwartet.

Im Bedarfsfall kann sich die Genossenschaft immer noch mit relativ günstigen Finanzierungsmitteln versorgen. Jedoch führen die gestiegenen Bauzinsen in Verbindung mit den gestiegenen Baukosten zu höheren Gesamtkosten, die derzeit nicht durch korrespondierend steigende Mieten refinanziert werden können.

Die weitere politische und wirtschaftliche Entwicklung ist gegenwärtig schwer zu prognostizieren: die aktuellen kriegerischen Auseinandersetzungen führen weiterhin zu Verunsicherungen. Steigende Bau- und Betriebskosten können momentan nicht vollständig durch steigende Mieten refinanziert werden. Für die Genossenschaft können insbesondere zukünftig eventuell eingeschränkte Kreditbeschaffungs- und Beleihungsmöglichkeiten, weiter ansteigende Zinsen und Baukosten negative Auswirkungen haben. Dies wirkt sich hauptsächlich im Bereich des Neubaus aus, so dass geplante Neubauprojekte nicht realisiert werden können. Trotz der schwierigen Rahmenbedingungen sind keine wesentlichen Risiken für die Genossenschaft erkennbar, da die Chancen aus der Bewirtschaftung der Bestandsimmobilien die Risiken der relevanten Geschäftsfelder nach wie vor übersteigen.

Der Wiesbadener Wohnungsmarkt als Geschäftsgrundlage der Genossenschaft wird auch mittelfristig als stabil und mit weiter steigender Nachfrage prognostiziert. Für Wiesbaden wird nach der Stadtanalyse Nr. 130 der LH Wiesbaden bis zum Jahr 2040 ein Bevölkerungswachstum von ungefähr 32.500 Einwohner*innen (ausgehend vom Jahr 2023) auf dann 328.000 prognostiziert. Unter Berücksichtigung demografischer Entwicklungen wird somit mit einer fortwährenden Wohnungsnachfrage zu rechnen sein. Sowohl die Anzahl der Älteren und Hochbetagten wird ansteigen, genauso aber auch die Anzahl der Kinder und Jugendlichen. Für die Anzahl der Haushalte wird ein Wachstum um 11 % vorausgesagt. Gemäß der Stadtanalyse Nr. 114 zur Wohnraumnachfrage in Wiesbaden wird die Nachfrage nach Wohnungen für Einpersonenhaushalte aufgrund des demografischen Wandels weiter wachsen: Bereits in den vergangenen Jahren ist ein Anstieg der Einpersonenhaushalte der über 65jährigen in Wiesbaden zu verzeichnen. Nennenswerte strukturelle Wohnungsleerstände sind nicht zu verzeichnen. Insbesondere die Nachfrage nach Wohnungen in den unteren und mittleren Preissegmenten, kann durch das bestehende Angebot in Wiesbaden nicht gedeckt werden. Dies kommt dem Geschäftsmodell der GENO50 sehr entgegen

und wird die Marktsituation der Genossenschaft weiter stärken. Diese Faktoren sind von der Genossenschaft jedoch selbst kaum zu beeinflussen.

Der Gebäudebestand der Genossenschaft ist insgesamt in einem guten Zustand. Ein erheblicher Teil wurde bereits modernisiert. Die Wohnungen selbst werden durch hohe Instandhaltungsquoten und ständige Modernisierungen bei Mieterwechseln in einem zeitgemäßen guten Zustand erhalten, der eine nachhaltige und problemlose Vermietbarkeit ermöglicht. Positiv wirkt die Entwicklung der Bodenrichtwerte in Wiesbaden für die Bewertung des Bestandes der Genossenschaft: seit 2013 stiegen die Bodenrichtwerte kontinuierlich im Durchschnitt auf das Doppelte in 2019 an (vgl. „Wiesbadener Stadtanalysen/Wohnen in Wiesbaden III/Immobilienmarkt und Mietpreise“, Seite 14). Auch im Zeitraum von 2020 bis 2022 verteuerten sich die Bodenrichtwerte in Wiesbaden um ca. 20 %. Diese Werte blieben in 2023 stabil.

Die Genossenschaft sieht sich der Anforderung der Politik nach Schaffung eines klimaneutralen Gebäudebestandes bis zum Jahr 2045 gegenüber. Es kann davon ausgegangen werden, dass durch die ständigen Instandhaltungen und Modernisierungen der letzten Jahre eine gute Grundlage für die Erreichung der Klimaziele geschaffen wurde. Trotzdem stehen die politischen und gesetzlichen Anforderungen, die mit weiteren Investitionen verbunden sein werden, in einem nicht lösbaren Konflikt zum Wunsch der Genossenschaftsmitglieder nach preiswertem und bezahlbarem Wohnraum. Sowohl bei Bestands- als auch bei Neubaumaßnahmen führen die kriegerischen Auseinandersetzungen zwischen der Ukraine und Russland sowie Israel und der Hamas mit den Eskalationen auf einer der wichtigsten Handelsrouten im Roten Meer zu anhaltend hohen Baukosten, angespannten Energiekosten sowie Lieferschwierigkeiten. Diese Baukostenverteuerung verbunden mit den erhöhten Zinsen für Baufinanzierungen erschweren den Erhalt und die Schaffung von Wohnraum für mittlere und untere Einkommensschichten der Bevölkerung.

Die Wohnungswirtschaft hat sich auch in 2023 als beständig erwiesen: Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft erzeugte im Jahr 2023 wie im Vorjahr rund 10,0 % der gesamten Bruttowertschöpfung und konnte somit erneut um 1 % zulegen. (vgl. GdW-Information 168 „Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2023/2024“, S. 4).

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam in 2023 als Folge der globalen Krisen ins Stocken. Die zukünftigen Aussichten sind weiterhin von geopolitischen Risiken getrübt. Der Krieg zwischen der Ukraine und Russland hält an, ohne dass eine Lösung in Sicht wäre. Die Gefahr, dass sich der Krieg zwischen Israel und der Hamas auf andere Länder der Region ausweitet, ist nicht gebannt. Die mit diesem Konflikt in Zusammenhang stehende Beeinträchtigung der wichtigen Handelsrouten durch das Rote Meer führt zur Verunsicherung und Befürchtung, dass die Energie- und Materialpreise erneut ansteigen könnten.

Weitere negative Faktoren resultieren aus dem Wegfall öffentlicher Gelder, der Unsicherheit infolge des Verfassungsurteils zum Bundeshaushalt, dem schleppenden privaten Verbrauch trotz steigender Reallöhne sowie den weiterhin erhöhten Zinsen. Trotzdem rechnet die Mehrheit der Wirtschaftsforschungsinstitute im Jahr 2024 mit einer Stabilisierung der Wirtschaftslage und in der zweiten Jahreshälfte mit einem leichten Aufschwung der deutschen Wirtschaft.

Einen Nachfrageeinbruch erwartet die Wohnungswirtschaft trotz der schwierigen wirtschaftlichen Lage nicht. Wegen des anhaltenden Krieges in der Ukraine werden weiterhin – wenn auch vermindert – Flüchtlinge aus der Ukraine in Deutschland ankommen und die Nachfrage nach Wohnraum sogar noch weiter steigern. Außerdem führt der Einbruch in der Neubautätigkeit dazu, dass das Angebot nicht weiter wächst. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum für untere und mittlere Einkommensschichten wird damit auch weiterhin hoch sein, mit den bisher bekannten regionalen Unterschieden.

Aufgrund der derzeitigen Entwicklung ist mit Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind mögliche Risiken bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen, die einerseits aus Kostensteigerungen für Energie und Material aber auch aus dem zunehmenden Fachkräftemangel resultieren. Hierauf kann die Genossenschaft insofern reagieren, dass sie ihre Neubautätigkeit deutlich einschränkt. Die Problematik von verzögerten oder ausbleibenden Lieferungen hat sich in 2023 entschärft, jedoch kann sich diese Situation durch die Ausweitung der kriegerischen Auseinandersetzungen erneut verschlechtern.

Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

Durch ein monatlich fortgeschriebenes Management-Informationssystem werden die wesentlichen Vermietungs-, Liquiditäts- und Kostenrisiken der Genossenschaft und der Spareinrichtung ständig beobachtet und mit Hilfe von vordefinierten Warn- und Alarmgrenzwerten auf Abweichungen hin überwacht.

Für die Genossenschaft waren für 2023 keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Bestandsgefährdende Risiken und sonstige Risiken mit einem wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand auch für den Prognosezeitraum sowie die überschaubare Zukunft nicht.

Wiesbaden, den 22. März 2024

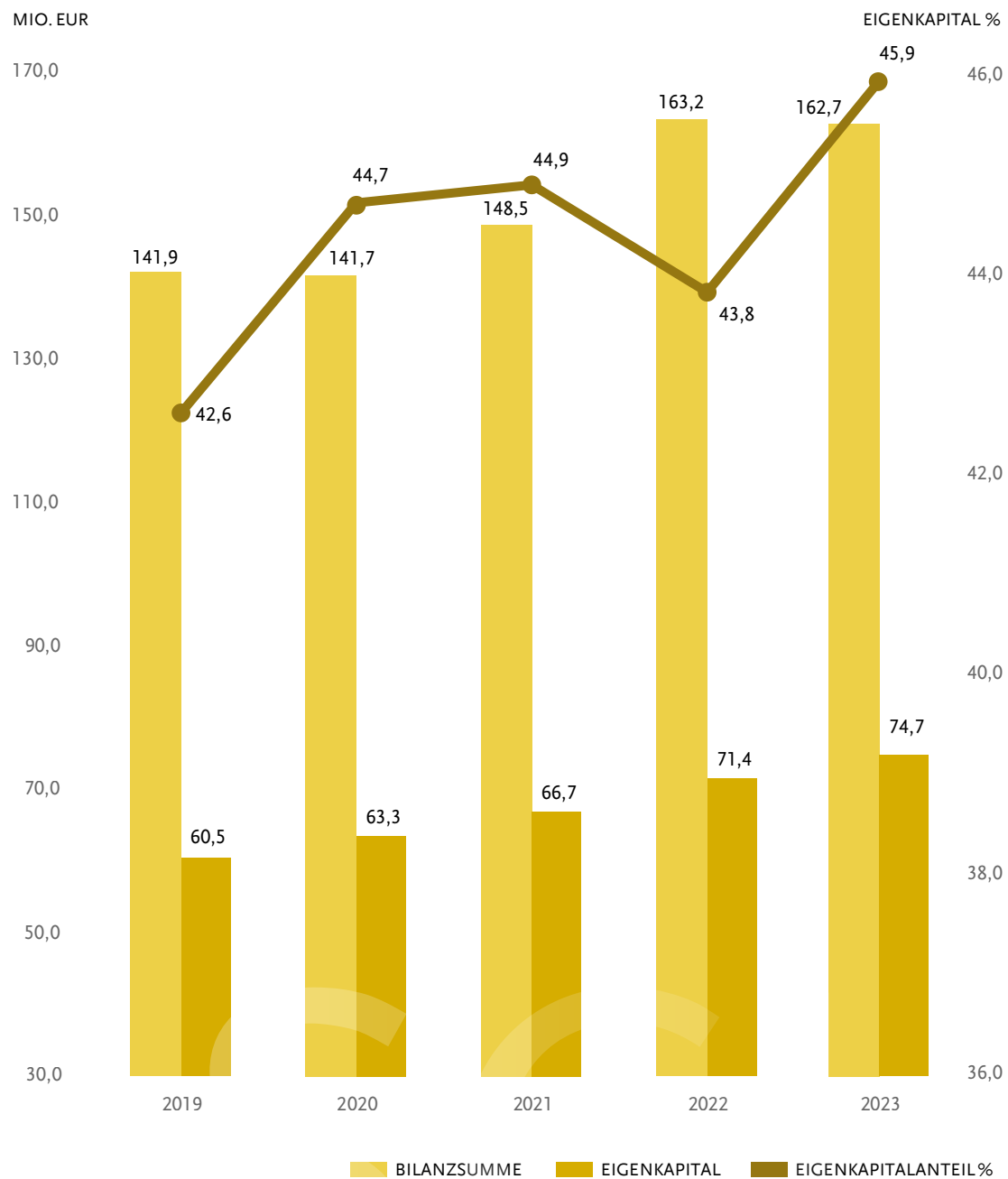
GEMEINNÜTZIGE BAU- UND SIEDLUNGSGENOSSENSCHAFT WIESBADEN 1950 EG

Schargitz

Ricke-Alder

JAHRESABSCHLUSS
ZUM
31.12.2023

JAHRES



ENTWICKLUNG VON BILANZSUMME UND EIGENKAPITAL

AKTIVA

	EUR	EUR	VORJAHR EUR
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände	31.652,19	31.652,19	96.005,35
SACHANLAGEN			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	141.455.965,68		118.332.410,45
Grundstücke mit anderen Bauten	6.885.898,79		7.154.919,19
Grundstücke ohne Bauten	5.157.135,45		377.952,22
Technische Anlagen	0,00		0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	335.699,89		351.087,33
Anlagen im Bau	53.269,15		19.273.254,25
Bauvorbereitungskosten	425.212,95	154.313.181,91	114.306,69
FINANZANLAGEN			
Andere Finanzanlagen	1.500,00	1.500,00	1.500,00
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT		154.346.334,10	145.701.435,48
UMLAUFVERMÖGEN			
UNFERTIGE LEISTUNGEN UND ANDERE VORRÄTE			
Unfertige Leistungen	6.974.535,55		6.849.707,32
Andere Vorräte	24.100,75	6.998.636,30	68.214,34
FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
Forderungen aus Vermietung	151.696,06		113.930,30
Sonstige Vermögensgegenstände	508.619,55	660.315,61	334.583,33
FLÜSSIGE MITTEL			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	709.387,77	709.387,77	10.146.452,12
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Geldbeschaffungskosten	229,44		3.649,84
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	3.651,31	3.880,75	15.804,26
BILANZSUMME		162.718.554,53	163.233.776,99

	EUR	EUR	VORJAHR EUR
EIGENKAPITAL			
GESCHÄFTSGUTHABEN			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	196.960,00		201.440,00
der verbleibenden Mitglieder	7.435.040,00		7.242.400,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00		1.120,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 0,00 EUR (Vorjahr 0,00 EUR)		7.632.000,00	
ERGEBNISRÜCKLAGEN			
Gesetzliche Rücklage	7.376.120,40		7.031.120,40
Bauerneuerungsrücklage	8.875.452,62		8.875.452,62
Andere Ergebnisrücklagen	47.769.690,37	64.021.263,39	43.756.456,19
BILANZGEWINN			
Jahresüberschuss	3.409.137,83		4.776.363,78
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	345.000,00	3.064.137,83	480.000,00
EIGENKAPITAL INSGESAM		74.717.401,22	71.404.352,99
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen	7.372.870,13		7.200.069,30
Steuerrückstellungen	185.829,47		481.311,00
Sonstige Rückstellungen	559.248,33	8.117.947,93	1.123.959,17
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	45.119.696,99		48.380.424,60
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.968.993,16		3.015.206,75
Spareinlagen	21.234.886,63		23.047.784,37
Erhaltene Anzahlungen	7.842.990,06		6.806.011,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	11.640,88		9.107,23
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.474.300,76		1.611.597,97
Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern 55.709,54 EUR; i.V. 49.319,18 EUR)	131.313,52	79.783.822,00	52.398,36
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		99.383,38	101.554,25
BILANZSUMME		162.718.554,53	163.233.776,99

GEWINN- UND
VERLUSTRECHNUNG
FÜR DIE ZEIT
VOM 1. JANUAR
BIS 31. DEZEMBER 2023

GUW



			VORJAHR
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		27.197.709,45	26.522.774,16
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		124.828,23	1.066,91
Sonstige betriebliche Erträge		453.690,25	598.442,58
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		13.790.947,64	11.853.758,67
ROHERGEBNIS		13.985.280,29	15.268.524,98
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	2.401.370,95		2.295.483,46
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersvers. 280.481,20 EUR; i.V. 433.026,24 EUR)	743.080,56	3.144.451,51	863.903,39
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.519.545,06	4.121.510,43
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.217.781,03	1.080.961,00
Erträge aus anderen Finanzanlagen		45,00	45,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		31.493,72	1.229,01
Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon Aufzinsung zu den Rückstellungen 102.989,83 EUR; i.V. 250.067,21 EUR)		952.127,42	1.111.051,22
Steuern vom Einkommen und Ertrag		80.383,54	333.434,00
ERGEBNIS NACH STEUERN VOM EINKOMMEN UND ERTRAG		4.102.530,45	5.463.455,49
Sonstige Steuern		693.392,62	687.091,71
JAHRESÜBERSCHUSS		3.409.137,83	4.776.363,78
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		345.000,00	480.000,00
BILANZGEWINN		3.064.137,83	4.296.363,78

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2023

ANHANG

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Die Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft Wiesbaden 1950 eG hat ihren Sitz in Wiesbaden und ist im Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Wiesbaden unter der Nummer 333 eingetragen.

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnungen über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen beachtet.

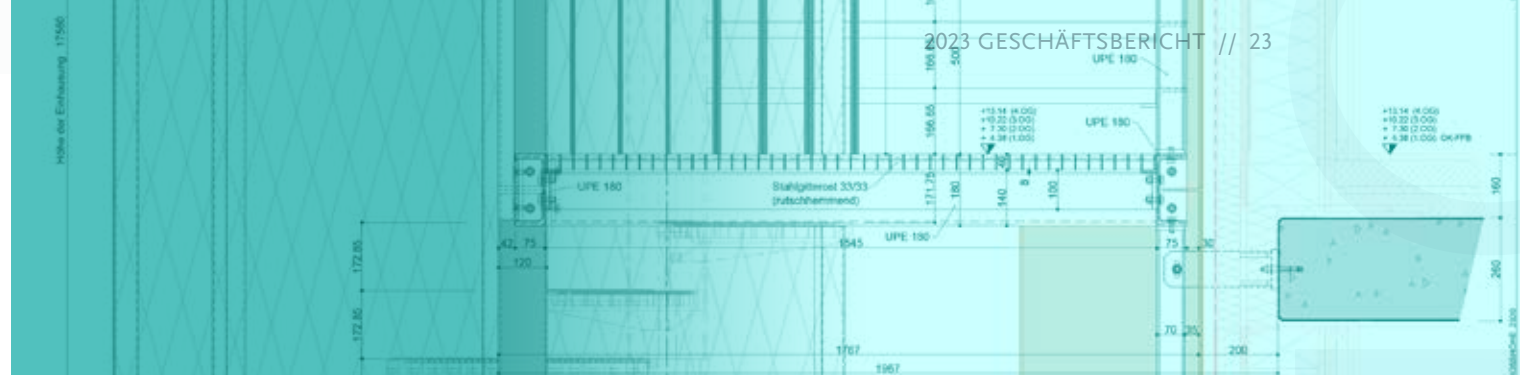
Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Das gesamte **Anlagevermögen** wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten wurden auf der Grundlage der Fremdkosten ermittelt.

Die Abschreibungen wurden planmäßig entsprechend der Restnutzungsdauer auf die abnutzbaren Gegenstände des Anlagevermögens vorgenommen. Dabei wurde die folgende Nutzungsdauer zugrunde gelegt:

- Die Bewertung der immateriellen Vermögensgegenstände erfolgte zu den Anschaffungskosten unter Berücksichtigung linearer Abschreibungen von 20-33 %



- Ältere Wohnbauten werden über 80 Jahre abgeschrieben; bei zwei im Jahre 1993 fertig gestellten Wohnbauten wurde die degressive Abschreibung nach steuerlichen Regelungen angewendet
- Ein Einfamilienhaus älteren Baujahres, welches im Jahr 2019 erworben wurde, wird über 15 Jahre abgeschrieben
- Das Verwaltungsgebäude und Grundstücke mit Wohnbauten werden ab dem Jahr 2006 analog § 7 Abs.4 EStG mit 2 % bzw. Grundstücke mit anderen Bauten mit 3 % abgeschrieben
- Garagen über 33 Jahre
- Betriebs- und Geschäftsausstattung über 3-13 Jahre
- Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis 800 EUR werden im Zugangsjahr analog § 6 Abs.2 EStG voll abgeschrieben. Im Anlagespiegel werden diese als Zu- und Abgänge gezeigt.

Die **Finanzanlagen** wurden zu den Anschaffungskosten bewertet.

Die **unfertigen Leistungen** wurden zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet, die Bewertung der **Vorräte** erfolgte nach dem first-in-first-out-Verfahren.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt. Ausfallrisiken wurde durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen. Uneinbringliche Forderungen wurden abgeschrieben.

Flüssige Mittel werden zum Nominalwert bewertet.

Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages gebildet.

Pensionsrückstellungen sind auf der Basis von einem versicherungsmathematischen Gutachten nach dem Teilwertverfahren unter den Annahmen eines Rechnungszinssatzes von 1,82 %, einer erwarteten Lohn- und Gehaltssteigerung von 2,5 %, einer erwarteten Anpassung der laufenden Renten von 2,0 % und den zugrunde gelegten Richttafeln Heubeck 2018 G gebildet worden.

Unter Inanspruchnahme des Wahlrechts des § 253 Abs.2 Satz 2 HGB wurden die Pensionsrückstellungen pauschal mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt. Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung der Pensionsrückstellungen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein Unterschiedsbetrag von 107.354 EUR.

Dieser Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs.6 Satz 2 HGB ausschüttungsgesperrt.

Bei der Bewertung der Personalverpflichtungen wurde § 246 Abs.2 Satz 2 HGB berücksichtigt. Dabei haben sich das Wertguthaben und die Rückstellung für Pensionen für aktive Vorstände wie folgt entwickelt:

Rückstellung für Pensionen (TEUR)	31.12.2023
Beizulegender Zeitwert Wertguthaben	138,1
Erfüllungsbetrag Pensionsanwartschaft	-3.687,6
Rückstellung nach Saldierung	-3.549,5
Anschaffungskosten Wertguthaben	138,1

Der beizulegende Zeitwert entspricht dem von dem Versicherungsunternehmen bestätigten handelsbilanziellen Aktivwert zum Bilanzstichtag.

Bei der Bewertung der **Sonstigen Rückstellungen** mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr wurden die von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätze angewandt.

Die **Verbindlichkeiten** sind gemäß § 253 Abs.1 Satz 2 HGB mit ihrem Erfüllungsbetrag passiviert.

Der **passive Rechnungsabgrenzungsposten** wurde mit dem Nominalbetrag angesetzt.

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

BILANZ

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

	Anschaffungs- Herstellungskosten 01.01.2023 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen (+ / -) EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	448.859,44	14.280,00	6.764,39	0,00
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	199.686.059,11	3.939.088,69	0,00	23.249.803,76
Grundstücke mit anderen Bauten	12.738.157,84	0,00	0,00	0,00
Grundstücke ohne Bauten	377.952,22	4.758.000,00	0,00	21.183,23
Technische Anlagen	197.791,61	0,00	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	883.706,56	91.431,52	40.079,96	0,00
Anlagen im Bau	19.273.254,25	3.990.734,78	0,00	-23.210.719,88
Bauvorbereitungskosten	114.306,69	372.204,64	1.031,27	-60.267,11
	233.271.228,28	13.151.459,63	41.111,23	0,00
Finanzanlagen				
Andere Finanzanlagen	1.500,00	0,00	0,00	0,00
	1.500,00	0,00	0,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	233.721.587,72	13.165.739,63	47.875,62	0,00

Anschaffungs- Herstellungskosten 31.12.2023	Abschreibungen (kumulierte) 01.01.2023	Zugang Abschreibung	Abgang Abschreibung	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2023	Buchwert am 31.12.2023	Buchwert am 01.01.2023
EUR	EUR			EUR	EUR	EUR
456.375,05	352.854,09	78.633,16	6.764,39	424.722,86	31.652,19	96.005,35
226.874.951,56	81.353.648,66	4.065.337,22	0,00	85.418.985,88	141.455.965,68	118.332.410,45
12.738.157,84	5.583.238,65	269.020,40	0,00	5.852.259,05	6.885.898,79	7.154.919,19
5.157.135,45	0,00	0,00	0,00	0,00	5.157.135,45	377.952,22
197.791,61	197.791,61	0,00	0,00	197.791,61	0,00	0,00
935.058,12	532.619,23	106.554,28	39.815,28	599.358,23	335.699,89	351.087,33
53.269,15	0,00	0,00	0,00	0,00	53.269,15	19.273.254,25
425.212,95	0,00	0,00	0,00	0,00	425.212,95	114.306,69
246.381.576,68	87.667.298,15	4.440.911,90	39.815,28	92.068.394,77	154.313.181,91	145.603.930,13
1.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.500,00	1.500,00
1.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.500,00	1.500,00
246.839.451,73	88.020.152,24	4.519.545,06	46.579,67	92.493.117,63	154.346.334,10	145.701.435,48

UMLAUFVERMÖGEN

Der Posten unfertige Leistungen weist ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten (Fremdkosten und verrechnete Eigenleistungen) von 6.974.535,55 EUR (Vorjahr 6.849.707,32 EUR) aus.

FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE:	Bilanzausweis	davon mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr
	EUR	EUR
Forderungen aus Vermietung	151.696,06	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	508.619,55	0,00

Der Ausweis der flüssigen Mittel beinhaltet den Kassenbestand sowie Guthaben bei Kreditinstituten. Im Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 3.880,75 EUR ist ein Disagio im Wert von 229,44 EUR enthalten.

ENTWICKLUNG DER RÜCKLAGEN	Stand	Einstellung 2023	*	Entnahme 2023	Stand
	01.01.2023 EUR	(Vorjahr) EUR		(Vorjahr) EUR	31.12.2023 EUR
Gesetzliche Rücklage	7.031.120,40	345.000,00 (480.000,00)	Jü	0,00 (0,00)	7.376.120,40
Bauerneuerungsrücklage	8.875.452,62	0,00 (0,00)		0,00 (0,00)	8.875.452,62
Andere Ergebnisrücklagen	43.756.456,19	4.013.234,18 (2.657.225,73)	Bg	0,00 (0,00)	47.769.690,37
	59.663.029,21	4.358.234,18		0,00	64.021.263,39

* Jü = Einstellung aus dem Jahresüberschuss 2023 (2022) gemäß § 41 Absatz 2 der Satzung

* Bg = Einstellung aus dem Bilanzgewinn 2022 (2021) gemäß Beschluss der Vertreter vom 15.06.2023



RÜCKSTELLUNGEN

Die Steuerrückstellungen betreffen Rückstellungen für Körperschaftsteuer einschließlich Solidaritätszuschlag (92.805,05 EUR) und Gewerbesteuer (93.024,42 EUR).

In den sonstigen Rückstellungen sind insbesondere Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung (300.475,00 EUR), Prüfungskosten (55.000,00 EUR), Zinsen für Zuwachssparen (103.373,27 EUR) und Kosten der Archivierung (45.534,41 EUR) enthalten.

In dem passiven Rechnungsabgrenzungsposten sind im Voraus empfangene Mieten enthalten.

VERBINDLICHKEITEN	insgesamt EUR	davon Restlaufzeit			gesichert EUR	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr EUR	1 bis 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	45.119.696,99 (48.380.424,60)	3.716.160,76 (3.568.076,97)	11.394.300,56 (12.180.703,68)	30.009.235,67 (32.631.643,95)	45.119.696,99 (48.380.424,60)	Grundpfandrechte
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.968.993,16 (3.015.206,75)	52.743,40 (50.712,29)	194.674,79 (193.995,21)	2.721.574,97 (2.770.499,25)	2.967.088,40 (3.015.206,75)	Grundpfandrechte
Spareinlagen	21.234.886,63 (23.047.784,37)	7.547.074,43 (9.799.755,07)	13.687.812,20 (13.248.029,30)			
Erhaltene Anzahlungen	7.842.990,06 (6.806.011,00)	7.842.990,06 (6.806.011,00)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	11.640,88 (9.107,23)	11.640,88 (9.107,23)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.474.300,76 (1.611.597,97)	2.474.300,76 (1.611.597,97)				
Sonstige Verbindlichkeiten	131.313,52 (52.398,36)	131.313,52 (52.398,36)				
Gesamtbetrag	79.783.822,00 (82.922.530,28)	21.776.223,81 (21.897.658,89)	25.276.787,55 (25.622.728,19)	32.730.810,64 (35.402.143,20)	48.086.785,39 (51.395.631,35)	

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen 184.644,61 EUR aus Erstattungen von Versicherungen, 61.284,53 EUR aus der Umlageerstattung der Krankenkassen, 122.071,65 EUR aus Mieterbelastungen und 20.067,87 EUR aus der Auflösung von Rückstellungen.

In den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung sind 7.286.631,16 EUR (Vorjahr 5.668.769,44 EUR) Instandhaltungskosten enthalten.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind 72.375,41 EUR Einzelwertberichtigungen und Forderungsabschreibungen enthalten.

D. VORSCHLAG DES VORSTANDES ZUR VERTEILUNG DES BILANZGEWINNS

Der Bilanzgewinn 2023 beträgt	3.064.137,83 EUR
Der Vertreterversammlung wird folgende Gewinnverwendung vorgeschlagen:	
a) Ausschüttung eines Gewinnanteils (Dividende) von 4 % auf das am 01.01.2023 vorhandene Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder in Höhe von 7.242.400,00 EUR gemäß § 41 der Satzung	289.696,00 EUR
b) die andere Ergebnisrücklage erhält	2.774.441,83 EUR

E. SONSTIGE ANGABEN

- Haftungsverhältnisse bestanden mit Ausnahme einer Haftsumme aus Genossenschaftsanteilen von 1.500,00 EUR in gleicher Höhe nicht. Das Risiko der Inanspruchnahme der Haftsumme bei der Wiesbadener Volksbank eG wird infolge der Sicherungseinrichtung des genossenschaftlichen Finanzverbundes als sehr gering eingeschätzt.
- Nicht bilanzierte sonstige Verpflichtungen entsprechend § 285 Nr. 3 HGB, die für eine Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, bestehen am Bilanzstichtag in Höhe von 141.690,86 EUR. Sie resultieren aus der Abgabe einer Garantieverpflichtung für den Sicherungsfonds für Spareinlagen beim GdW in Berlin. Aufgrund vorliegender Informationen über die wirtschaftlichen Verhältnisse der angeschlossenen Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung wird das Risiko der Inanspruchnahme als äußerst gering eingeschätzt.
- Aus temporären Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen der Posten Grundstücke mit Wohnbauten und anderen Bauten und Rückstellungen resultieren aktive latente Steuern. Weiterhin bestehen steuerliche Verlustvorträge, die bei der Berechnung aktiver latenter Steuern berücksichtigt werden können. Aufgrund der Inanspruchnahme des Wahlrechts des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB werden aktive latente Steuern nicht angesetzt

4. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

ARBEITNEHMER	Vollzeit	Teilzeit	Geringfügig
Kaufmännische Mitarbeiter	14	3	0
Technische Mitarbeiter	8	0	0
Hauswarte, Reinigungskräfte	6	0	2
Gesamt	28	3	2

5. Mitgliederbewegung verbleibender Mitglieder im Geschäftsjahr:

	Mitglieder	Geschäftsanteile	Haftsumme EUR
Stand 31.12.2022	6.140	45.265	7.242.400
Zugang	333	2.639	422.240
Abgang	257	1.435	229.600
Stand 31.12.2023	6.216	46.469	7.435.040,00

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder beträgt zum 31.12.2023 7.435.040,00 EUR und hat sich im Geschäftsjahr um 192.640,00 EUR erhöht.

Die Haftsumme beträgt zum 31.12.2023 ebenfalls 7.435.040,00 EUR und hat sich ebenfalls um 192.640,00 EUR gegenüber dem Vorjahr erhöht.

6. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband der Südwestdeutschen
Wohnungswirtschaft e.V.
Franklinstraße 62
60486 Frankfurt/Main

7. Mitglieder des Vorstandes:

Dipl.-Kffr. Maren Schargitz
Dipl.-Ing. Architekt Uwe Ricke-Alder

8. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Hans Michael Maus	- Vorsitzender -
Wolfgang Hessenauer	- stellv. Vorsitzender -
Thomas Knierim	- Schriftführer -
Johann Groth	- stellv. Schriftführer -
Udo Girbig	
Arno Goßmann	
Ute Schmitt	
Gisela Oberkirch	
Petra Horschler (ab 15.06.2023)	

9. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich zum Zeitpunkt der Berichterstellung nicht ergeben. Damit sind keine Ereignisse eingetreten, die von wesentlicher Bedeutung sind und zu einer Veränderung der Beurteilung der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage führen könnten.

Wiesbaden, den 22.03.2024

GEMEINNÜTZIGE BAU- UND SIEDLUNGS-
GENOSSENSCHAFT WIESBADEN 1950 EG

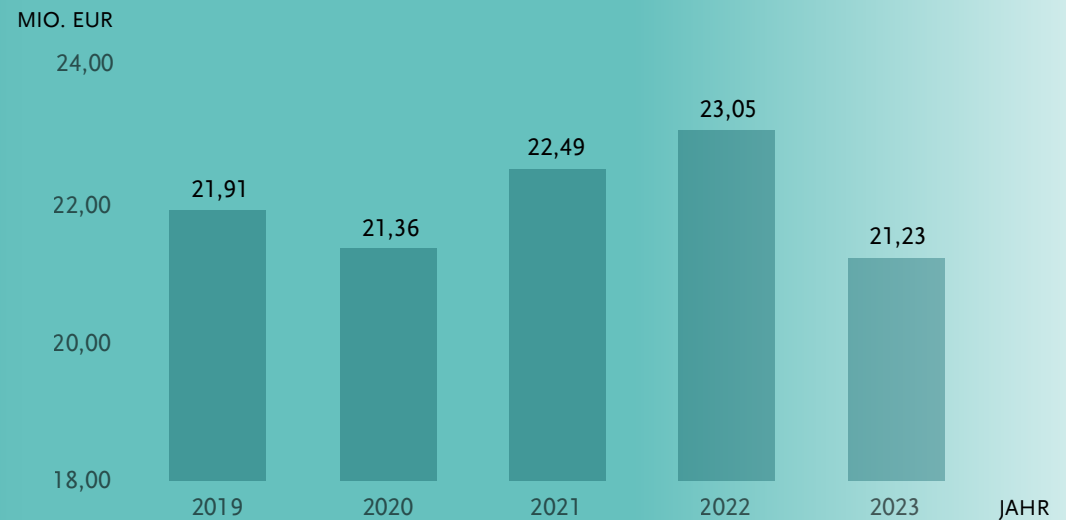
Schargitz

Ricke-Alder



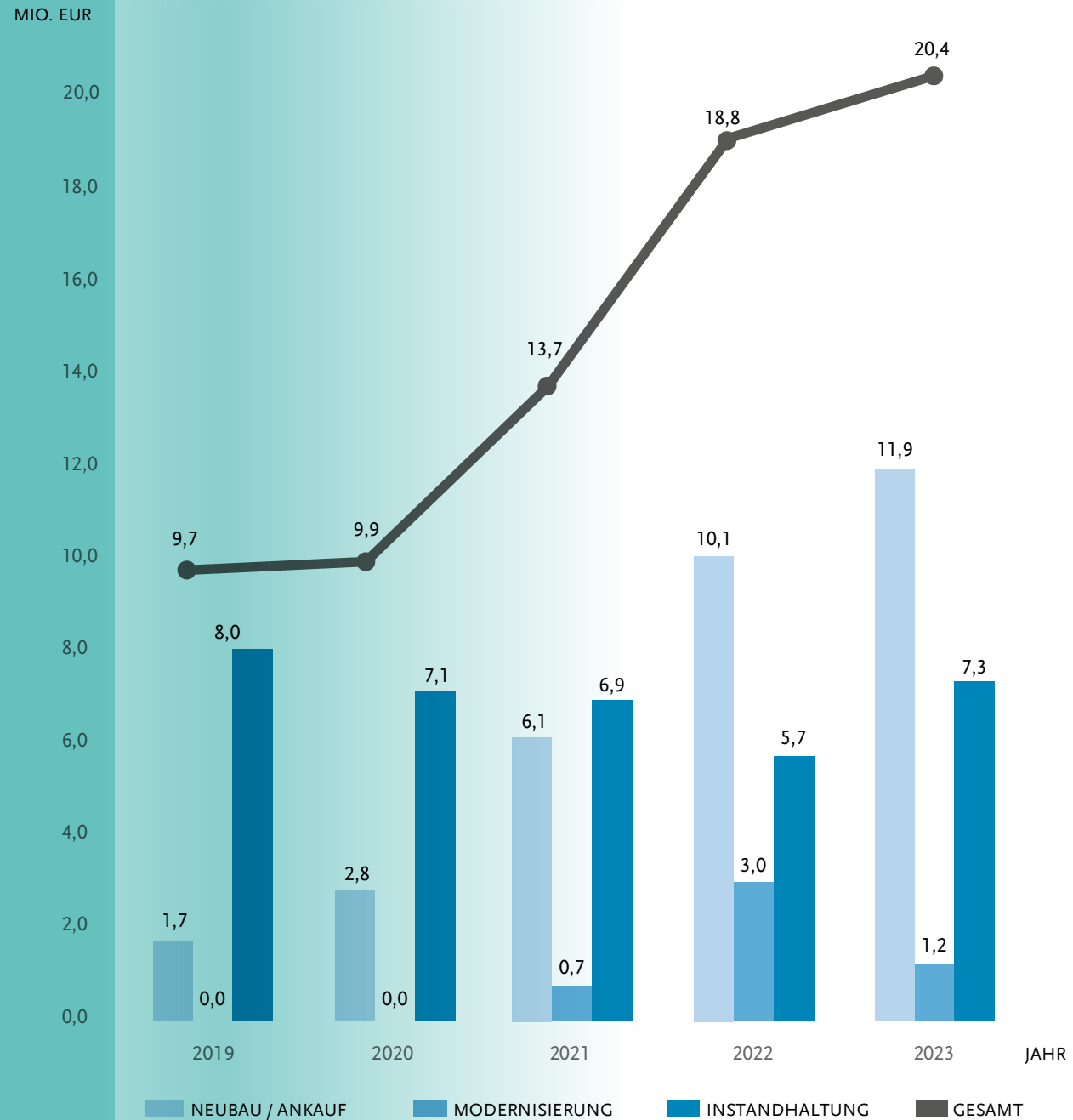
ENTWICKLUNG DER SPAREINLAGEN

Gemäß § 2 der Satzung der GENO50 fördert die Genossenschaft ihre Mitglieder auch durch eine Spareinrichtung. Die Spareinlagen haben sich im Berichtsjahr von 23.047.784,37 EUR um 1.812.897,74 EUR auf 21.234.886,63 EUR reduziert.



Es bestand ein Zahlungsverprechen in Höhe von 141.690,86 EUR (2022=141.690,86) gegenüber dem Fonds der Gemeinnützigen Wohnungswirtschaft zur Sicherung der Spareinlagen.

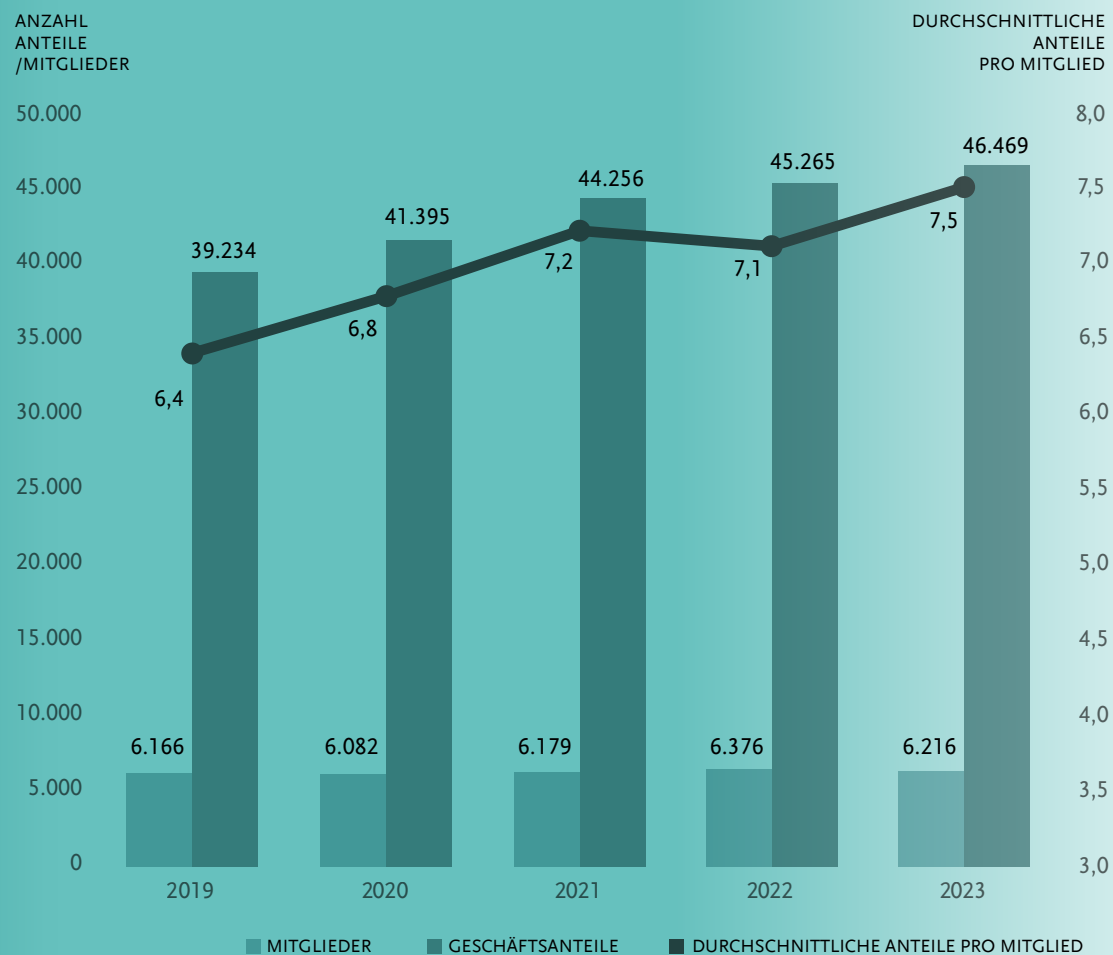
ENTWICKLUNG DER INVESTITIONEN



Die Investitionen haben sich in 2023 gegenüber 2022 um insgesamt rund 1.600.000,00 EUR erhöht.

ENTWICKLUNG DER MITGLIEDER- ZAHLEN UND GESCHÄFTS- ANTEILE

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Geschäftsjahr von 7.242.400,00 um 192.640,00 EUR auf 7.435.040,00 EUR erhöht.



Die durchschnittliche Anzahl der Anteile pro Mitglied hat sich in 2023 auf 7,5 erhöht (2022: 7,1 Anteile).



ORGANE DER GENOSSENSCHAFT



VORSTAND

Maren Schargitz	Diplom-Kauffrau	Bestellt bis:	30.09.2027
Uwe Ricke-Alder	Diplom-Ingenieur, Architekt		31.12.2024

PROKURA

Susanne Weis	Diplom-Oecotrophologin
--------------	------------------------

AUFSICHTSRAT

Wahlperiode endet mit Vertreterversammlung

Hans Michael Maus	Geschäftsführer a.D.	Vorsitzender	verstorben am 06.04.2024
Wolfgang Hessenauer	Stadtrat a.D.	stellvertretender Vorsitzender	2025
Thomas Knierim	Diplom-Finanzwirt	Schriftführer	2025
Johann Groth	Verwaltungsangestellter a.D.	stellvertretender Schriftführer	2024
Udo Girbig	Revisor Verkehrstechnik		2025
Arno Goßmann	Bürgermeister der Landeshauptstadt Wiesbaden a.D.		2024
Gisela Oberkirch	Dipl.-Sozialarbeiterin, Dipl.-Pädagogin Finanzbetriebswirtin		2025
Petra Horschler	Sparkassenbetriebswirtin		2026
Ute Schmitt	Hausfrau		2024

BESETZUNG DER AUSSCHÜSSE DES AUFSICHTSRATES



HAUPTAUSSCHUSS

Hans Michael Maus	Vorsitzender
Wolfgang Hessenauer	stellvertretender Vorsitzender
Thomas Knierim	1. Schriftführer
Johann Groth	2. Schriftführer
Ute Schmitt	
Arno Goßmann	

PRÜFUNGS AUSSCHUSS

Johann Groth	Vorsitzender
Hans Michael Maus	stellvertretender Vorsitzender
Thomas Knierim	Schriftführer
Ute Schmitt	

BAU AUSSCHUSS

Udo Girbig	Vorsitzender
Johann Groth	stellvertretender Vorsitzender
Gisela Oberkirch	Schriftführerin
Petra Horschler	(seit 13.06.2023)

VON DEN MITGLIEDERN DER GENOSSENSCHAFT GEWÄHLTE VERTRETER

DIE AMTSZEIT BETRÄGT FÜNF JAHRE
UND ENDET MIT ABLAUF DER
VERTRETERVERSAMMLUNG 2024

WAHLBEZIRK 1

Beste	Marion
Gerke	Ralf
Böhle	Esther
Werner	Ursula
Müller	Reinhold
Böhle	Olaf
Siercke	Angelika
Lauth	Maria-Helene
Hildebrandt-Pohl	Susanne
Mock	Christel
Girbig	Birgit
Hoffmann	Eduard
Girbig	Alexander
Risthaus-Gerke	Agnes
Rieger	Kerstin
Saar	Reimund
Montel	Jutta
Lauth	Peter
Petale	Giuseppe

ERSATZVERTRETER

Himmel	Lewan
Morafka	Norbert
Wolf	Stefan
Riedel	Thomas
Aydin	Turgay
Schulz	Harald
Will-Knoll	Dagmar
Winklewski	Ingrid
Klemenz	Reinhard
Niggel	Stefan
Rose	Wolfgang
Petkovski	Dushko
Winklewski	Horst
Knoll	Klaus-Peter

WAHLBEZIRK 2

Buhl	Jürgen
Clasen	Dieter
Wittgen	Waltraud
Haider	Helga
Haas	Jürgen
Lehmann	Matthias
Möcks	Karlheinz
Borchert	Horst-Diether
Wartha	Waltraud
Wittgen	Werner
Billensteiner	Herbert
Blagojevic	Snezana
Münzer	Sebastian

ERSATZVERTRETER

keine

WAHLBEZIRK 3

Groth	Gisela
Deußler	Hildegard
Oehl	Rita
Weinholtz	Hans-Dieter
Schröder	Ilona
Ortloff	Gerold
Spindler	Michael
Guckes	Anette
Eickhorn	Gisela
Moller	Sören
Hahn	Ute
Hannappel	Ursula
Mertl	Hannelore

ERSATZVERTRETER

Weinholtz	Karin
Eitner	Hilde
Schneider	Adolf
Brandl	Heidrun
Scholten	Ellen
Scholten	Bernhard
Ley	Herbert
Borrelli	Ralf
Schoppa	Bozena

WAHLBEZIRK 4

Bayer	Elena
Stichel	Stefan
Hartmann	Heike
Vollrath	Hans-Jürgen
Dik	Turgut
Rübenach	Hans-Jürgen
Schmidt	Harald
Häußler	Wolfram
Kliemt	Eduard

ERSATZVERTRETER

keine

WAHLBEZIRK 5

Horschler	Petra (bis 13.06.2023)
Stapf	Astrid
Schroth	Martina
Dr. Hake	Bruno
Paul	Erika
Paul	Norbert
Blum	Edgar
Leiner	Agnes
Groth	Jens
Valentin	Sigrid
Rühl	Jürgen
Schroth	Jürgen
Glas	Rudolf-Lothar
Zimmermann	Günter
Pabst	Thorsten
Bielak	Brigitte
Adam	Helmut
Hellmich	Edgar
Schroth	Kai
Dietrich	Bernhard
Werner	Rita
Beck	Klaus-Dieter
Schäfer	Dieter
Löffler	Karsten
Groth	Lars
Salman	Viktor

ERSATZVERTRETER

Richter	Helmut
Pühl	Wolfgang
Bahr	Rüdiger
Meinhardt	Bernd
von Neumann-Cosel	Malte
Carbach	Arnold
Kaufmann	Sebastian
Völker	Thomas
Ernet	Roland

VERSTORBENE MITGLIEDER 2023



MITGLIED

01.01.2023	Hildegard Henke	7258	08.06.2023	Hans-Wilhelm Wenderoth	19480	03.12.2023	Elisabeth Sucker-Doos	9983
07.01.2023	Norbert Romkowski	14908	15.06.2023	Peter Wind	14119	04.12.2023	Heidrun Roblick	16509
08.01.2023	Stavros Mantzios	11309	16.06.2023	Elisa Klose-Wronski	6754	11.12.2023	Oliver Strambach	17418
27.01.2023	Rita Michaelis	7665	22.06.2023	Rezzan Kosan	10067	12.12.2023	Tamara Zweininger	12244
02.02.2023	Hannelore Mangeot	7565	25.06.2023	Aziz Yilmaz	10560	13.12.2023	Verena Gürten	13845
06.02.2023	Hannelore Wettlaufer	16647	07.07.2023	Hannelore Schneider	14977	14.12.2023	Roma Lehnert	13813
09.02.2023	Friedhelm Geest	10112	08.07.2023	Anita Bergknecht	12860	18.12.2023	Annelies Laudensack	12015
13.02.2023	Hans Wesenberg	14831	16.07.2023	Wilhelm Nabert	7293	28.12.2023	Helmut Kleinmann	8582
17.02.2023	Helma Ackermann	12424	17.07.2023	Erna Haaso	5010			
25.02.2023	Wilhelm Schießler	5714	21.07.2023	Ulrike Hüwel	15006			
26.02.2023	Erika Elbin	10021	23.07.2023	Klaus Bornwasser	7796			
27.02.2023	Angelika Dehl	10263	26.07.2023	Dorothea Kilian	11679			
05.03.2023	Norbert Kircher	2552	27.07.2023	Ursula Korolonek	18003			
05.03.2023	Irmgard Klug	8739	04.08.2023	Hermine Elzer	17154			
12.03.2023	Günter Baumert	15091	07.08.2023	Gottfried Schmidt	16090			
18.03.2023	Wilhelm Hofmann	5935	11.08.2023	Michael Dieter	7170			
19.03.2023	Otto Macha	8985	27.08.2023	Dieter Breitenstein	9556			
20.03.2023	Johanna Burgemeister	4952	04.09.2023	Sati Saridogan	12590			
22.03.2023	Karl Kriebel	14341	18.09.2023	Lucie Rund	14374			
26.03.2023	Marion Spieß	10477	27.09.2023	Helmut Lang	18862			
01.04.2023	Gisela Pfaff	13401	09.10.2023	Waldemar Detzel	16785			
05.04.2023	Monika Meudt	16269	10.10.2023	Heinz Lehnhart	6407			
06.04.2023	Ruth Weil	19182	16.10.2023	Sonja Möller	19146			
10.04.2023	Tatjana Reifschneider	15511	18.10.2023	Lieselotte Unger	15266			
10.04.2023	Ilda Baris	16962	24.10.2023	Eberhard Schlender	2989			
11.04.2023	Thomas-Harry Rüdell	6821	24.10.2023	Peter Wahlheim	17835			
12.04.2023	Irmgard Schulze	17138	05.11.2023	Klara Erbach	4263			
15.04.2023	Bernhard Schonske	14059	07.11.2023	Natalia Detzel	16786			
20.04.2023	Johannes Gössel	18353	08.11.2023	Horst Grangl	4624			
10.05.2023	Ehrentraud Kietzmann	2389	08.11.2023	Waldfriede Leinert	17215			
10.05.2023	Barbara Machwirth	15938	23.11.2023	Rudolf Heimberger	13184			
30.05.2023	Marianne Wannagat	5676	25.11.2023	Maria Just	7140			
30.05.2023	Rainer Graul	14436	27.11.2023	Barbara Weiß	10030			
07.06.2023	Wilhelmine Papaja	7873	28.11.2023	Emine Karaca	11194			

WIR
WERDEN
DIE
VERSTORBENEN
STETS
IN
DANKBARER
ERINNERUNG
BEHALTEN

The image features a large, white, sans-serif number '23' centered over a semi-transparent architectural site plan. The site plan shows building footprints, green spaces, and various site markers. The background is a collage of blue and green rectangular blocks. A white horizontal bar is positioned above the number, and a solid orange rectangular block is located below it.

23