

# Geschäftsbericht 2012



**Baugenossenschaft 1894 Gießen eG**

**Gegründet am 23. Mai 1894**

**Eingetragen im  
Genossenschaftsregister  
des Amtsgerichtes Gießen  
unter Nr. 362**

**Geschäftsstelle  
Hölderlinweg 7 B  
35396 Gießen-Wieseck  
Telefon: (0641) 95 200-0  
Telefax: (0641) 95 200-19**

## Besonders lange Verbundenheit zur Baugenossenschaft

Mitglieder, die im Geschäftsjahr 2012 seit 50 Jahren und länger Mitglied oder Mieter der Baugenossenschaft 1894 Gießen eG sind oder waren:

Balsler, Emil	Bellof, Hans
Bender, Hans	Bender, Lieselotte
Böckner, Helmut	Gabriel, Helmut
Giese, Maria	Happel, Heinrich
Hassenpflug, Werner	Janz, Friedrich
Keller, Johann	Kleine, Albert
Königer, Karin	Kühn, Hedwig
Lindenstruth, Hans (†)	Mahrt, Werner
Mankel, Peter	Manfrahs, Mathilde
Mayer, Heinz	Moos, Hans Karl
Ommert, Willy	Peppler, Elfriede
Possin, Hildegard	Römer, Ernst
Rösing, Gertrud	Rohde, Lotte
Roßmann, Marie	Ruhl, Hermann (†)
Ruhl, Marita	Schieferstein, Karl
Schäfer, Gerhard	Schäfer, Rosel
Schmidt, Johann Karl	Schmidt, Kurt
Schmitt, Walter	Schneider Erika
Schreiner, Wolfgang	Schubert, Horst
Speck, Gertrud	Spengler, Reinhold
Stehr, Mathilde (†)	Streb, Dr. Hans Werner
Stumpf-Glock, Horst	Weigel, Erika
Wessels, Hans	

Vorstand und Aufsichtsrat danken besonders diesen Mitgliedern für die langjährige Treue und Verbundenheit zu ihrer Genossenschaft und wünschen ihnen weiterhin Gesundheit und Wohlergehen.



**Bericht  
des Vorstandes  
über das  
Geschäftsjahr 2012**

## LAGEBERICHT

### Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Die Baugenossenschaft 1894 Gießen eG bewirtschaftet als Vermietungsgenossenschaft ausschließlich eigene Liegenschaften. Der überwiegende Anteil der Objekte befindet sich in Gießen mit den Ortsteilen Wieseck und Allendorf sowie Linden, kleinere Bestände gibt es in Fernwald sowie in Biebertal.

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

Die Situation auf dem Gießener Wohnungsmarkt stellt sich gegenüber dem vergangenen Berichtszeitraum als im Wesentlichen unverändert dar – es herrschte weiterhin ein Nachfrageüberhang.

### Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

#### Weltwirtschaft<sup>1</sup>

Die weltwirtschaftliche Konjunktur hat 2012 nahezu überall an Fahrt verloren und die Stimmung von Unternehmen und Haushalten hat sich weiter verschlechtert. Ein wichtiger Belastungsfaktor ist schon seit dem Jahr 2011 die Schulden- und Vertrauenskrise im Euroraum.

Die Notenbanken in den großen fortgeschrittenen Volkswirtschaften reagierten im Spätsommer 2012 auf die neuerliche Zunahme von Pessimismus auf den Finanzmärkten und die Eintrübung der konjunkturellen Aussichten, indem sie neue Wertpapierkäufe ankündigten, die im Fall der EZB und der Fed diesmal im Umfang nicht begrenzt wurden.

Auf den Finanzmärkten hat sich die Stimmung in der Folge erst einmal verbessert. Dass es der Geldpolitik dadurch gelingt, die Konjunktur zu beleben, ist allerdings fraglich. Ob etwa die EZB die Finanzierungsbedingungen für öffentliche und private Schuldner in den Krisenländern nachhaltig verbessern kann, wird wohl wesentlich davon abhängen, ob die Wirtschaftspolitik es schafft, dass Finanzinvestoren, Unternehmen und Haushalte Vertrauen in die Reform- und Konsolidierungsanstrengungen im Euroraum fassen.

#### EURO-Raum<sup>2</sup>

Die Rezession im Euroraum hat sich im Verlauf des Jahres 2012 fortgesetzt. Die gesamtwirtschaftliche Produktion ging seit dem Herbst 2011 zurück; im zweiten Quartal 2012 sank sie um 0,2 %. Vergleichsweise günstig verlief die Entwicklung in Deutschland und Österreich, wo die wirtschaftliche Aktivität bis zuletzt aufwärts gerichtet war sowie in Belgien und der Slowakei. Geradezu dramatisch sind demgegenüber die Produktionsrückgänge in den von der Staatsschuldenkrise besonders betroffenen Ländern. Seit dem Sommer 2011 schrumpft die Binnennachfrage im Euroraum kontinuierlich. Anregungen gehen hingegen vom Außenhandel aus. Wohl nicht zuletzt infolge der Abwertung des Euro legten die Exporte im zweiten Quartal dieses Jahres trotz der schwächeren Weltkonjunktur in beschleunigtem Tempo zu. Gleichzeitig verringerte sich die Zunahme der Importe, weil die Inlandsnachfrage weiterhin merklich zurückging.

<sup>1</sup> Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Eurokrise dämpft Konjunktur – Stabilitätsrisiken bleiben hoch Herbst 2012

<sup>2</sup> Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Eurokrise dämpft Konjunktur – Stabilitätsrisiken bleiben hoch Herbst 2012

Die Bruttoanlageinvestitionen nahmen deutlich ab. Besonders stark war der Rückgang bei den Bauinvestitionen. Auch der private Konsum ging im gesamten ersten Halbjahr zurück. Vielerorts werden große Anstrengungen zur Konsolidierung der öffentlichen Haushalte unternommen, so dass höhere Abgaben und Einschnitte bei Löhnen und Beschäftigung im öffentlichen Dienst die private Nachfrage belasten.

Daten (2012/2013 geschätzt) <sup>3</sup>	2010	2011	2012	2013
Reales Bruttoinlandsprodukt	+ 1,8 %	+ 1,4 %	- 0,5 %	+ 0,1 %
Verbraucherpreise	+ 1,6 %	+ 2,7 %	+ 2,4 %	+ 1,8 %
Arbeitslosenquote	10,1 %	10,2 %	11,3 %	12,0 %

## Deutschland<sup>4</sup>

### Gesamtwirtschaftliche Lage und voraussichtliche Entwicklung

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahresdurchschnitt 2012 weiter gewachsen: Um 0,7 % war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) höher als im Vorjahr. In den beiden vorangegangenen Jahren war das BIP sehr viel kräftiger gestiegen (2010 um 4,2 % und 2011 um 3,0 %). Dabei handelte es sich aber um Aufholprozesse nach der weltweiten Wirtschaftskrise 2009. Die deutsche Wirtschaft erwies sich in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld als widerstandsfähig und trotzte der europäischen Rezession. Allerdings hat sich die deutsche Konjunktur in der zweiten Jahreshälfte deutlich abgekühlt.

Auf der Verwendungsseite des Bruttoinlandsprodukts erwies sich der Außenhandel angesichts eines schwierigen außenwirtschaftlichen Umfelds als sehr robust: Deutschland exportierte im Jahr 2012 preisbereinigt insgesamt 4,1 % mehr Waren und Dienstleistungen als ein Jahr zuvor. Gleichzeitig stiegen die Importe lediglich um 2,3 %. Die Binnennachfrage entwickelte sich unterschiedlich: Zwar wurde im Inland mehr konsumiert (+ 0,8 % bei den privaten und + 1,0 % bei den staatlichen Konsumausgaben). Die Investitionen konnten aber erstmals seit der Wirtschaftskrise 2009 keinen positiven Beitrag zum BIP-Wachstum liefern. Sie gingen zum Teil deutlich zurück: Die Bauinvestitionen um 1,1 % und die Ausrüstungsinvestitionen sogar um 4,4 %.

Die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute gehen in ihrem Herbstgutachten 2012 davon aus, dass sich im Laufe des Jahres 2013 die deutsche Konjunktur belebt, da sich die Lage im Euroraum allmählich entspannen und die übrige Weltwirtschaft stärker Fahrt aufnehmen dürfte. In einem so verbesserten Umfeld dürften die günstigen Finanzierungsbedingungen stärker zum Tragen kommen. Für den Jahresdurchschnitt 2013 erwarten die Institute einen Zuwachs des Bruttoinlandsprodukts um 1,0 %.

	Ist-Daten (preisbereinigt, verkettet) <sup>5</sup>			Prognose <sup>6</sup>
	2010	2011	2012	2013
Bruttoinlandsprodukt	+4,2%	+3,0%	+0,7%	+1,0%
Private Konsumausgaben	+0,9%	+1,7%	+0,8%	+1,1%
Konsumausgaben des Staates	+1,7%	+1,0%	+1,0%	+1,2%
Ausrüstungsinvestitionen	+10,3%	+7,0%	-4,4%	+0,2%
Bauinvestitionen	+3,2%	+5,8%	-1,1%	+2,8%

<sup>3</sup> Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Eurokrise dämpft Konjunktur – Stabilitätsrisiken bleiben hoch Herbst 2012, S. 21

<sup>4</sup> Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Eurokrise dämpft Konjunktur – Stabilitätsrisiken bleiben hoch Herbst 2012, S. 21

<sup>5</sup> Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 17/13 v. 15.01.2013

<sup>6</sup> Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Eckdaten der Prognose für die Bundesrepublik Deutschland, Herbst 2012

Weiterhin positiv stellt sich die Situation auf dem **Arbeitsmarkt**<sup>7</sup> dar. Die Arbeitslosenquote betrug im Dezember 2012 bundesweit 6,7 % (Dezember 2011: 6,6 %). Für 2013 gehen die Prognosen von einer leicht geringeren Zahl der Erwerbstätigen (41.775.000) und einer annähernd konstanten Arbeitslosenquote (6,8%) aus. Von einer weiteren deutlichen Verbesserung der Lage am Arbeitsmarkt gehen die Wirtschaftsforschungsinstitute in ihrem Herbstgutachten nicht aus.

Der **Kapitalmarkt** ist weiterhin durch ein im langjährigen Vergleich niedriges Zinsniveau gekennzeichnet. Diese für die Wohnungswirtschaft erfreuliche Situation sorgt für eine rege Investitionstätigkeit im Bereich Modernisierung, Sanierung und tendenziell auch wieder im Neubau. Unabhängig von Fristigkeiten und Darlehensvolumina gingen die Effektivzinssätze deutlich zurück.

Der **Immobilienmarkt** hat sich weiterhin beruhigt. Immobilienaktien konnten 2012 deutlich zulegen. Der DIMAX stieg bis Jahresende 2012 um rd. 32,0 % gegenüber dem Endstand 2011.<sup>8</sup>

Von Januar bis November 2012 wurde in Deutschland der Bau von 218.650 Wohnungen (einschließlich Bestandsmaßnahmen) genehmigt. Das waren 6,80% mehr als im Vorjahreszeitraum. Von den im Zeitraum von Januar bis November 2012 genehmigten Wohnungen waren 196.494 Neubauwohnungen. Das waren 6,9% mehr als im Vorjahreszeitraum.<sup>9</sup> Ausweislich der GdW-Jahresstatistik betragen die Nettokaltmieten im Bundesdurchschnitt im Berichtsjahr 2011 4,96 (+2,1%) Euro/qm, in den alten Bundesländern 5,18 (+1,9%) Euro/qm und in den neuen Bundesländern 4,69 (+2,5%) Euro/qm.<sup>10</sup>

## Geschäftsverlauf

Die Angebots- und Nachfragesituation an Mietwohnungen im Bereich unserer Baugenossenschaft ist weiterhin gekennzeichnet von einer deutlichen Nachfrage. Dies gilt insbesondere für den Bereich der Kernstadt Gießen aber auch für die Stadtteile Wieseck und Allendorf sowie in Linden, insbesondere im Stadtteil Großen-Linden.

Eine weiterhin starke Nachfrage gibt es nach wie vor nach barrierefreiem und behindertengerechtem Wohnraum sowie Wohnen mit Betreuungsleistungen. Der gestiegenen Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum ist die Genossenschaft in den letzten Jahren verstärkt nachgekommen. Dieser Situation wurde insbesondere bei Neubau- und Großmodernisierungsmaßnahmen größtenteils konzeptionell Rechnung getragen.

Der regionale Wohnungsmarkt war in den vergangenen Jahren durch Neubau auf niedrigem Niveau beeinflusst. In den letzten beiden Jahren wurden jedoch insbesondere in der Kernstadt Gießen einige Großmaßnahmen im Eigentums- und Vermietungsneubau errichtet bzw. vermarktet.

Das Mietniveau ist im Bereich unserer Baugenossenschaft im Berichtsjahr nur unerheblich gestiegen. Die Durchschnittsmiete am 31.12.2012 beträgt **4,91 €** pro m<sup>2</sup>-Wohnfläche monatlich. Die Entwicklung der Betriebskosten wurde im Jahr 2011 durch gestiegene Energiekosten (Fernwärme, Gas, Strom) beeinflusst. Ein Großteil der Wohnungen unserer Baugenossenschaft (ca. 72 %) werden mit Fernwärme versorgt.

---

<sup>7</sup> [www.destatis.de](http://www.destatis.de)

<sup>8</sup> [http://www.privatbank.de/de/eundg\\_dimax.html](http://www.privatbank.de/de/eundg_dimax.html) - Dimax vs. DAX (Excel-Download)

<sup>9</sup> [www.destatis.de](http://www.destatis.de)

<sup>10</sup> GdW: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trend 2012/2013, S. 61



Vor dem Hintergrund der gesamtwirtschaftlichen und demografischen Entwicklung hat unsere Baugenossenschaft mit Beginn der Jahrtausendwende in der Geschäftstätigkeit Schwerpunkte gebildet, deren Fortentwicklung flexibel gestaltet ist.

Bei neuen Erkenntnissen und Entwicklungen, insbesondere rechtlicher, öffentlicher und technischer Art, reagiert die Genossenschaft und berücksichtigt dabei auch die regionalen Gegebenheiten. Die nachhaltige Tätigkeit wird im Folgenden dargestellt.

## **Bestandsverwaltung**

Zum 31.12.2012 bewirtschaftet die Genossenschaft:

- 138 Wohnhäuser mit
- 1.192 Wohnungen und einer Wohnfläche von rd. 78.196 qm
- 3 gewerbliche Einheiten mit rd. 504 qm
- 1 Geschäftsstelle
- 295 Garagen
- 317 Abstellplätze

Im Jahr 2012 wurden die Häuser Falltorstraße 4a in Linden und Carl Vogt Straße 22 in Gießen veräußert. Ferner erfolgten einige klarstellende Grundstücksgeschäfte in Linden in monetär geringer Höhe.

## **Modernisierung**

Im Jahr 2012 wurden folgende Vollmodernisierungen abgeschlossen, was einer energetischen Modernisierung sowie einer grundlegenden Überarbeitung der Wohnungsgrundrisse, wie auch des Wohnumfeldes entspricht:

- 12 Familienhaus Kugelberg 43/45 in Gießen, Kosten rd. 1.094 TEUR
- 3 Familienhaus Sudetenstraße 19 in Linden, Kosten rd. 640 TEUR

## **Instandhaltung**

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

Auch in den kommenden Jahren ist es erforderlich weiter zu investieren, damit die Erledigung der anstehenden Aufgaben nach einem mehrjährigen Instandhaltungsplan vollzogen wird. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass eine Vielzahl der Gebäude baualtersbedingt oder im Rahmen einer energetischen Vollmodernisierung bereits mit einem Vollwärmeschutz versehen wurde.

Im Geschäftsjahr wurden für bauliche Instandsetzungs-, Instandhaltungs- und Einzelmodernisierungsmaßnahmen rd. 2.099,9 TEUR aufgewendet. In diesem Betrag sind Instandhaltungs- und Modernisierungskosten, die bei Wohnungswechsel investiert wurden, mit 992,3 TEUR € enthalten.

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

In der **mittelfristigen Investitionsplanung** der Baugenossenschaft sind wieder erhebliche Aufwendungen geplant. Hierbei wurde berücksichtigt, dass durch die seit Jahren umfassenden Sanierungen der Instandhaltungstau ständig und nachhaltig abgebaut wird. Für die Instandhaltung, inkl. Modernisierungen bei Wohnungswechseln, sind für das Jahr 2013 ca. 1.600 TEUR vorgesehen. Dies wird in den Folgejahren voraussichtlich weiter auf einem hohen Niveau bleiben.

Für die Durchführung kleinerer Instandhaltungsmaßnahmen und zur Sicherstellung eines zeitnahen Reparaturservices verfügt die Genossenschaft über handwerklich tätige Mitarbeiter.

An Wochenenden und Feiertagen ist ein Notdienst eingerichtet, insbesondere für die Gewerke Aufzug, Sanitär, Heizung, Elektro- und Breitbandkabelversorgung.

### **Erzeugung erneuerbarer Energien**

Die Baugenossenschaft nutzt seit einigen Jahren Technologien zur Erzeugung von Strom beziehungsweise Wärme aus erneuerbaren Energien. Zum Ende des Berichtsjahrs sind zehn Häuser mit Fotovoltaikanlagen ausgestattet. Ferner wird ein Blockheizkraftwerk betrieben.

### **Ausblick: Bautätigkeit und Bauvorbereitung**

Nachdem im Jahr 2012 die vorbereitenden Arbeiten für das Großprojekt Mittelweg 7-21 und Jahnstraße 11 in Linden abgeschlossen werden konnten, kann plangemäß der erste Bauabschnitt im Jahr 2013 beginnen. Dieser setzt sich aus der Vollmodernisierung der Häuser Mittelweg 13, 13a und 15 sowie dem Neubau des Sechsfamilienhauses Mittelweg 15a zusammen.

Es ist geplant, den ersten Bauabschnitt im ersten Quartal 2014 insoweit fertigzustellen, dass diese Häuser wieder von den Mietern bezogen werden können.

In den folgenden Jahren sollen dann die weiteren Gebäude Mittelweg und Jahnstraße ebenfalls umfassend saniert werden. Je nach Fertigstellung der Bauabschnitte wird das Wohnumfeld aufgrund einer Gesamtplanung neu gestaltet. Hier wird insbesondere darauf geachtet, dass eine ausreichende Zahl von Stellplätzen geschaffen wird.

### **Unbebaute Grundstücke**

Die Baugenossenschaft hält im Anlagevermögen unbebaute Grundstücke:

Das Grundstück Hölderlinweg 5 ist in Gießen-Wieseck gelegen und gilt als baureif. Aktuell liegt keine Bebauungsplanung seitens der Genossenschaft vor.

Ein weiteres Grundstück liegt in der Nähe des Golfplatzes Winnerod und ist nicht baureif. Hier ist aktuell keine Bebauung geplant.

### **Vermietungssituation**

Die Vermietung unserer Wohnungen erfolgt unter Beachtung des Erhaltes bewährter Strukturen der Hausgemeinschaften und Wohngebiete. Junge Menschen und natürlich Familien mit Kindern finden gerne Aufnahme.

Für Senioren stehen geeignete Wohnungen in Gießen im Bereich Hölderlinweg, Tannenweg sowie Professorenweg 42 und in Linden im Haus Theodor-Heuss-Straße 5 zur Verfügung. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass durch bauliche Maßnahmen und Bereitstellung von Personen-Aufzügen fast ein Drittel des Wohnungsbestandes barrierearm zu erreichen ist.

Teil der Belegungsstrategie der Baugenossenschaft ist es auch, dass Alt und Jung in einem angemessenen Verhältnis Hausgemeinschaften bilden und bei gegenseitiger Akzeptanz ein langjähriges Miteinander gewährleistet ist. Gerade die Wohnungsbelegung verlangt von unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern nicht nur Menschenverstand, sondern Motivation und Einfühlungsvermögen und bildet somit einen Schwerpunkt unserer täglichen Arbeit.

Wegen Unvermietbarkeit waren Leerstände im Jahre 2012 nicht gegeben. Kurzfristige Erlösschmälerungen entstehen in der Regel aufgrund friktionellen Leerstandes wegen notwendiger Wohnungseinzelmodernisierungen oder im Rahmen von Entmietungen und anschließender Vollmodernisierung des gesamten Hauses.

Aufgrund der auch weiterhin zahlreichen Bewerbungen kann wegen der geringen Fluktuation nur ein Teil der Wohnungswünsche der Bewerber erfüllt werden.

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

Aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklungen liegen weiterhin Nachfragen von Transferleistungsbeziehern nach preiswerten Wohnungen, teilweise auch nach kleineren Wohnungen, im Trend. Diesen Wünschen konnte seither zum einen aufgrund niedriger Wohnungskündigungszahlen und zum anderen aufgrund bestimmter Anforderungen des JOB-Centers nur bedingt nachgekommen werden.

Wir gehen davon aus, dass in den nächsten Jahren die Nachfrage nach Zwei- bis Dreizimmerwohnungen zunehmen wird, da weitere Haushaltsgründungen, insbesondere von Singles oder Lebensgemeinschaften, zu erwarten sind. Die Haushaltsgründungen - und hier vorwiegend von Einzelpersonen bzw. Kleinhaushalten - wird voraussichtlich noch mittelfristig steigen. Dieser Entwicklung versuchen wir konzeptionell bei unseren Modernisierungen und partiellen Neubauprojekten Rechnung zu tragen, so dass wir hierdurch, gemeinsam mit einer hohen Qualität, auch bei einem Wechsel der örtlichen Wohnungsmarktsituation wettbewerbsfähig bleiben.

## **Umsatzerlöse**

Die Genossenschaft erzielte im Jahr 2012 Erlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 6.293 TEUR einschließlich Bestandsveränderung (im Vorjahr 6.069 TEUR). Davon entfallen auf Sollmieten 4.641 TEUR (im Vorjahr 4.480 TEUR).

## **Organisation**

Trotz der Fülle an Substanz erhaltenden und Wohnwert verbessernden Maßnahmen ist die Genossenschaft bemüht, durch Optimierung ihrer Organisation einen hohen Kundenservice zu erreichen und die Ablaufstrukturen im Unternehmen jeweils an den nachhaltigen Bedarf sich verändernder Rahmenbedingungen in der Wohnungswirtschaft anzupassen.

Die Baugenossenschaft leistet all diese Aufgaben und Tätigkeiten seit Jahren in ähnlicher Personalstärke.

Die Treuhandgesellschaft für die Südwestdeutsche Wohnungswirtschaft mbH, Frankfurt am Main, hat bereits im Jahr 2010 ein Ratinghandbuch erstellt. Die wichtigsten Module sind: Organisationshandbuch, Risikomanagementhandbuch und Notfallplanung. Dieses - für den Geschäftsbetrieb notwendige - Werkzeug ist für die zukünftige Steuerung des Unternehmens erforderlich.

## Mitgliederbetreuung

Die Pflege des Genossenschaftsgedankens ist weiterhin erklärtes Ziel des Vorstandes. Förderauftrag und Selbsthilfegedanken stehen dabei an oberster Stelle. Die Betreuung der Mitglieder erfolgt in angemessenem Rahmen durch die Verantwortlichen der Genossenschaft. Bei Bedarf, in der Hauptsache jedoch vor anstehenden Instandsetzungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen, werden Mieterversammlungen abgehalten. Die Maßnahmen werden vorgestellt und einvernehmliche Regelungen mit den Mietern hergestellt.

## Tätigkeit der Organe

Die Organe der Genossenschaft haben über alle ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Sachverhalte beraten und - soweit erforderlich - hierzu Beschlüsse gefasst. Regelmäßig erfolgt eine Rundfahrt im Bestand, bei dem sich die Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates vom Zustand der Liegenschaften ein Bild machen können. Außerdem werden Gebäude bzw. Wohnquartiere in Augenschein genommen, die für Instandsetzungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen vorgesehen sind. In den grundsätzlichen Planungsprozess ist vor Beschluss im Aufsichtsrat der Bauausschuss vorgeschaltet, der dann dem Aufsichtsrat Beschlussempfehlungen gibt. Zusätzlich besteht innerhalb des Aufsichtsrates ein Prüfungsausschuss, der über das Jahr verteilt Belegprüfungen, Maßnahmenprüfungen und Sonderprüfungen durchführt.

## Zusammenarbeit

Den geschäftlichen Erfolg haben die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Rahmen der ihnen übertragenen Aufgaben auch im Berichtsjahr sichergestellt. Der Vorstand bedankt sich deshalb für den gezeigten Einsatz und die engagierte und erfolgreiche Arbeit im abgelaufenen Geschäftsjahr. Der Dank gilt auch insbesondere den Mitgliedern des Aufsichtsrates, die mit ihrer konstruktiven und vertrauensvollen Zusammenarbeit zum Erfolg der Baugenossenschaft beigetragen haben.

## Vermögensstruktur

Das Reinvermögen der Genossenschaft stellt sich nach Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2011/2012 wie folgt dar:

	31.12.2012		31.12.2011	
	EURO		EURO	
<b><u>Vermögensstruktur</u></b>				
Anlagevermögen	57.171.878,63	95,27%	56.536.576,43	95,76%
Umlaufvermögen	2.839.221,57	4,73%	2.505.227,70	4,24%
Gesamtvermögen	60.011.100,20	100,00%	59.041.804,13	100,00%
Fremdkapital inkl. Rückstellungen und RAP	37.899.371,62		37.349.544,46	
Reinvermögen 31.12.2012	22.111.728,58	31.12.11	21.692.259,67	
Reinvermögen am Jahresanfang	21.692.259,67		21.017.710,75	
<b>Vermögenszuwachs</b>	<b>419.468,91</b>		<b>674.548,92</b>	

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um rd. 969,3 TEUR erhöht, das entspricht einem Anstieg von 1,6 %. Dieser Anstieg ergibt sich im Wesentlichen aus dem Zugang im Anlagevermögen wegen der Sanierungstätigkeit bei den Bestandsimmobilien.

Die unfertigen Leistungen sind gegenüber dem Vorjahr um rd. 76,4 TEUR auf 1.694 TEUR gestiegen (Bestandserhöhung).

## Kapitalstruktur

Die Eigenkapitalquote ist von 36,74 % auf 36,85 % gestiegen. Der Bilanzgewinn beläuft sich auf 130,7 TEUR. Das Fremdkapital hat sich von 37.222 TEUR auf 37.774 TEUR erhöht. Das sind im Wesentlichen die Finanzierungsmittel für die umfassenden Sanierungsmaßnahmen im Berichtsjahr.

	31.12.2012		31.12.2011	
	EURO		EURO	
Geschäftsguthaben	3.045.029,00	5,07%	2.806.979,33	4,75%
Ergebnisrücklagen	18.936.000,00	31,55%	18.716.166,73	31,70%
Bilanzgewinn	130.699,58	0,22%	169.113,61	0,29%
Eigenkapital	22.111.728,58	36,84%	21.692.259,67	36,74%
Rückstellungen	125.257,00	0,21%	127.671,00	0,22%
Fremdkapital	37.774.114,62	62,95%	37.221.873,46	63,04%
Gesamtkapital	60.011.100,20	100,00%	59.041.804,13	100,00%

## Ertragslage

### Rentabilität 2011 und 2012

Im Berichtsjahr wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 279,2 TEUR (im Vorjahr: 494,1 TEUR) erwirtschaftet. Laut Wirtschaftsplan wird für das Jahr 2013 weiterhin von einem zufriedenstellenden Jahresüberschuss ausgegangen.

## Finanzinstrument

Wesentliche finanzielle Schulden der Genossenschaft sind die Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern (Restvaluta zum 31.12.2012 = 35.504 TEUR; Vorjahr 34.684,1 TEUR). Sie betreffen ausschließlich Objektkredite und sind überwiegend mit langfristiger Zinsbindungsdauer – in der Regel mindestens 10 Jahre – ausgestattet.

Das aktuell niedrige Zinsniveau wird sich aus heutiger Sicht für unsere Baugenossenschaft nicht wesentlich ändern, sodass mit Darlehensverlängerungen bzw. Umfinanzierungen zu günstigen Konditionen auch in Zukunft zu rechnen ist. Im Ergebnis betrachten wir derzeit, nicht zuletzt aufgrund der gegenwärtigen Zinsbindungssituation, die diesbezüglichen Risiken (z.B. Zinsänderungsrisiko) als nicht wesentlich.

## Finanzlage

Die vorhandene Liquiditätsreserve war und ist ausreichend. Die stetigen Mietanpassungen im Falle von Modernisierung von Wohnraum im Bestand sowie die Anpassung der Mieten im Falle der umfassenden Sanierungstätigkeit stärken die Liquidität zusätzlich.

Ergänzend fließen der Genossenschaft Erlöse aus der Einspeisevergütung der Fotovoltaikanlagen zu. Zusätzlich wird von einem Blockheizkraftwerk Strom in das Netz der Stadtwerke Gießen eingespeist und Dachflächen vermietet. Diese Erlöse beliefen sich im Geschäftsjahr auf 79,3 TEUR.

Die Genossenschaft war und ist somit jederzeit in der Lage, ihre finanziellen Verpflichtungen zu erfüllen. Auch für das Jahr 2013 wird wieder mit einem befriedigenden Ergebnis gerechnet. Diese Aussage wird durch das Zahlenwerk des Wirtschaftsplanes 2013 belegt.

## **Chancen und Risiken (prognostischer Teil)**

Für das Geschäftsjahr 2013 sind keine Risiken erkennbar, welche die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen könnten. Auch für die mittelfristige Zukunft sind keine Risiken zu erwarten. Bei einem jedoch traditionell hohen Anteil älterer Mieter in den Wohnungsbeständen sind altersbedingte Wohnungswechsel, möglicherweise auch Wohnungswechsel wegen Arbeitsplatzveränderung, zu erwarten. Die Genossenschaft ist sowohl auf die persönlichen als auch technischen und finanziellen Anforderungen eingerichtet.

Ebenfalls traditionell hat die Baugenossenschaft in ihrem Bestand eine Vielzahl von Gebäuden, die in den 50er und 60er Jahren entstanden sind. Trotz der erheblichen Anstrengungen der vergangenen Jahre mit einem deutlichen Abbau des Instandhaltungs- und Modernisierungsstaus, müssen die Maßnahmen im Bereich Instandhaltung, Modernisierung und Sanierung auf einem hohem Niveau fortgeführt werden, um diese Objekte in einem überschaubaren Zeitraum in einen zeitgemäßen, insbesondere energetisch hochwertigen und optisch ansprechenden Zustand zu versetzen.

Der hierfür erforderliche hohe Finanzierungseinsatz soll, wie bereits erwähnt, durch derzeit günstige Fremdmittel sowie Eigenmittel sichergestellt werden.

Einfließen werden auch die Erlöse aus den Hausverkäufen des Altbestandes und der Erlöse aus den Einspeisevergütungen von Strom in das Netz der Stadtwerke Gießen.

Mit einbezogen in die zukunftsorientierte Strategie der Baugenossenschaft ist auch die Umgestaltung der Außenanlagen einschließlich notwendiger Infrastruktur (Kommunikationsplätze, Spielplätze, barrierefreie Erschließung). Von äußerster Wichtigkeit sind anwendungsgerechte Müllbehälterstandorte unter Einbeziehung von Maßnahmen zur Verringerung des Restmülls, d. h. konsequente Trennung und Kostensenkung der Mietnebenkosten. Die Begleitung und konsequente Umsetzung dieser Ziele wird die Mieterbindung unterstützen und die Wohnungen der Baugenossenschaft für ihre Mitglieder nachhaltig attraktiver machen und erhalten.

Zur Stärkung und Ergänzung der Vorgehensweise wird mittlerweile bei dafür geeigneten Objekten das Dachwasser in Zisternen gesammelt und für die WC Spülungen eingesetzt. Auch diese Maßnahmen kommen den Mietern kostenmäßig durch die Nutzwassereinsparung zugute.

Ziel der Geschäftspolitik ist die Sicherung der nachhaltigen Vermietbarkeit der Bestände, aber auch aufgrund unwirtschaftlicher Unterhaltung, der Verkauf von Altbeständen. Im Einzelfall wird es auch in Zukunft zum Abbruch von Gebäuden kommen, deren Substanz einen Erhalt bzw. eine Sanierung aus betriebswirtschaftlicher Sicht nicht zulässt. Es wird im Einzelfall entschieden, ob eine Veräußerung oder ein Ersatzneubau erfolgt.

Neubaumaßnahmen werden bei ausreichender Nachfrage und sicherer Vermietbarkeit für Zielgruppen geplant und durchgeführt.

Die Baugenossenschaft hat für das Jahr 2013 ein Investitionsvolumen für Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen von 1.600,0 TEUR vorgesehen. In kleinen Schritten soll zukünftig eine Reduzierung des Ansatzes für Instandhaltung und Modernisierungsaufwendungen erfolgen, wobei die Aufwendungen für Wohnungsmodernisierung bei Mieterwechsel von der Fluktuation abhängig sind.

Begründet wird die Reduzierung der Instandhaltungskosten damit, dass durch die seit Jahren betriebene überdurchschnittliche Modernisierungs- und Sanierungstätigkeit Instandhaltungsaufwendungen vorweggenommen worden sind.

Die Finanzierung der Ausgaben soll insbesondere sichergestellt werden durch:

- die Ausschöpfung weiterer Mieterhöhungsspielräume nach den gesetzlichen Bestimmungen bei den nicht preisgebundenen Wohnungen sowie den Garagen und Abstellplätzen,
- die Mietanpassung bei Mieterwechsel infolge von Modernisierung,
- die Mietanpassung bei umfassender Sanierung von Gebäuden und deren Wohnungen,
- Erlöse aus Fotovoltaikanlagen und eines Blockheizkraftwerkes,
- Aufnahme von zinsgünstigen Darlehen,
- Verkauf von unrentierlichen Bestandsobjekten.

Im Ergebnis kann zusammenfassend festgestellt werden, dass gegenwärtig und für die überschaubare Zukunft keine Risiken der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Baugenossenschaft erkennbar sind. Eine Ergebnispolitik mit Augenmaß unter Beachtung der nachhaltigen Substanzstärkung der Genossenschaft beugt langfristig möglichen Risiken vor.

Gießen, 15. Mai 2013

Baugenossenschaft 1894 Gießen eG



Michael Schulte



Christine Becker



Wolfgang Theuer





## **Jahresabschluss 2012**

- Bilanz
- Gewinn- und Verlustrechnung
- Anhang

**A k t i v a****B i l a n z**

	<b>Geschäftsjahr</b>		<b>31.12.2011</b>
	<b>EURO</b>	<b>EURO</b>	<b>EURO</b>
<b><u>Anlagevermögen</u></b>			
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	56.018.962,85		54.773.097,19
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	103.086,20		113.037,20
Grundstücke ohne Bauten	224.074,66		224.074,66
Technische Anlagen und Maschinen	567.340,16		606.374,13
Betriebs- und Geschäftsausstattung	18.676,24		22.162,78
Anlagen im Bau	0,00		633.742,39
Bauvorbereitungskosten	237.238,52	57.169.378,63	11.588,08
<b>Finanzanlagen</b>			
Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00		150.000,00
Andere Finanzanlagen	2.500,00	2.500,00	2.500,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>57.171.878,63</b>	<b>56.536.576,43</b>
<b><u>Umlaufvermögen</u></b>			
<b>Unfertige Leistungen und andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	1.694.082,04		1.617.654,25
Andere Vorräte	1.682,99	1.695.765,03	4.784,25
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	16.654,62		33.502,19
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	125.000,00		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	72.433,35	214.087,97	294.851,86
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		929.368,57	554.435,15
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		<b>2.839.221,57</b>	<b>2.505.227,70</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>60.011.100,20</b>	<b>59.041.804,13</b>

**zum 31.12.2012**

**Passiva**

	<b>Geschäftsjahr</b>		31.12.2011
	EURO	EURO	EURO
<b><u>Eigenkapital</u></b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	76.764,18		94.090,00
der verbleibenden Mitglieder	2.968.264,82	3.045.029,00	2.712.889,33
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 4.635,18 €			(6.900,76)
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
<b>Gesetzliche Rücklage</b>			
- davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 28.411,57 €	2.536.000,00		2.507.588,43
			(50.000,00)
<b>Bauerneuerungsrücklage</b>			
- davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 71.320,62 €	13.000.000,00		12.828.013,14
- davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 100.666,24 €			(91.229,25)
			(250.000,00)
<b>Andere Ergebnisrücklagen</b>			
- davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 19.434,84 €	3.400.000,00	18.936.000,00	3.380.565,16
			(25.000,00)
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	279.212,23		494.113,61
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	148.512,65	<b>130.699,58</b>	325.000,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>22.111.728,58</b>	<b>21.692.259,67</b>
<b><u>Rückstellungen</u></b>			
Steuerrückstellungen	0,00		2.569,00
Sonstige Rückstellungen	125.257,00	125.257,00	125.102,00
<b><u>Verbindlichkeiten</u></b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	28.244.430,86		27.418.945,99
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.259.960,51		7.265.168,97
Erhaltene Anzahlungen	1.916.162,65		1.902.086,17
Verbindlichkeiten aus Vermietung	15.355,29		14.507,18
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	297.671,64		582.474,67
Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern: € 10.560,74) (davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 667,47)	20.640,48	37.754.221,43	18.548,38
			12.496,78
			647,83
<b><u>Rechnungsabgrenzungsposten</u></b>			
		19.893,19	20.142,10
<b>Bilanzsumme</b>		<b>60.011.100,20</b>	<b>59.041.804,13</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2012

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	6.216.669,39		6.109.381,51
aus anderen Lieferungen und Leistungen	79.317,57	6.295.986,96	58.042,46
Erhöhung (i. Vj. Verminderung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		76.427,79	40.704,58
Andere aktivierte Eigenleistungen		32.208,68	53.673,12
Sonstige betriebliche Erträge		294.609,77	440.289,37
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung			
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	3.601.123,62		3.420.764,94
	3.577,05	3.604.700,67	2.723,18
<b>Rohergebnis</b>		<b>3.094.532,53</b>	<b>3.197.193,76</b>
<u>Personalaufwand</u>			
Löhne und Gehälter	585.369,14		580.238,13
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	174.094,69	759.463,83	170.736,63
<i>(davon für Altersversorgung € 44.486,12)</i>			<i>(43.809,50)</i>
Abschreibungen auf Sachanlagen		1.184.439,71	1.088.391,01
Sonstige betriebliche Aufwendungen		200.045,41	187.379,62
Erträge aus anderen Finanzanlagen		6.142,50	6.475,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		4.665,76	11.078,88
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		565.516,59	576.385,73
<b>Ergebnis aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>395.875,25</b>	<b>611.616,52</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag		5.752,52	9.870,20
Sonstige Steuern		110.910,50	107.632,71
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>279.212,23</b>	<b>494.113,61</b>
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		148.512,65	325.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b><u>130.699,58</u></b>	<b><u>169.113,61</u></b>

**Anhang**

**zum Jahresabschluss**

**2012**

## **Anhang**

### **A) Allgemeine Angaben**

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) aufgestellt. Die Genossenschaft ist aufgrund der Bestimmungen des § 267 HGB eine kleine Genossenschaft. Die Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt VO) vom 25. Mai 2009. Für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung in Staffelform fand das Gesamtkostenverfahren Anwendung.

### **B) Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die im Geschäftsjahr angefallenen Herstellungskosten wurden auf der Grundlage der Vollkosten ermittelt. Diese setzen sich aus Fremdkosten und Eigenleistungen zusammen. Die Eigenleistungen beinhalten Durchführungs- und Verwaltungsleistungen, welche aktiviert wurden. Fremdzinsen während der Bauzeit wurden nicht aktiviert.

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

- „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ nach der Restnutzungsdaueremethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.  
Bei Vollmodernisierungen inklusive Entmietung und Entkernung werden 50 Jahre als Gesamtnutzungsdauer gewählt. Bei Wiederaufbau von kriegszerstörten Gebäuden beträgt die Gesamtnutzungsdauer 35 bis 60 Jahre. Für neu ausgebaute Wohnungen wurde eine Gesamtnutzungsdauer von 25 Jahren gewählt.
- „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten“ unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 20 Jahren.
- „Maschinen und technische Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung“ unter Verwendung der linearen Abschreibungsmethode zeitanteilig unter Zugrundelegung eines Abschreibungssatzes von 20 %. Die Abschreibungsdauer bei Fotovoltaikanlagen beträgt 20 Jahre und für ein neu errichtetes Blockheizkraftwerk 10 Jahre.

Im Berichtsjahr sind für Fotovoltaikanlagen aktivierungsfähige Herstellungskosten in Höhe von 0,00 Euro (i. Vj.: 53.444,20 Euro) angefallen.

- EDV-Anlagen (Hardware, Software) unter Verwendung der linearen Abschreibungsmethode über drei Jahre

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

Die „Unfertigen Leistungen“ wurden zu Vollkosten bewertet. Sie setzen sich aus Fremdkosten für Betriebskosten und Grundsteuer sowie Eigenleistungen des Unternehmens (Hauswart, Gartenpflege etc.) zusammen.

In der Position „Andere Vorräte“ ist Reparaturmaterial in Höhe von 1.682,99 Euro enthalten. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind mit dem Nominalwert bilanziert. Die „Forderungen aus Vermietung“ wurden auf erkennbare Risiken überprüft und etwaige zweifelhafte Forderungen wertberichtigt.

Passivierungspflichtige Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung mit dem Erfüllungsbetrag bemessen.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

## C) **Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung**

### I. **Angaben zur Bilanz**

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im Anlagespiegel dargestellt.

## Entwicklung des Anlagevermögens 2012 -Anlagespiegel.

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2012	Buchwert am 31.12.2012	Buchwert am 31.12.2011	Abschreibungen des Geschäfts- jahres 2012
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO
<b>Sachanlagen</b>								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	73.647.044,13	224.683,19	63.043,04	+ 2.161.961,01	19.951.682,44	56.018.962,85	54.773.097,19	1.118.913,02
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	494.789,30	0,00	6.725,97	0,00	384.977,13	103.086,20	113.037,20	9.951,00
Grundstücke ohne Bauten	224.074,66	0,00	0,00	+ 0,00 - 0,00	0,00	224.074,66	224.074,66	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	718.966,04	0,00	0,00	0,00	151.625,88	567.340,16	606.374,13	39.033,97
Betriebs- und Geschäftsausstattung	288.130,86	13.055,18	8.513,66	0,00	273.996,14	18.676,24	22.162,78	16.541,72
Anlagen im Bau	633.742,39	1.516.360,54	0,00	+ 11.588,08 - 2.161.691,01	0,00	0,00	633.742,39	0,00
Bauvorbereitungskosten	11.588,08	237.508,52	0,00	- 11.858,08 + 0,00	0,00	237.238,52	11.588,08	0,00
Summen				+ 2.173.549,09				
Summen	76.018.335,46	1.991.607,43	78.282,67	- 2.173.549,09	20.762.281,59	57.169.378,63	56.384.076,43	1.184.439,71
<b>Finanzanlagen</b>								
Wertpapiere des AV	150.000,00	0,00	150.000,00	0,00	0,00	0,00	150.000,00	0,00
Andere Finanzanlagen	2.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.500,00	2.500,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	76.170.835,46	1.991.607,43	228.282,67	+ 2.173.549,09 - 2.173.549,09	20.762.281,59	57.171.878,63	56.536.576,43	1.184.439,71

Unter der Position „Grundstücke ohne Bauten“ (Anlagevermögen) werden die Grundstücke Hölderlinweg 5 in Gießen-Wieseck, sowie Grundstücke in Reiskirchen-Winnerod ausgewiesen. Es ist geplant, das Grundstück Hölderlinweg 5 mittelfristig einer Bebauung zuzuführen. Eine Verwertung des Grundstückes in Reiskirchen-Winnerod soll in Abstimmung mit der Gemeinde Reiskirchen einer Verwertung zugeführt werden.

Die Position „Maschinen und technische Anlagen“ enthält Waschmaschinen und Wäschetrockner, Fotovoltaikanlagen sowie ein Blockheizkraftwerk.

Der Ausweis des Postens „Bauvorbereitungskosten“ bezieht sich auf die geplante umfassende Neubau- und Vollmodernisierungsmaßnahme Mittelweg und Jahnstraße in Linden, Großen-Linden.

Die Position „Unfertige Leistungen“ zeigt die noch nicht abgerechneten Betriebskosten.



Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände stellen sich wie folgt dar:

	insgesamt EUR	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr EUR
Forderung aus Vermietung	16.654,62	0,00
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	125.000,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	72.433,35	0,00
	<u>214.087,97</u>	<u>0,00</u>

Unter der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind im Wesentlichen Schadenersatzansprüche gegenüber Versicherungen sowie Forderungen aus Einspeisevergütungen bei Energieversorgern ausgewiesen.

Die „Guthaben bei Kreditinstituten“ betreffen Guthaben aus laufenden Konten. In die Ergebnisrücklagen wurden im Jahre 2012 nachstehende Einstellungen vorgenommen:

	aus dem Bilanzgewinn 2011 EUR	aus dem Jahresüberschuss 2012 EUR	Entnahmen 2011 EUR
Gesetzliche Rücklage	0,00	28.411,57	0,00
Bauerneuerungsrücklage	71.320,62	100.666,24	0,00
Andere Ergebnisrücklage	0,00	19.434,84	0,00
	<u>71.320,62</u>	<u>148.512,65</u>	<u>0,00</u>

Die Rückstellung für Körperschaftssteuer sowie für Gewerbesteuer wurde aufgrund einer Berechnung des VdW südwest ermittelt und bewertet.

Der Posten „Sonstige Rückstellungen“ setzt sich wie folgt zusammen:

- Dämmung der begehbaren obersten Geschosdecken	50.000,00 Euro
- Betriebskosten	44.757,00 Euro
- Prüfungskosten	19.000,00 Euro
- Steuerberatungskosten	6.500,00 Euro
- Kosten der Verwaltungs-Berufsgenossenschaft	5.000,00 Euro

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

Die Position „Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen“ beinhaltet Verbindlichkeiten aus Bau- und Instandhaltungsleistungen, Sächliche Verwaltungsaufwendungen, Betriebskosten sowie sonstige Lieferungen und Leistungen.

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

Unter dem Posten „Rechnungsabgrenzungsposten“ werden die am Bilanzstichtag vorausbezahlten Mieten abgebildet.

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherung gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Pos.	Verbindlichkeitspiegel 2012	davon					Art der Sicherung
		insgesamt EURO	Restlaufzeit			gesichert EURO	
			unter 1 Jahr EURO	1 bis 5 Jahre EURO	über 5 Jahre EURO		
1	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten <i>Vorjahr</i>	28.244.430,86 <i>(27.418.945,99)</i>	1.136.711,47 <i>(1.121.438,35)</i>	4.024.197,26 <i>(3.699.518,13)</i>	23.083.522,13 <i>(22.597.989,51)</i>	28.244.430,86 <i>(27.418.945,99)</i>	GPR
2	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern <i>Vorjahr</i>	7.259.960,51 <i>(7.265.168,97)</i>	128.599,28 <i>(113.892,98)</i>	549.735,43 <i>(488.581,58)</i>	6.581.625,80 <i>(6.662.694,41)</i>	7.259.960,51 <i>(7.265.168,97)</i>	GPR
3	Erhaltene Anzahlungen <i>Vorjahr</i>	1.916.162,65 <i>(1.902.086,17)</i>	1.916.162,65 <i>(1.902.086,17)</i>	0,00 <i>(0,00)</i>	0,00 <i>(0,00)</i>	0,00 <i>(0,00)</i>	
4	Verbindlichkeiten aus Vermietung <i>Vorjahr</i>	15.355,29 <i>(14.507,18)</i>	15.355,29 <i>(14.507,18)</i>	0,00 <i>(0,00)</i>	0,00 <i>(0,00)</i>	0,00 <i>(0,00)</i>	
5	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen <i>Vorjahr</i>	297.671,64 <i>(582.474,67)</i>	297.671,64 <i>(582.474,67)</i>	0,00 <i>(0,00)</i>	0,00 <i>(0,00)</i>	0,00 <i>(0,00)</i>	
6	Sonstige Verbindlichkeiten <i>Vorjahr</i>	20.640,48 <i>(18.548,38)</i>	20.640,48 <i>(18.548,38)</i>	0,00 <i>(0,00)</i>	0,00 <i>(0,00)</i>	0,00 <i>(0,00)</i>	
	<b>Gesamtbetrag 2012</b> <i>Vorjahr</i>	<b>37.754.221,43</b> <i>(37.201.731,36)</i>	<b>3.515.140,81</b> <i>(3.752.947,73)</i>	<b>4.573.932,69</b> <i>(4.188.099,71)</i>	<b>29.665.147,93</b> <i>(29.260.683,92)</i>	<b>35.504.391,37</b> <i>(34.684.114,96)</i>	

## II. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

Bei den „Umsatzerlösen aus anderen Lieferungen und Leistungen“ handelt es sich um Einspeisevergütungen der Fotovoltaikanlagen, des Blockheizkraftwerkes sowie Erlöse aus der Vermietung von Dächern für Mobilfunkanlagen (im Vorjahr: sonstige betriebliche Erträge).

Die Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen resultiert aus:

noch abzurechnende Betriebskosten 2012	1.694.082,04 Euro
abgerechnete Betriebskosten 2011	1.617.654,25 Euro
<u>Bestandserhöhung</u>	<u>76.427,79 Euro</u>

Bei den „Anderen aktivierten Eigenleistungen“ handelt es sich um Verwaltungsleistungen bei den Neubau- und Sanierungsmaßnahmen sowie Durchführungsleistungen der Hausmeister.

Die „Sonstigen betrieblichen Erträge“ resultieren in der Hauptsache aus der Veräußerung von Gebrauchtimmobilien, aus der Auflösung von Rückstellungen, Erstattung von Lohnaufwendungen durch Krankenkassen, Zahlungseingängen aus in früheren Jahren abgeschriebenem Mietforderungen, Eintrittsgeldern, Erlösen aus der Gewährung von Teilschulderlässen für KfW-Darlehen („*Energieeffizient Sanieren*“) sowie weitere verschiedene sonstige Erträge.

Die „**Aufwendungen für Hausbewirtschaftung**“ gliedern sich wie folgt auf:

Betriebskosten	1.492.986,31 EUR
Laufende Instandhaltung	1.107.524,59 EUR
Instandhaltungsaufwendungen bei Mieterwechsel	992.335,92 EUR
Kosten der Miet- und Räumungsklagen	2.464,73 EUR
Andere Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	<u>5.812,07 EUR</u>
	<u>3.601.123,62 EUR</u>

Die „**Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen**“ beinhalten:

Fremdkosten für Fotovoltaikanlagen und Blockheizkraftwerk	<u>3.577,05 EUR</u>
---	---------------------

Die „**Sonstigen betrieblichen Aufwendungen**“ beinhalten:

Sächliche Verwaltungsaufwendungen	165.528,78 EUR
Freiwillige soziale Aufwendungen	6.374,24 EUR
Aufwendungen für unbebaute Grundstücke	2.610,96 EUR
Nebenkosten der Geldbeschaffung	11.524,56 EUR
Sonstige Aufwendungen	3.470,63 EUR
Abschreibungen auf Mietforderungen	<u>10.536,24 EUR</u>
	<u>200.045,41 EUR</u>

„Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ betreffen im Wesentlichen die Dauerfinanzierungsmittel für Wohnbauten. Der Zinsaufwand beträgt im Geschäftsjahr 565,5 TEUR (i. Vj. 576,4 TEUR).

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

## D) Sonstige Angaben

1) Es bestanden folgende **Haftungsverhältnisse**:

- a) Aus einem mit der Stadt Gießen abgeschlossenen Gewährleistungsvertrag zur Sicherung der Altersversorgung gegenüber der ZVK Darmstadt 1.368.525,00 €. Für evtl. Rückgriffsrechte der Stadt Gießen sind Buchgrundschulden in Höhe von 1.400.000,00 € eingetragen.
- b) Mit der Mitgliedschaft bei der Volksbank Mittelhessen eG ist eine Haftsumme in Höhe von 2.500,00 EUR verbunden.

Es liegen keine Gründe vor, die eine Einschätzung des Risikos auf Inanspruchnahme aus den Haftungsverhältnissen gemäß § 285 Nr. 27 HGB erforderlich machen.

2) Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich **beschäftigten Mitarbeiter** betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	4	2
Technische Mitarbeiter	2	0
Hausmeister, Handwerker und Reinemachefrau	2	1
Hauswarte und sonstige geringfügig Beschäftigte	0	3
	8	5

## 3) Mitgliederbewegung

	Anzahl der Mitglieder	<i>im Vorjahr</i>	Anzahl der Geschäftsanteile	<i>im Vorjahr</i>
Bestand am Anfang 2012	1.837		8.777	
Zugang 2012	104	117	1.137	1.182
Abgang 2012 (inkl. frühere Jahre)	100	114	324	320
Bestand Ende 2012	1.841	+3	9.590	+842

Zugang von 4 Mitgliedern

Zugang von 813 Anteilen

Die rückständigen fälligen Mindesteinzahlungen auf die Geschäftsanteile betragen 4.635,18 Euro. Der Gesamtbetrag der Haftsummen beträgt 1.141.420,00 Euro. Diese haben sich im Geschäftsjahr um 2.480,00 Euro erhöht.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 255.375,49 Euro erhöht.

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

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

5) Mitglieder des **Vorstandes**:

- Becker, Christine
- Döhler, Lothar (bis 31.12.2012)
- Schulte, Michael (seit 01.01.2013)
- Theuer, Wolfgang

6) Mitglieder des **Aufsichtsrates**

- Schlabbach, Günter (Vorsitzender)
- Schmidt, Helmut (stellvertretender Vorsitzender)
- Fischer, Karl Werner (Schriftführer)
- Heymann, Hans-Ulrich (stellvertretender Schriftführer)
- Bouffier-Pfeffer, Karin
- Löchel, Werner
- Nörenberg, Gertraud
- Olbort, Holger
- Heine, Volker

7) Der Mitgliederversammlung wird folgende **Gewinnverteilung für 2012** vorgeschlagen:

Ausschüttung einer Dividende (4 %)	108.304,78 Euro
Zuführung zur Bauerneuerungsrücklage	<u>22.394,80 Euro</u>
	<u>130.699,58 EUR</u>

Gießen, 15. Mai 2013

Baugenossenschaft 1894 Gießen eG



Michael Schulte



Christine Becker



Wolfgang Theuer



**Bericht**

**des**

**Aufsichtsrates**

## **Bericht des Aufsichtsrates**

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2011 durch den Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V., Frankfurt am Main, erfolgte in der Zeit vom 21. Mai 2012 bis 4. Juni 2012.

Der Prüfungsbericht wurde von den Mitgliedern des Aufsichtsrates zur Kenntnis genommen. Er wird in der Mitgliederversammlung am 19. Juni 2013 erläutert.

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

Im Berichtsjahr fanden fünf gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat statt. Ergänzend konnten sich die Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates bei einer Rundfahrt im Bestand von den abgewickelten Maßnahmen bzw. dem aktuellen Bautenstand überzeugen und die für die Abwicklung im Jahr 2013 anstehenden Projekte in Augenschein nehmen.

Im Anschluss an die Mitgliederversammlung am 19. Juni 2012 fand eine konstituierende Sitzung des Aufsichtsrates statt. Folgende Festlegungen wurden getroffen:

<b>Vorsitzender</b> Herr Schlabbach	<b>Schriftführer</b> Herr Fischer	<b>Bauausschuss</b> Herr Schmidt Herr Fischer Herr Heine Herr Löchel Herr Heymann	<b>Prüfungsausschuss</b> Frau Bouffier-Pfeffer Frau Nörenberg Herr Olbort Herr Schlabbach
<b>Stellvertreter</b> Herr Schmidt	<b>Stellvertreter</b> Herr Schmidt		

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

Der Jahresabschluss 2012 ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches, des Genossenschaftsgesetzes und der Satzung unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung erstellt worden. Die Bilanzgliederung erfolgt nach den Grundsätzen für kleine Genossenschaften. Der Anhang enthält alle erforderlichen Angaben. Bei der Aufstellung des Lageberichtes, der im Einklang mit dem Jahresabschluss steht, wurde den Anforderungen ebenfalls Rechnung getragen.



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

Die Rentabilität war auch im Jahre 2012 gegeben. Die geplanten und genehmigten Investitionsmaßnahmen für das Jahr 2013 sind aufgrund der Finanzierungsmittel und Finanzreserven gesichert.

Aufgrund der Bestimmungen des § 24 Abs. 2 der Satzung schieden nachstehende Aufsichtsratsmitglieder im Geschäftsjahr 2012 turnusmäßig aus, wobei alle drei Mitglieder durch die Mitgliederversammlung erneut in den Aufsichtsrat gewählt wurden:

- Frau Gertraut Nörenberg
- Herr Holger Olbort
- Herr Helmut Schmidt

Der Aufsichtsrat dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft sowie den Mitgliedern des Vorstandes für die im Geschäftsjahr 2012 geleistete Arbeit und freut sich auf eine weiterhin gedeihliche Zusammenarbeit.

Gießen, 15. Mai 2013

**Der Aufsichtsrat**



Günter Schlabbach

(Vorsitzender des Aufsichtsrats)