



1894 Gießen eG

Baugenossenschaft



Geschäftsbericht 2014

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 2014 seit 50 Jahren und länger Mitglied oder Mieter der Baugenossenschaft 1894 Gießen eG sind oder waren:

Balsler, Emil	Bender, Hans
Bender, Lieselotte	Böckner, Helmut
Fuchs Helma	Gabriel, Helmut
Glassl, Karl	Happel, Heinrich
Hassenpflug, Werner	Hofmann, Gerd
Janz, Friedrich (<i>verstorben in 2014</i>)	Keller, Johann
Kleine, Albert	Kostorz, Hermann
Lang-Degen, Erika	Lauf, Karl-Horst
Mahrt, Werner	Mankel, Peter
Mayer, Heinz	Moos, Hans-Karl (<i>verstorben in 2014</i>)
Ommert, Willy (<i>verstorben in 2014</i>)	Pfund, Georg
Rothfuss, Peter	Schäfer, Gerhard
Schäfer, Rosel	Schieferstein, Karl
Schmidt, Johann-Karl	Schmidt, Kurt
Schmitt, Dieter	Schmitt, Walter
Schneider, Herta	Schreiner, Wolfgang
Schubert, Horst	Schwenk, Karl-Heinz
Streb, Dr. Hans Werner (<i>verstorben in 2014</i>)	Stumpf-Glock, Horst
Ullmann, Norbert	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. Gleichzeitig gedenken wir aller im Geschäftsjahr verstorbenen Mitglieder.

Bericht des Vorstandes über das
Geschäftsjahr 2014

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

Die konjunkturelle Grunddynamik im Euroraum ist weiterhin gering, die gesamtwirtschaftliche Produktion nahm im ersten Halbjahr merklich schwächer zu als erwartet. Dies ging zu einem guten Teil auf die größeren Länder des Euroraums zurück. Die Prognosen für 2015 gehen jedoch von einer etwas höheren Zunahme des realen Bruttoinlandsprodukts aus.

Der Arbeitsmarkt hat sich im ersten Halbjahr etwas erholt. Seit Jahresbeginn ist die Arbeitslosenquote langsam von 11,8 % auf 11,5 % (August 2014) gesunken. Die Zahl der Beschäftigten nahm im gleichen Zeitraum um 0,5 % zu.

Der Anstieg der Verbraucherpreise hat sich weiter abgeschwächt. Die Inflation sinkt in der Tendenz bereits seit etwa zweieinhalb Jahren. Auch die Prognosen für 2015 gehen von einem nur geringen Anstieg der Verbraucherpreise aus.

Daten Euro-Raum (2014/2015 geschätzt) ²	2013	2014	2015
Reales Bruttoinlandsprodukt	- 0,4 %	+ 0,8 %	+ 1,1 %
Verbraucherpreise	+ 1,3 %	+ 0,5 %	+ 0,7 %
Arbeitslosenquote	11,9 %	11,6 %	11,3 %

Deutschland³

Gesamtwirtschaftliche Lage und voraussichtliche Entwicklung

Die deutsche Wirtschaft hat sich im Jahresdurchschnitt 2014 insgesamt als stabil erwiesen: Um 1,5 % war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) höher als im Vorjahr und lag damit über dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre von 1,2 %.

¹ Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Deutsche Wirtschaft stagniert - jetzt Wachstumskräfte stärken – Herbst 2014

² Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Deutsche Wirtschaft stagniert - jetzt Wachstumskräfte stärken – Herbst 2014

³ Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 16/15 v. 15.01.2015

Die konjunkturelle Lage hat sich nach dem schwungvollen Jahresauftakt und der folgenden Schwächephase im vergangenen Sommer zum Jahresende 2014 stabilisiert.

Auf der Verwendungsseite des Bruttoinlandsprodukts war der Konsum wichtigster Wachstumsmotor der deutschen Wirtschaft: Die privaten Konsumausgaben stiegen preisbereinigt um 1,1 %, die des Staates um 1,0 %. Auch die Investitionen legten zu: Im Inland investierten Unternehmen und Staat zusammen 3,7 % mehr in Ausrüstungen als ein Jahr zuvor. Die preisbereinigten Bauinvestitionen erzielten ebenfalls ein kräftiges Plus von 3,4 %. Die Sonstigen Anlagen lagen um 1,2 % über dem Vorjahresniveau.

Der deutsche Außenhandel gewann im Jahresdurchschnitt 2014 trotz eines weiterhin schwierigen außenwirtschaftlichen Umfelds etwas an Dynamik: Deutschland exportierte preisbereinigt 3,7 % mehr Waren und Dienstleistungen als im Jahr 2013. Die Importe legten aber fast genauso stark zu (+ 3,3 %). Die Differenz zwischen Exporten und Importen – der Außenbeitrag – leistete dadurch einen vergleichsweise geringen Beitrag von + 0,4 Prozentpunkten zum BIP-Wachstum 2014.

	Ist-Daten (preisbereinigt, verkettet) ⁴			Prognose ⁵
	2012	2013	2014	2015
Bruttoinlandsprodukt	+0,4 %	+0,1 %	+1,5 %	+1,2 %
Private Konsumausgaben	+0,7 %	+0,8 %	+1,1 %	+1,4 %
Konsumausgaben des Staates	+1,2 %	+0,7 %	+1,0 %	+1,0 %
Ausrüstungsinvestitionen	-3,0 %	-2,4 %	+3,7 %	+4,1 %
Bauinvestitionen	+0,6 %	-0,1 %	+3,4 %	+2,1 %

Weiterhin positiv stellt sich die Situation auf dem **Arbeitsmarkt**⁶ dar. Die Arbeitslosenquote betrug im Dezember 2014 bundesweit 6,4 % (Dezember 2013: 6,7 %). Für 2015 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 sich die Zinsentwicklung zwischen Ende 2013 und Ende 2014 als durchweg negativ darstellte. In allen Fristigkeitsbereichen gingen die Effektivzinssätze zurück. Die von der deutschen Bundesbank veröffentlichten Effektivzinssätze für Kredite an nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften (Neugeschäft) entwickelten sich wie folgt:

⁴ Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 16/15 v. 15.01.2015
⁵ Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Eckdaten der Prognose für die Bundesrepublik Deutschland, Herbst 2014
⁶ www.destatis.de
⁷ http://www.bundesbank.de/Navigation/DE/Statistiken/Zeitreihen_Datenbanken/zeitreihen_datensbank.html

Laufzeit Termin	< 1 Jahr			1-5 Jahre			> 5 Jahre		
	2013- 12	2014- 11	+/-	2013- 12	2014- 11	+/-	2013- 12	2014- 11	+/-
	%	%	%-Pkte.	%	%	%-Pkte.	%	%	%-Pkte.
Volumen									
< 1 Mio. Euro	3,01	2,82	-0,19	3,59	3,14	-0,45	2,74	2,16	-0,58
> 1 Mio. Euro	1,86	1,52	-0,34	2,62	2,42	-0,20	2,75	2,02	-0,73

Immobilienmarkt

Von Januar bis November 2013 wurde in Deutschland der Bau von 259.849 Wohnungen (einschließlich Bestandsmaßnahmen) genehmigt. Das waren 5,3 % mehr als im Vorjahreszeitraum.

Von den im Zeitraum von Januar bis November 2014 genehmigten Wohnungen waren 229.584 Neubauwohnungen. Das waren 4,3% mehr als im Vorjahreszeitraum.⁸

Ausweislich der GdW-Jahresstatistik betragen die Nettokaltmieten im Berichtsjahr 2013 bundesdurchschnittlich 5,15 (+2,1%) Euro/qm, in den alten Bundesländern 5,41 (+2,5%) Euro/qm und in den neuen Bundesländern 4,85 (+1,9%) Euro/qm.⁹

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 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 31.12.2014 beträgt 4,90 € pro m²-Wohnfläche monatlich.

Die Entwicklung der Betriebskosten wurde im Jahr 2014 durch gestiegene Energiekosten, wie auch den gestiegenen Abgaben gegenüber der Kommune beeinflusst.

Bestandsverwaltung

Zum 31.12.2014 bewirtschaftet die Genossenschaft:

- 138 Wohnhäuser mit
- 1.197 Wohnungen
- 2 gewerbliche Einheiten
- 1 Geschäftsstelle
- 291 Garagen
- 321 Abstellplätze

⁸ www.destatis.de

⁹ GdW: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trend 2014/2015

Modernisierung / Neubau

Im Jahr 2014 endeten folgende Vollmodernisierungs- und Neubauprojekte:

- Vollmodernisierung Mittelweg 13/13a in Linden (12 Wohnungen)
- Vollmodernisierung Mittelweg 15 in Linden (9 Wohnungen)
- Neubau Mittelweg 15a in Linden (6 Wohnungen)

Im Jahr 2014 begannen folgende Vollmodernisierungsprojekte:

- Vollmodernisierung Mittelweg 11 in Linden (9 Wohnungen)
- Vollmodernisierung Mittelweg 17 in Linden (9 Wohnungen)

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. 1.680 TEUR aufgewendet. In diesem Betrag sind Instandhaltungs- und Modernisierungskosten, die bei Wohnungswechsel investiert wurden, mit rd. 633 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 Instandhaltungsstau ständig und nachhaltig abgebaut wird. Für die Instandhaltung, inkl. Modernisierungen bei Wohnungswechseln, sind für das Jahr 2015 ca. 2.168 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 Berichtsjahres sind zehn Häuser mit Fotovoltaikanlagen ausgestattet. Ferner wird ein Blockheizkraftwerk betrieben.

Ausblick: Bautätigkeit und Bauvorbereitung

Nachdem im Jahr 2014 der zweite Bauabschnitt des Großprojekts Mittelweg in Linden begonnen wurde, wird dieses Projekt plangemäß im Jahr 2015 mit dem dritten Bauabschnitt fortgesetzt. Dieser setzt sich aus der Vollmodernisierung der Häuser Mittelweg 19 und 21 zusammen.

Es ist geplant, den zweiten Bauabschnitt im ersten Quartal 2016 insoweit fertigzustellen, dass diese Häuser wieder bezogen werden können.

Im folgenden Jahr soll als abschließendes Objekt das Gebäude Mittelweg 9 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, und zwar ein Grundstück im Hölderlinweg 5 ist in Gießen-Wieseck sowie ein nicht baureifes Grundstück in der Nähe des Golfplatzes Winnerod.

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 und in Linden in der Theodor-Heuss-Straße zur Verfügung. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass durch bauliche Maßnahmen 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 2014 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 2014 Erlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 6.450 TEUR einschließlich Bestandsveränderung (im Vorjahr 6.385 TEUR). Davon entfallen auf Sollmieten 4.829 TEUR (im Vorjahr 4.709 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 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 2013/2014 wie folgt dar:

	31.12.2014		31.12.2013	
	EURO		EURO	
<u>Vermögensstruktur</u>				
Anlagevermögen	60.454.147,49	94,90%	58.854.348,83	95,92%
Umlaufvermögen	3.250.282,18	5,10%	2.502.808,91	4,08%
Gesamtvermögen	63.704.429,67	100,00%	61.357.157,74	100,00%
Fremdkapital inkl. Rückstellungen und RAP	40.754.511,35		38.682.384,42	
Reinvermögen 31.12.2014	22.949.918,32	31.12.13	22.674.773,32	
Reinvermögen am Jahresanfang	22.674.773,32		22.111.728,58	
Vermögenszuwachs	275.145,00		563.044,74	

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um rd. 2.347 TEUR erhöht, das entspricht einem Anstieg von 3,8 %. 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. 27,2 TEUR auf 1.740 TEUR gesunken (Bestandsverminderung).

Kapitalstruktur

Die Eigenkapitalquote hat sich von 36,96 % auf 36,03 % geändert. Der Bilanzgewinn beläuft sich auf 139,6 TEUR. Das Fremdkapital hat sich von 38.498 TEUR auf 40.560 TEUR erhöht. Das sind im Wesentlichen die Finanzierungsmittel für die umfassenden Baumaßnahmen im Berichtsjahr.

	31.12.2014		31.12.2013	
	EURO		EURO	
Geschäftsguthaben	3.336.274,14	5,24%	3.218.686,43	5,25%
Ergebnisrücklagen	19.474.000,00	30,57%	19.326.000,00	31,50%
Bilanzgewinn	139.644,18	0,22%	130.086,89	0,21%
Eigenkapital	22.949.918,32	36,03%	22.674.773,32	36,96%
Rückstellungen	194.346,39	0,31%	184.133,00	0,30%
Fremdkapital	40.560.164,96	63,66%	38.498.251,42	62,74%
Gesamtkapital	<u>63.704.429,67</u>	100,00%	<u>61.357.157,74</u>	100,00%

Ertragslage

Rentabilität

Im Berichtsjahr wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 276,0 TEUR (im Vorjahr: 497,7 TEUR) erwirtschaftet. Laut Wirtschaftsplan wird für das Jahr 2015 weiterhin von einem zufriedenstellenden Jahresüberschuss von ca. 22,2 TEUR ausgegangen.

Finanzinstrumente

Wesentliche Verbindlichkeiten der Genossenschaft sind die Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern (Restvaluta zum 31.12.2014 = 37.806 TEUR; Vorjahr 35.428 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 80,8 TEUR.

Die Genossenschaft war und ist somit jederzeit in der Lage, ihre finanziellen Verpflichtungen zu erfüllen. Auch für das Jahr 2015 wird wieder mit einem befriedigenden Ergebnis gerechnet. Diese Aussage wird durch das Zahlenwerk des Wirtschaftsplanes 2015 belegt.

**Chancen und Risiken
(prognostischer Teil)**

Für das Geschäftsjahr 2015 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 2015

Baugenossenschaft 1894 Gießen eG

Michael Schulte

Christine Becker

Wolfgang Theuer

Jahresabschluss 2014

- Bilanz
- Gewinn- und
Verlustrechnung
- Anhang

A k t i v a**Bilanz**

	Geschäftsjahr		31.12.2013
	EURO	EURO	EURO
<u>Anlagevermögen</u>			
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	57.645.270,69		55.079.378,17
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	85.800,41		93.154,41
Grundstücke ohne Bauten	224.074,66		224.074,66
Technische Anlagen und Maschinen	519.721,00		560.318,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	48.422,00		56.160,00
Anlagen im Bau	1.825.524,32		2.797.046,08
Bauvorbereitungskosten	102.834,41	60.451.647,49	41.717,51
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen	2.500,00	2.500,00	2.500,00
Anlagevermögen insgesamt		60.454.147,49	58.854.348,83
<u>Umlaufvermögen</u>			
Unfertige Leistungen und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.740.213,09		1.767.364,59
Andere Vorräte	3.068,44	1.743.281,53	1.682,99
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	40.533,86		50.473,06
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	0,00		1.400,00
Sonstige Vermögensgegenstände	102.233,39	142.767,25	39.626,84
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		1.364.233,40	642.261,43
Umlaufvermögen insgesamt		3.250.282,18	2.502.808,91
Bilanzsumme		63.704.429,67	61.357.157,74

zum 31.12.2014

Passiva

	Geschäftsjahr		31.12.2013
	EURO	EURO	EURO
<u>Eigenkapital</u>			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	129.890,00		90.830,00
der verbleibenden Mitglieder	3.206.384,14	3.336.274,14	3.127.856,43
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 6.145,86 €			(4.635,18)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage			
- davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 28.000,00 €	2.614.000,00		2.586.000,00
			(50.000,00)
Bauerneuerungsrücklage			
- davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 11.604,30 €	13.380.000,00		13.300.000,00
- davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 68.395,70 €			(22.394,80)
			(277.605,20)
Andere Ergebnisrücklagen			
- davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 40.000,00 €	3.480.000,00	19.474.000,00	3.440.000,00
			(40.000,00)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	276.039,88		497.692,09
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	136.395,70	139.644,18	367.605,20
Eigenkapital insgesamt		22.949.918,32	22.674.773,32
<u>Rückstellungen</u>			
Steuerrückstellungen	2.755,39		0,00
Sonstige Rückstellungen	191.591,00	194.346,39	184.133,00
<u>Verbindlichkeiten</u>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	30.707.245,00		28.178.754,36
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.098.958,42		7.248.837,68
Erhaltene Anzahlungen	1.977.219,02		1.915.069,41
Verbindlichkeiten aus Vermietung	17.048,87		35.904,60
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	709.201,11		1.079.847,21
Sonstige Verbindlichkeiten	28.683,01	40.538.355,43	21.925,53
(davon aus Steuern: € 11.605,62)			(9.777,71)
(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 1.855,99)			(2.346,23)
<u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>		21.809,53	17.912,63
Bilanzsumme		63.704.429,67	61.357.157,74

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2014

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	6.477.321,73		6.311.843,09
aus anderen Lieferungen und Leistungen	80.758,85	6.558.080,58	76.615,72
Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen <i>(im Vorjahr: Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen)</i>		27.151,50	73.282,55
Andere aktivierte Eigenleistungen		157.577,11	43.514,51
Sonstige betriebliche Erträge		53.692,18	162.149,82
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.234.860,91		3.225.077,82
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	3.296,41	3.238.157,32	5.979,54
Rohergebnis		3.504.041,05	3.436.348,33
<u>Personalaufwand</u>			
Löhne und Gehälter	681.310,88		631.368,83
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung <i>(davon für Altersversorgung € 57.276,71)</i>	200.778,41	882.089,29	180.548,42 <i>(43.156,03)</i>
Abschreibungen auf Sachanlagen		1.262.761,75	1.219.986,58
Sonstige betriebliche Aufwendungen		241.766,09	190.390,13
Erträge aus anderen Finanzanlagen		147,31	175,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		987,05	10.205,48
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		647.515,60	599.662,59
Ergebnis aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		471.042,68	624.772,26
Steuern vom Einkommen und Ertrag		9.911,66	7.141,48
Sonstige Steuern		185.091,14	119.938,69
Jahresüberschuss		276.039,88	497.692,09
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		136.395,70	367.605,20
Bilanzgewinn		<u>139.644,18</u>	<u>130.086,89</u>

Anhang zum Jahresabschluss 2014

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 Planungs-, 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 0,00 Euro (im Vj.: 32.236,53 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 3.068,44 Euro (im Vj.: 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 2014 (Anlagespiegel)

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge	Umbuchungen	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2014	Buchwert am 31.12.2014	Buchwert am 31.12.2013	Abschreibungen des Geschäfts- Jahres 2014
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO
Sachanlagen								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	76.169.872,36	123.887,73	0,00	- 0,00	22.283.448,59	57.645.270,69	55.079.378,17	1.192.954,40
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	479.160,46	0,00	0,00	+ 0,00	393.360,05	85.800,41	93.154,41	7.354,00
Grundstücke ohne Bauten	224.074,66	0,00	0,00	+ 0,00	0,00	224.074,66	224.074,66	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	751.202,57	0,00	0,00	+ 0,00	231.481,57	519.721,00	560.318,00	40.597,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	351.463,47	14.118,35	0,00	+ 0,00	317.159,82	48.422,00	56.160,00	21.856,35
Anlagen im Bau	2.797.046,08	2.652.351,65	0,00	+ 11.085,78	0,00	1.825.524,32	2.797.046,08	0,00
Bauvorbereitungskosten	41.717,51	89.409,56	17.206,88	- 11.085,78	0,00	102.834,41	41.717,51	0,00
Summen	80.814.537,11	2.879.767,29	17.206,88	+ 3.646.044,97	23.225.450,03	60.451.647,49	58.851.848,83	1.262.761,75
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	80.817.037,11	2.879.767,29	17.206,88	- 3.646.044,97	23.225.450,03	60.454.147,49	58.854.348,83	1.262.761,75

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 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	40.533,86	19.323,57
Sonstige Vermögensgegenstände	102.233,39	0,00
	<u>142.767,25</u>	<u>19.323,57</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 2014 nachstehende Einstellungen vorgenommen:

	aus dem Bilanzgewinn 2013 EUR	aus dem Jahresüberschuss 2014 EUR	Entnahmen EUR
Gesetzliche Rücklage	0,00	28.000,00	0,00
Bauerneuerungsrücklage	11.604,30	68.395,70	0,00
Andere Ergebnisrücklage	0,00	40.000,00	0,00
	<u>11.604,30</u>	<u>136.395,70</u>	<u>0,00</u>

Unter dem Posten „Steuerrückstellungen“ wurden Rückstellungen für Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer passiviert. 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 2014	insgesamt EURO	davon			Art der Sicherung	
			Restlaufzeit	gesichert			
			unter 1 Jahr EURO	1 bis 5 Jahre EURO	über 5 Jahre EURO	EURO	
1	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	30.707.245,00	1.297.917,16	4.625.414,73	24.783.913,11	30.707.245,00	GPR
	<i>Vorjahr</i>	<i>(28.178.754,36)</i>	<i>(1.298.038,28)</i>	<i>(4.105.109,06)</i>	<i>(22.775.607,02)</i>	<i>(28.178.754,36)</i>	
2	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.098.958,42	145.885,95	607.702,97	6.345.369,50	7.098.958,42	GPR
	<i>Vorjahr</i>	<i>(7.248.837,68)</i>	<i>(134.335,45)</i>	<i>(559.499,60)</i>	<i>(6.555.002,63)</i>	<i>(7.248.837,68)</i>	
3	Erhaltene Anzahlungen	1.977.219,02	1.977.219,02	0,00	0,00	0,00	
	<i>Vorjahr</i>	<i>(1.915.069,41)</i>	<i>(1.915.069,41)</i>	<i>(0,00)</i>	<i>(0,00)</i>	<i>(0,00)</i>	
4	Verbindlichkeiten aus Vermietung	17.048,87	17.048,87	0,00	0,00	0,00	
	<i>Vorjahr</i>	<i>(35.904,60)</i>	<i>(35.904,60)</i>	<i>(0,00)</i>	<i>(0,00)</i>	<i>(0,00)</i>	
5	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	709.201,11	637.165,74	72.035,37	0,00	0,00	
	<i>Vorjahr</i>	<i>(1.079.847,21)</i>	<i>(1.079.847,21)</i>	<i>(0,00)</i>	<i>(0,00)</i>	<i>(0,00)</i>	
6	Sonstige Verbindlichkeiten	28.683,01	28.683,01	0,00	0,00	0,00	
	<i>Vorjahr</i>	<i>(21.925,53)</i>	<i>(21.925,53)</i>	<i>(0,00)</i>	<i>(0,00)</i>	<i>(0,00)</i>	
	Gesamtbetrag 2014	40.538.355,43	4.103.919,75	5.305.153,07	31.129.282,61	37.806.203,42	
	<i>Vorjahr</i>	<i>(38.480.338,79)</i>	<i>(4.485.120,48)</i>	<i>(4.664.608,66)</i>	<i>(29.330.609,65)</i>	<i>(35.427.592,04)</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 und den Leistungen eines eigenen Architekten.

Die „Sonstigen betrieblichen Erträge“ resultieren in der Hauptsache aus der Gewährung von Teilschulderlüssen für KfW-Darlehen („*Energieeffizient Sanieren*“), Erstattungen von Krankenkassen 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
Hauswarte / geringfügig Beschäftigte	0	4
	9	6

3) **Mitgliederbewegung**

	Anzahl der Mitglieder	im Vorjahr	Anzahl der Geschäftsanteile	im Vorjahr
Bestand am Anfang 2014	1.828		10.097	
Zugang 2014	91	105	737	855
Abgang 2014 (inkl. Frühere Jahre)	98	118	471	348
	1.821		10.363	

Die rückständigen fälligen Mindesteinzahlungen auf die Geschäftsanteile betragen 6.145,86 Euro. Der Gesamtbetrag der Haftsummen beträgt 1.129.020,00 Euro. Diese haben sich im Geschäftsjahr um 4.340,00 Euro vermindert. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 78.527,71 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
- Theuer, Wolfgang

6) Mitglieder des **Aufsichtsrates**

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

7) Der Mitgliederversammlung wird folgende **Gewinnverteilung für 2014** vorgeschlagen:

Ausschüttung einer Dividende (4 %)	124.866,26 Euro
Zuführung zur Bauerneuerungsrücklage	<u>14.777,92 Euro</u>
	<u>139.644,18 EUR</u>

Gießen, 19. Mai 2015

Baugenossenschaft 1894 Gießen eG

Michael Schulte

Christine Becker

Wolfgang Theuer

Bericht des Aufsichtsrates

Bericht des Aufsichtsrates

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2013 durch den Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V., Frankfurt am Main, erfolgte in der Zeit vom 26. Mai 2014 bis 5. Juni 2014. Der Prüfungsbericht wurde von den Mitgliedern des Aufsichtsrates zur Kenntnis genommen und in der Mitgliederversammlung am 25. Juni 2014 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 2015 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 2014 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 2014 gegeben. Die geplanten und genehmigten Investitionsmaßnahmen für das Jahr 2015 sind aufgrund der Finanzierungsmittel und Finanzreserven gesichert.

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

- Karin Bouffier-Pfeffer
- Volker Heine
- Hans-Ulrich Heymann

Alle drei Mitglieder stellten sich zur Wiederwahl zur Verfügung und wurden allesamt von der Mitgliederversammlung erneut in den Aufsichtsrat gewählt.

Im Anschluss an die Mitgliederversammlung am 25. Juni 2014 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 2014 geleistete Arbeit und freut sich auf eine weiterhin gedeihliche Zusammenarbeit.

Gießen, 19. Mai 2015

Der Aufsichtsrat



Günter Schlabbach

(Vorsitzender des Aufsichtsrats)