

Geschäftsbericht 2013



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 2013 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
Glassl, Karl	Giese, Maria
Happel, Heinrich	Hassenpflug, Werner
Hofmann, Gerd	Janz, Friedrich (verstorben in 2014)
Keller, Johann	Königer, Karin
Kostorz, Hermann	Kleine, Albert
Kühn, Hedwig	Lang-Degen, Erika
Lauf, Karl-Horst	Mahrt, Werner
Mankel, Peter	Manfrahs, Mathilde
Mayer, Heinz	Moos, Hans Karl
Ommert, Willy	Peppler, Elfriede
Possin, Hildegard	Römer, Ernst
Rösing, Gertrud	Rohde, Lotte
Rothfuss, Peter	Ruhl Marita
Roßmann, Marie	Schäfer Rosel
Schmitt, Dieter	Schieferstein, Karl
Schäfer, Gerhard	Schubert, Horst
Schmidt, Johann Karl	Schmidt, Kurt
Schmitt, Walter	Schneider Erika
Schreiner, Wolfgang	Speck, Gertrud
Spengler, Reinhold	Stumpf-Glock, Horst
Schwenk, Karl-Heinz	Streb, Dr. Hans Werner
Wessels, Hans	Weigel, Erika

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 2013**

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

EURO-Raum¹

Im zweiten Quartal 2013 nahm die reale Wirtschaftsleistung im Euroraum erstmals seit anderthalb Jahren wieder zu. Sie stieg um 0,3 Prozent gegenüber der Vorperiode, nachdem sie in den sechs vorangegangenen Quartalen um insgesamt 1,3 Prozent zurückgegangen war.

Die Stimmungsindikatoren deuten auf eine allmähliche konjunkturelle Erholung im Euroraum hin. Im Dienstleistungsbereich und vor allem unter den Verbrauchern ist die Zuversicht deutlich gestiegen. In der Bauwirtschaft ist es noch zu keinem Stimmungsumschwung gekommen, und die Industrieproduktion stagniert weiterhin. Vor diesem Hintergrund dürfte die Konjunkturerholung mäßig ausfallen.

Daten Euro-Raum (2013/2014 geschätzt) ²	2011	2012	2013	2014
Reales Bruttoinlandsprodukt	+ 1,6 %	- 0,7%	- 0,4%	+ 0,9%
Verbraucherpreise	+ 2,7 %	+ 2,5%	+ 1,4%	+ 1,6%
Arbeitslosenquote	10,2 %	11,4%	12,2%	12,3%

Deutschland³

Gesamtwirtschaftliche Lage und voraussichtliche Entwicklung

Die deutsche Wirtschaft hat sich im Jahresdurchschnitt 2013 insgesamt als stabil erwiesen: Um 0,4 % war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) höher als im Vorjahr. In den beiden vorangegangenen Jahren war das BIP noch kräftiger gewachsen (2012 um 0,7 % und 2011 sogar um 3,3 %).

¹ Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Konjunktur zieht an – Haushaltsüberschüsse sinnvoll nutzen – Herbst 2013

² Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Konjunktur zieht an – Haushaltsüberschüsse sinnvoll nutzen – Herbst 2013

³ Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 16/14 v. 15.01.2014

Auf der Verwendungsseite des Bruttoinlandsprodukts war der Konsum wichtigster Wachstumsmotor der deutschen Wirtschaft:

Die privaten Konsumausgaben stiegen preisbereinigt um 0,9 %, die des Staates um 1,1 %. Dagegen gingen die Investitionen zurück: Im Inland investierten Unternehmen und Staat zusammen 2,2 % weniger in Maschinen und Geräte sowie Fahrzeuge als ein Jahr zuvor. Auch die preisbereinigten Bauinvestitionen gingen zurück, aber nur um 0,3 %.

	Ist-Daten (preisbereinigt, verkettet) ⁴			Prognose ⁵
	2011	2012	2013	2014
Bruttoinlandsprodukt	+3,3%	+0,7%	+0,4%	+1,8%
Private Konsumausgaben	+2,3%	+0,8%	+0,9%	+1,4%
Konsumausgaben des Staates	+1,0%	+1,0%	+1,1%	+1,0%
Ausrüstungsinvestitionen	+5,8%	-4,0%	-2,2%	+7,0%
Bauinvestitionen	+7,8%	-1,4%	-0,3%	+4,2%

Weiterhin positiv stellt sich die Situation auf dem **Arbeitsmarkt**⁶ dar. Die Arbeitslosenquote betrug im Dezember 2013 bundesweit 6,7 % (Dezember 2012: 6,7 %). Für 2014 gehen die Prognosen von einer annähernd konstanten Arbeitslosenquote (6,8 %) aus. Von einer weiteren deutlichen Senkung der Arbeitslosenquote gehen die Wirtschaftsforschungsinstitute in ihrem Herbstgutachten nicht aus.

Bezogen auf den **Kapitalmarkt**⁷ ist festzuhalten, dass die Zinsentwicklung zwischen Anfang und Ende 2013 im mittel- und langfristigen Bereich der Volumina über 1 Mio. Euro durch höhere Schwankungen als im Vorjahr gekennzeichnet war. Nach zwischenzeitlich deutlichem Anstieg pendelten sich die Zinssätze wieder annähernd auf das Niveau am Anfang des Betrachtungszeitraums ein. Die von der deutschen Bundesbank veröffentlichten Effektivzinssätze für Kredite an nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften (Neugeschäft) entwickelten sich wie folgt:

Termin	< 1 Jahr			< 1 Jahr			< 1 Jahr		
	2012-12	2013-11	+/- % Pkte.	2012-12	2013-11	+/- % Pkte.	2012-12	2013-11	+/- % Pkte.
Volumen									
< 1 Mio. Euro	2,94	2,99	0,05	3,56	3,69	0,13	2,75	2,85	0,10
< 1 Mio. Euro	1,89	1,70	-0,19	2,54	2,43	-0,11	2,70	2,70	0,00

⁴ Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 16/14 v. 15.01.2014

⁵ Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Eckdaten der Prognose für die Bundesrepublik Deutschland, Herbst 2013

⁶ www.destatis.de

⁷ http://www.bundesbank.de/statistik/statistik_zeitreihen.php

Immobilienmarkt

Immobilienaktien konnten 2013 zulegen. Der E&G DIMAX stieg bis Jahresende 2013 um rd. 3,1 % gegenüber dem Endstand 2012.⁸

Von Januar bis November 2013 wurde in Deutschland der Bau von 246.763 Wohnungen (einschließlich Bestandsmaßnahmen) genehmigt. Das waren 12,9 % mehr als im Vorjahreszeitraum. Von den im Zeitraum von Januar bis November 2013 genehmigten Wohnungen waren 220.215 Neubauwohnungen. Das waren 12,1% mehr als im Vorjahreszeitraum.⁹

Ausweislich der GdW-Jahresstatistik betragen die Nettokaltmieten im Berichtsjahr 2012 bundesdurchschnittlich 5,04 (+1,6%) Euro/qm, in den alten Bundesländern 5,28 (+2,0%) Euro/qm und in den neuen Bundesländern 4,76 (+1,5%) Euro/qm.¹⁰

Geschäftsverlauf

Die Angebots- und Nachfragesituation an Mietwohnungen in der Region Gießen ist weiterhin gekennzeichnet von einem deutlichen Nachfrageüberhang.

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 durchschnittliche Wohnungsgrundmiete am 31.12.2013 beträgt 4,83 € pro m²-Wohnfläche monatlich. Die Entwicklung der Betriebskosten wurde im Jahr 2013 durch gestiegene Energiekosten beeinflusst.

Bestandsverwaltung

Zum 31.12.2013 bewirtschaftet die Genossenschaft:

- 137 Wohnhäuser mit
- 1.191 Wohnungen
- 2 gewerbliche Einheiten
- 1 Geschäftsstelle
- 291 Garagen
- 321 Abstellplätze

Im Jahr 2013 wurde das Haus Carl Vogt Straße 16 in Gießen veräußert. Ferner wurden im Rahmen des mehrjährigen Neubau- und Modernisierungsprojekts Mittelweg in Linden 4 Garagen abgerissen.

Modernisierung / Neubau

Im Jahr 2013 begannen folgende Vollmodernisierungs- und Neubauprojekte:

- Vollmodernisierung Mittelweg 13/13a in Linden
- Vollmodernisierung Mittelweg 15 in Linden
- Neubau Mittelweg 15a

⁸ http://privatbank.de/de/eundg_dimax.html - Dimax vx. DAX (Excel-Download)

⁹ www.destatis.de

¹⁰ GdW: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trend 2013/2014, S. 76

Instandhaltung

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

Im Geschäftsjahr wurden für bauliche Instandsetzungs-, Instandhaltungs- und Einzelmodernisierungsmaßnahmen rd. 1.666 TEUR aufgewendet. In diesem Betrag sind Instandhaltungs- und Modernisierungskosten, die bei Wohnungswechsel investiert wurden, mit rd. 884 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 2014 ca. 2.137 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 2013 der erste Bauabschnitt des Großprojekts Mittelweg in Linden begonnen wurde, wird dieses Projekt plangemäß im Jahr 2014 mit dem zweiten Bauabschnitt fortgesetzt. Dieser setzt sich aus der Vollmodernisierung der Häuser Mittelweg 11 und 17.

Es ist geplant, den zweiten Bauabschnitt im ersten Quartal 2015 insoweit fertigzustellen, dass diese Häuser wieder bezogen werden können.

In den folgenden Jahren sollen dann die weiteren Gebäude im Mittelweg ebenfalls umfassend saniert werden. Je nach Fertigstellung der Bauabschnitte wird das Wohnumfeld aufgrund einer Gesamtplanung neu gestaltet.

Unbebaute Grundstücke

Die Baugenossenschaft hält im Anlagevermögen unbebaute Grundstücke:

Das Grundstück Hölderlinweg 5 ist in Gießen-Wieseck gelegen und gilt als baureif. Ein weiteres Grundstück liegt in der Nähe des Golfplatzes Winnerod und ist nicht baureif.

Vermietungssituation

Die Vermietung unserer Wohnungen erfolgt mit dem Ziel harmonischer Hausgemeinschaftsstrukturen und Wohngebiete.

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, 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 2013 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 Nachfragen 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.

Wir gehen davon aus, dass in den nächsten Jahren die Nachfrage nach Zwei- und 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 2013 Erlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 6.385 TEUR einschließlich Bestandsveränderung (im Vorjahr 6.293 TEUR). Davon entfallen auf Sollmieten 4.709 TEUR (im Vorjahr 4.641 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 2012/2013 wie folgt dar:

	31.12.2013		31.12.2012	
	EURO		EURO	
<u>Vermögensstruktur</u>				
Anlagevermögen	58.854.348,83	95,92%	57.171.878,63	95,27%
Umlaufvermögen	2.502.808,91	4,08%	2.839.221,57	4,73%
Gesamtvermögen	61.357.157,74	100,00%	60.011.100,20	100,00%
Fremdkapital inkl. Rückstellungen und RAP	38.682.384,42		37.899.371,62	
Reinvermögen 31.12.2013	22.674.773,32	31.12.12	22.111.728,58	
Reinvermögen am Jahresanfang	22.111.728,58		21.692.259,67	
Vermögenszuwachs	563.044,74		419.468,91	

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um rd. 1.346 TEUR erhöht, das entspricht einem Anstieg von 2,2 %. Dieser Anstieg ergibt sich im Wesentlichen aus dem Zugang im Anlagevermögen wegen der Neubautätigkeit sowie der Sanierungstätigkeit bei den Bestandsimmobilien.

Die unfertigen Leistungen sind gegenüber dem Vorjahr um rd. 73,3 TEUR auf 1.767 TEUR gestiegen (Bestandserhöhung).

Kapitalstruktur

Die Eigenkapitalquote ist von 36,84 % auf 36,96 % gestiegen. Der Bilanzgewinn beläuft sich auf 130,1 TEUR. Das Fremdkapital hat sich von 37.774 TEUR auf 38.498 TEUR erhöht. Das sind im Wesentlichen die Finanzierungsmittel für die umfassenden Baumaßnahmen im Berichtsjahr.

	31.12.2013		31.12.2012	
	EURO		EURO	
Geschäftsguthaben	3.218.686,43	5,25%	3.045.029,00	5,07%
Ergebnisrücklagen	19.326.000,00	31,50%	18.936.000,00	31,55%
Bilanzgewinn	130.086,89	0,21%	130.699,58	0,22%
Eigenkapital	22.674.773,32	36,96%	22.111.728,58	36,84%
Rückstellungen	184.133,00	0,30%	125.257,00	0,21%
Fremdkapital	38.498.251,42	62,74%	37.774.114,62	62,95%
Gesamtkapital	<u>61.357.157,74</u>	100,00%	<u>60.011.100,20</u>	100,00%

Ertragslage

Rentabilität 2012 und 2013

Im Berichtsjahr wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 497,7 TEUR (im Vorjahr: 279,2 TEUR) erwirtschaftet. Laut Wirtschaftsplan wird für das Jahr 2014 weiterhin von einem zufriedenstellenden Jahresüberschuss ausgegangen.

Finanzinstrument

Wesentliche Verbindlichkeiten der Genossenschaft sind die Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern (Restvaluta zum 31.12.2013 = 35.428 TEUR; Vorjahr 35.504 TEUR). Sie betreffen Objektfinanzierungsdarlehen 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 76,6 TEUR.

Die Genossenschaft war und ist somit jederzeit in der Lage, ihre finanziellen Verpflichtungen zu erfüllen. Auch für das Jahr 2014 wird wieder mit einem befriedigenden Ergebnis gerechnet. Diese Aussage wird durch das Zahlenwerk des Wirtschaftsplanes 2014 belegt.

Chancen und Risiken (prognostischer Teil)

Für das Geschäftsjahr 2014 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.

Ziel unserer 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.

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, 19. Mai 2014

Baugenossenschaft 1894 Gießen eG

Michael Schulte

Christine Becker

Wolfgang Theuer

Jahresabschluss 2013

- Bilanz
- Gewinn- und Verlustrechnung
- Anhang

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

	Geschäftsjahr		31.12.2012
	EURO	EURO	EURO
<u>Anlagevermögen</u>			
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	55.079.378,17		56.018.962,85
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	93.154,41		103.086,20
Grundstücke ohne Bauten	224.074,66		224.074,66
Technische Anlagen und Maschinen	560.318,00		567.340,16
Betriebs- und Geschäftsausstattung	56.160,00		18.676,24
Anlagen im Bau	2.797.046,08		0,00
Bauvorbereitungskosten	41.717,51	58.851.848,83	237.238,52
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen	2.500,00	2.500,00	2.500,00
Anlagevermögen insgesamt		58.854.348,83	57.171.878,63
<u>Umlaufvermögen</u>			
Unfertige Leistungen und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.767.364,59		1.694.082,04
Andere Vorräte	1.682,99	1.769.047,58	1.682,99
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	50.473,06		16.654,62
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	1.400,00		125.000,00
Sonstige Vermögensgegenstände	39.626,84	91.499,90	72.433,35
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		642.261,43	929.368,57
Umlaufvermögen insgesamt		2.502.808,91	2.839.221,57
Bilanzsumme		61.357.157,74	60.011.100,20

zum 31.12.2013

P a s s i v a

	Geschäftsjahr		31.12.2012
	EURO	EURO	EURO
<u>Eigenkapital</u>			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	90.830,00		76.764,18
der verbleibenden Mitglieder	3.127.856,43	3.218.686,43	2.968.264,82
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 4.635,18 €			(4.635,18)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage			
- davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 50.000,00 €	2.586.000,00		2.536.000,00
			(28.411,57)
Bauerneuerungsrücklage			
- davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 22.394,80 €	13.300.000,00		13.000.000,00
- davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 277.605,20 €			(71.320,62)
			(100.666,24)
Andere Ergebnisrücklagen			
- davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 40.000,00 €	3.440.000,00	19.326.000,00	3.400.000,00
			(19.434,84)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	497.692,09		279.212,23
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	367.605,20	130.086,89	148.512,65
Eigenkapital insgesamt		22.674.773,32	22.111.728,58
<u>Rückstellungen</u>			
Sonstige Rückstellungen	184.133,00	184.133,00	125.257,00
<u>Verbindlichkeiten</u>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	28.178.754,36		28.244.430,86
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.248.837,68		7.259.960,51
Erhaltene Anzahlungen	1.915.069,41		1.916.162,65
Verbindlichkeiten aus Vermietung	35.904,60		15.355,29
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.079.847,21		297.671,64
Sonstige Verbindlichkeiten	21.925,53	38.480.338,79	20.640,48
(davon aus Steuern: € 9.777,71)			(10.560,74)
(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 2.346,23)			(667,47)
<u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>		17.912,63	19.893,19
Bilanzsumme		61.357.157,74	60.011.100,20

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2013

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	6.311.843,09		6.216.669,39
aus anderen Lieferungen und Leistungen	76.615,72	6.388.458,81	79.317,57
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		73.282,55	76.427,79
Andere aktivierte Eigenleistungen		43.514,51	32.208,68
Sonstige betriebliche Erträge		162.149,82	294.609,77
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.225.077,82		3.601.123,62
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	5.979,54	3.231.057,36	3.577,05
Rohergebnis		3.436.348,33	3.094.532,53
<u>Personalaufwand</u>			
Löhne und Gehälter	631.368,83		585.369,14
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung <i>(davon für Altersversorgung € 43.156,03)</i>	180.548,42	811.917,25	174.094,69 <i>(44.486,12)</i>
Abschreibungen auf Sachanlagen		1.219.986,58	1.184.439,71
Sonstige betriebliche Aufwendungen		190.390,13	200.045,41
Erträge aus anderen Finanzanlagen		175,00	6.142,50
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		10.205,48	4.665,76
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		599.662,59	565.516,59
Ergebnis aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		624.772,26	395.875,25
Steuern vom Einkommen und Ertrag		7.141,48	5.752,52
Sonstige Steuern		119.938,69	110.910,50
Jahresüberschuss		497.692,09	279.212,23
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		367.605,20	148.512,65
Bilanzgewinn		<u>130.086,89</u>	<u>130.699,58</u>

Anhang

zum Jahresabschluss

2013

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 Restnutzungsdauermethode 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 errichtetes Blockheizkraftwerk 10 Jahre.

Im Berichtsjahr sind für Fotovoltaikanlagen aktivierungsfähige Herstellungskosten in Höhe von 32.236,53 Euro (i. Vj.: 0,00 Euro) angefallen.

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

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

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

Im Posten „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

Entwicklung des Anlagevermögens 2013 (Anlagespiegel)								
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge	Umbuchungen	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2013	Buchwert am 31.12.2013	Buchwert am 31.12.2012	Abschreibungen des Geschäfts- jahres 2013
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO
Sachanlagen								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	75.970.645,29	211.689,24	12.462,17	+ 0,00 - 0,00	21.090.494,19	55.079.378,17	56.018.962,85	1.150.398,61
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	488.063,33	0,00	7.916,08	+ 0,00 - 986,79	386.006,05	93.154,41	103.086,20	8.945,00
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	32.236,53	0,00	+ 0,00 - 0,00	190.884,57	560.318,00	567.340,16	39.258,69
Betriebs- und Geschäftsausstattung	292.672,38	59.021,95	230,86	+ 0,00 - 0,00	295.303,47	56.160,00	18.676,24	21.384,28
Anlagen im Bau	0,00	2.596.968,73	0,00	+ 200.077,35 - 0,00	0,00	2.797.046,08	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	237.238,52	3.569,55	0,00	- 199.090,56 + 0,00	0,00	41.717,51	237.238,52	0,00
Summen	77.931.660,22	2.903.486,00	20.609,11	+ 200.077,35 - 200.077,35	21.962.688,28	58.851.848,83	57.169.378,63	1.219.986,58
Finanzanlagen								
Wertpapiere des AV	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	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	77.934.160,22	2.903.486,00	20.609,11	+ 200.077,35 - 200.077,35	21.962.688,28	58.854.348,83	57.171.878,63	1.219.986,58

Unter dem Posten „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.

Der Posten „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. Mit Baubeginn werden diese sukzessive als „Anlagen im Bau“ ausgewiesen.

Der Posten „Unfertige Leistungen“ enthält noch nicht abgerechnete 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	50.473,06	0,00
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	1.400,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	39.626,84	0,00
	<u>91.499,90</u>	<u>0,00</u>

Als „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 2013 nachstehende Einstellungen vorgenommen:

	aus dem Bilanzgewinn 2012 EUR	aus dem Jahresüberschuss 2013 EUR	Entnahmen EUR
Gesetzliche Rücklage	0,00	50.000,00	0,00
Bauerneuerungsrücklage	22.394,80	277.605,20	0,00
Andere Ergebnisrücklage	0,00	40.000,00	0,00
	<u>22.394,80</u>	<u>367.605,20</u>	<u>0,00</u>

Der Posten „Sonstige Rückstellungen“ betrifft Rückstellungen für die Dämmung oberster Geschossdecken, Betriebskosten, Prüfungskosten, Steuerberatungskosten sowie für schwebende Geschäfte.

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

Pos.	Verbindlichkeitspiegel 2013	insgesamt EURO	davon			Art der Sicherung	
			unter 1 Jahr EURO	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre EURO	über 5 Jahre EURO		gesichert EURO
1	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	28.178.754,36	1.298.038,28	4.105.109,06	22.775.607,02	28.178.754,36	GPR
	<i>Vorjahr</i>	<i>(28.244.430,86)</i>	<i>(1.136.711,47)</i>	<i>(4.024.197,26)</i>	<i>(23.083.522,13)</i>	<i>(28.244.430,86)</i>	
2	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.248.837,68	134.335,45	559.499,60	6.555.002,63	7.248.837,68	GPR
	<i>Vorjahr</i>	<i>(7.259.960,51)</i>	<i>(128.599,28)</i>	<i>(549.735,43)</i>	<i>(6.581.625,80)</i>	<i>(7.259.960,51)</i>	
3	Erhaltene Anzahlungen	1.915.069,41	1.915.069,41	0,00	0,00	0,00	
	<i>Vorjahr</i>	<i>(1.916.162,65)</i>	<i>(1.916.162,65)</i>	<i>(0,00)</i>	<i>(0,00)</i>	<i>(0,00)</i>	
4	Verbindlichkeiten aus Vermietung	35.904,60	35.904,60	0,00	0,00	0,00	
	<i>Vorjahr</i>	<i>(15.355,29)</i>	<i>(15.355,29)</i>	<i>(0,00)</i>	<i>(0,00)</i>	<i>(0,00)</i>	
5	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.079.847,21	1.079.847,21	0,00	0,00	0,00	
	<i>Vorjahr</i>	<i>(297.671,64)</i>	<i>(297.671,64)</i>	<i>(0,00)</i>	<i>(0,00)</i>	<i>(0,00)</i>	
6	Sonstige Verbindlichkeiten	21.925,53	21.925,53	0,00	0,00	0,00	
	<i>Vorjahr</i>	<i>(20.640,48)</i>	<i>(20.640,48)</i>	<i>(0,00)</i>	<i>(0,00)</i>	<i>(0,00)</i>	
	Gesamtbetrag 2013	38.480.338,79	4.485.120,48	4.664.608,66	29.330.609,65	35.427.592,04	
	<i>Vorjahr</i>	<i>(37.754.221,43)</i>	<i>(3.515.140,81)</i>	<i>(4.573.932,69)</i>	<i>(29.665.147,93)</i>	<i>(35.504.391,37)</i>	

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

Der Posten „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.

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.

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, Erlösen aus der Gewährung von Teilschulderlässen für KfW-Darlehen („*Energieeffizient Sanieren*“) sowie weitere verschiedene sonstige Erträge.

Die „**Aufwendungen für Hausbewirtschaftung**“ betreffen Aufwendungen für Betriebskosten, Instandhaltung, Miet- und Räumungsklagen sowie sonstige Aufwendungen.

Die „**Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen**“ beinhalten Fremdkosten für Fotovoltaikanlagen und ein Blockheizkraftwerk.

Die „**Sonstigen betrieblichen Aufwendungen**“ beinhalten hauptsächlich sächliche Verwaltungsaufwendungen, Nebenkosten der Geldbeschaffung sowie Abschreibungen auf Mietforderungen.

„Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ betreffen im Wesentlichen die Dauerfinanzierungsmittel für Wohnbauten.

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:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	4	1
Technische Mitarbeiter	3	0
Hausmeister, Reinigungskräfte	2	1
<u>Hauswarte und geringfügig Beschäftigte</u>	<u>0</u>	<u>4</u>
	9	6

3) **Mitgliederbewegung**

	Anzahl der Mitglieder	<i>im Vorjahr</i>	Anzahl der Geschäftsanteile	<i>im Vorjahr</i>
Bestand am Anfang 2013	1.841		9.590	
Zugang 2013	105	104	855	1.137
Abgang 2013 (inkl. frühere Jahre)	118	100	348	324
Bestand Ende 2013	1.828		10.097	

Die rückständigen fälligen Mindesteinzahlungen auf die Geschäftsanteile betragen 2.213,57 Euro. Der Gesamtbetrag der Haftsummen beträgt 1.133.360,00 Euro. Diese haben sich im Geschäftsjahr um 8.060,00 Euro vermindert.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 159.591,61 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
- Schulte, Michael *seit 01.01.2013*
- Theuer, Wolfgang

6) Mitglieder des **Aufsichtsrates**

- Schlabbach, Günter (Vorsitzender)
- Schmidt, Helmut (stellvertretender Vorsitzender)
- Fischer, Karl Werner *bis 19.06.2013* (Schriftführer)
- Goldschmidt, Carsten *seit 19.06.2013* (Schriftführer)
- Heymann, Hans-Ulrich (stellvertretender Schriftführer)
- Bouffier-Pfeffer , Karin
- Heine, Volker
- Löchel, Werner *bis 19.06.2013*
- Nagy, Stella *seit 19.06.2013*
- Nörenberg, Gertraud
- Olbort, Holger

7) Der Mitgliederversammlung wird folgende **Gewinnverteilung für 2013** vorgeschlagen:

Ausschüttung einer Dividende (4 %)	118.482,59 Euro
Zuführung zur Bauerneuerungsrücklage	<u>11.604,30 Euro</u>
	<u>130.086,89 EUR</u>

Gießen, 19. Mai 2014

Baugenossenschaft 1894 Gießen eG

Michael Schulte

Christine Becker

Wolfgang Theuer

Bericht

des

Aufsichtsrates

Bericht des Aufsichtsrates

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2012 durch den Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V., Frankfurt am Main, erfolgte in der Zeit vom 21. Mai 2013 bis 4. Juni 2013. Der Prüfungsbericht wurde von den Mitgliedern des Aufsichtsrates zur Kenntnis genommen und in der Mitgliederversammlung am 19. Juni 2013 eingängig 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 2014 anstehenden Projekte in Augenschein nehmen.

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 2013 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 2013 gegeben. Die geplanten und genehmigten Investitionsmaßnahmen für das Jahr 2014 sind aufgrund der Finanzierungsmittel und Finanzreserven gesichert.

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

- Karl Werner Fischer
- Werner Löchel
- Günter Schlabbach

Fischer war aufgrund der satzungsmäßigen Altersbegrenzung nicht mehr in den Aufsichtsrat wählbar. Herr Löchel stand aus persönlichen Gründen für eine Wiederwahl nicht mehr zur Verfügung. Es wurden folgende drei Mitglieder durch die Mitgliederversammlung in den Aufsichtsrat gewählt:

- Carsten Goldschmidt
- Stella Nagy
- Günter Schlabbach

Im Anschluss an die Mitgliederversammlung am 19. Juni 2013 fand eine konstituierende Sitzung des Aufsichtsrates statt. Folgende Festlegungen wurden getroffen:

Vorsitzender Schlabbach, Günter	Schriftführer Goldschmidt, Carsten	Bauausschuss Goldschmidt, Carsten Heine, Volker Heymann, Hans-Ulrich Nagy, Stella Schmidt, Helmut	Prüfungsausschuss Bouffier-Pfeffer, Karin Nörenberg, Gertraud Olbort, Holger Schlabbach, Günter
Stellvertreter Schmidt, Helmut	Stellvertreter Heymann, Hans-Ulrich		

Der Aufsichtsrat dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft sowie den Mitgliedern des Vorstandes für die im Geschäftsjahr 2013 geleistete Arbeit und freut sich auf eine weiterhin gedeihliche Zusammenarbeit.

Gießen, 19. Mai 2014

Der Aufsichtsrat

Günter Schlabbach

(Vorsitzender des Aufsichtsrats)