



1894 Gießen eG

Baugenossenschaft



Geschäftsbericht 2015

Baugenossenschaft 1894 Gießen eG

Gegründet am 23. Mai 1894

Eingetragen im Genossenschaftsregister
des Amtsgerichtes Gießen unter Nr. 362

Geschäftsstelle
Hölderlinweg 7 B
35396 Gießen

Telefon: (0641) 95 200-0
Telefax: (0641) 95 200-19

Internet: www.bg1894.de
E-Mail: kontakt@bg1894.de

Besonders lange Verbundenheit zur Baugenossenschaft

Mitglieder, die im Geschäftsjahr 2015 seit 50 Jahren und länger Mitglied der Baugenossenschaft 1894 Gießen eG sind oder waren:

Balsler, Emil (verstorben in 2016)	Mahrt, Werner
Bender, Hans	Mankel, Peter
Bender, Lieselotte	Mayer, Heinz
Breustedt, Peter	Nehrke, Hans-Jürgen
Diehl, Gerhard	Philipp, Adolf
Dühring, Egon	Pfund, Georg
Fuchs, Helma	Rothfuss, Peter
Gabriel, Helmut (verstorben in 2015)	Schäfer, Gerhard
Gerlach, Hein-Peter	Schäfer, Rosel
Glassl, Karl	Schieferstein, Karl
Happel, Heinrich (verstorben in 2015)	Schmitt, Dieter
Hartmann, Liselotte (verstorben in 2015)	Schmidt, Kurt
Hassenpflug, Werner	Schmidt, Johann-Karl
Hofmann, Gerd	Schmitt, Walter
Keller, Johann	Schneider, Herta
Keller, Marlies	Schreiner, Wolfgang
Kleine, Albert	Schubert, Horst
Kostorz, Hermann	Schwenk, Karl-Heinz
Küthe, Alfred	Stumpf-Glock, Horst
Lang-Degen, Erika	Weigel, Erika
Lauf, Karl-Horst	Ullmann, Norbert
Leithäuser, Gertrud	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 2015

LAGEBERICHT

Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Die Baugenossenschaft 1894 Gießen eG bewirtschaftet als Vermietungsgenossenschaft ausschließlich eigene Liegenschaften. Der Großteil der Objekte befindet sich in Gießen mit den Ortsteilen Wieseck und Allendorf sowie Linden. Kleinere Bestände existieren 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.

EURO-Raum¹

Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

Die Erholung im Euroraum festigt sich. Im Umfeld gesunkener Energiekosten, niedriger Zinsen und eines schwachen Euro hat die Produktion im Euroraum in der ersten Jahreshälfte 2015 recht deutlich expandiert. Nach 0,5 % im ersten Quartal betrug die Zuwachsrate des Bruttoinlandsprodukts im zweiten Quartal 0,4 %. Auch in den einzelnen Ländern stellt sich das konjunkturelle Bild überwiegend positiv dar. Mit Ausnahme von Frankreich, wo die Wirtschaftsleistung nach dem kräftigen Anstieg zu Jahresbeginn im zweiten Quartal stagnierte, verzeichneten alle Euroraum-Länder im Frühjahr positive Expansionsraten.

Der Rückgang der Arbeitslosigkeit im Euroraum setzte sich zuletzt weiter fort. Die Arbeitslosenquote lag im August bei 11,0 %. Zwischen den großen Volkswirtschaften zeigen sich jedoch deutliche Unterschiede: In Frankreich ist die Arbeitslosenquote im August auf 10,8 % gestiegen. In Italien war sie im November 2014 auf den Höchstwert von 13,0 % gestiegen und ist seither um gut einen Prozentpunkt zurückgegangen. In Spanien hat sich die Arbeitslosenquote seit 2013 um etwa 4 Prozentpunkte verringert. Nichtsdestotrotz befindet sie sich mit 22,2 % weiter auf hohem Niveau.

Die Verbraucherpreise im Euroraum stagnieren. Dies reflektiert vor allem die neuerlich gesunkenen Energiepreise. Im Zuge der konjunkturellen Erholung ist die Kapazitätsauslastung jedoch gestiegen. Entsprechend stieg die Kerninflationsrate (ohne Energie und unverarbeitete Lebensmittel) im Frühjahr und lag im September bei 0,9 %.

Daten Euro-Raum (2015/2016 geschätzt) ²	2014	2015	2016
Reales Bruttoinlandsprodukt	+ 0,9%	+ 1,5%	+ 1,6%
Verbraucherpreise	+ 0,4%	+ 0,1%	+ 1,0%
Arbeitslosenquote	11,6%	11,0%	10,5%

¹ Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Deutsche Konjunktur stabil – Wachstumspotenziale heben – Herbst 2015

² Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Deutsche Konjunktur stabil – Wachstumspotenziale heben – Herbst 2015

Deutschland³

Gesamtwirtschaftliche Lage und voraussichtliche Entwicklung

Die deutsche Wirtschaft war im Jahresdurchschnitt 2015 weiter im Aufschwung: Um 1,7 % war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) höher als im Vorjahr und lag damit über dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre von 1,3 %.

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2015 gekennzeichnet durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum.

Auf der Verwendungsseite des Bruttoinlandsprodukts war der Konsum im Jahr 2015 wichtigster Wachstumsmotor der deutschen Wirtschaft: Die privaten Konsumausgaben waren preisbereinigt um 1,9 %, die des Staates sogar um 2,8 % höher als im Jahr zuvor. Auch die Investitionen legten zu: Im Inland investierten Unternehmen und Staat zusammen 3,6 % mehr in Ausrüstungen als ein Jahr zuvor. Die preisbereinigten Bauinvestitionen erzielten ebenfalls ein leichtes Plus von 0,2 %.

Der deutsche Außenhandel gewann im Jahr 2015 weiter an Dynamik: Deutschland exportierte preisbereinigt 5,4 % mehr Waren und Dienstleistungen als im Jahr 2014. Die Importe legten aber fast genauso stark zu (+ 5,7 %). Die Differenz zwischen Exporten und Importen – der Außenbeitrag – leistete dadurch einen vergleichsweise geringen Beitrag von + 0,2 Prozentpunkten zum BIP-Wachstum 2015.

	Ist-Daten (preisbereinigt, verkettet) ⁴			Prognose ⁵
	2013	2014	2015	2016
Bruttoinlandsprodukt	+0,3%	+1,6%	+1,7%	+1,8%
Private Konsumausgaben	+0,6%	+0,9%	+1,9%	+0,9%
Konsumausgaben des Staates	+0,8%	+1,7%	+2,8%	+0,4%
Ausrüstungsinvestitionen	-2,3%	+4,5%	+3,6%	+0,2%
Bauinvestitionen	-1,1%	+2,9%	+0,2%	+0,2%

Weiterhin positiv stellt sich die Situation auf dem **Arbeitsmarkt**⁶ dar. Die Arbeitslosenquote betrug mit 2.681.000 Arbeitslosen im Dezember 2015 bundesweit 6,1 % (Dezember 2014: 6,4 %). Für 2016 gehen die Prognosen von einer annähernd konstanten Arbeitslosenquote (6,5 %) aus. Die Anzahl der Erwerbstätigen belief sich im November 2015 auf 43.442.000.

Bezogen auf den **Kapitalmarkt**⁷ ist festzuhalten, dass sich die Zinsentwicklung zwischen Ende 2014 und Ende 2015 als durchweg negativ darstellte. In allen Fristigkeitsbereichen gingen zwischen den jeweiligen Stichtagen die Effektivzinssätze zurück. Die von der deutschen Bundesbank veröffentlichten Effektivzinssätze für Kredite an nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften (Neugeschäft) entwickelten sich wie folgt:

³ Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 14/16 v. 14.01.2016

⁴ Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 14/16 v. 14.01.2016

⁵ Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Deutsche Konjunktur stabil – Wachstumspotenziale heben – Herbst 2015

⁶ www.destatis.de

⁷ http://www.bundesbank.de/Navigation/DE/Statistiken/Zeitreihen_Datenbanken/zeitreihen_datenbank.html

Laufzeit Termin	< 1 Jahr			1-5 Jahre			> 5 Jahre		
	2014- 12	2015- 11	+/-	2014- 12	2015- 11	+/-	2014- 12	2015- 11	+/-
	%	%	%-Pkte.	%	%	%-Pkte.	%	%	%-Pkte.
Volumen									
< 1 Mio. Euro	2,75	2,71	-0,04	3,01	2,91	-0,10	2,19	2,09	-0,10
> 1 Mio. Euro	1,63	1,30	-0,33	2,06	1,98	-0,08	2,04	1,81	-0,23

Immobilienmarkt

Von Januar bis September 2015 wurde in Deutschland der Bau von 222.800 Wohnungen genehmigt. Das waren 4,8 % oder 10.300 Wohnungen mehr als im Vorjahreszeitraum. Der im Jahr 2010 begonnene Aufwärtstrend bei den Baugenehmigungen von Wohnungen setzte sich damit weiter fort. In Wohngebäuden wurden in den ersten neun Monaten 2015 insgesamt 191.400 Neubauwohnungen genehmigt, das waren 3,9 % mehr als im Vorjahreszeitraum.⁸

Ausweislich der GdW-Jahresstatistik, lag der Anstieg der Nettokaltmieten im Bundesdurchschnitt bei moderaten 1,5 %. Deutlich stärker stiegen erneut die Neu- und Wiedervermietungsmieten. Deutschlandweit erhöhten sich die Angebotsmieten wie im Vorjahr um 3,5 %. Die Mieten bei den GdW-Unternehmen liegen im Schnitt bei 5,27 Euro/qm nettokalt. Langfristig betrachtet haben vor allem die Energieträger die Mieten nach oben getrieben.⁹

Geschäftsverlauf

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

Aufgrund eines niedrigen Neubauniveaus in der in der Vergangenheit, besteht seit einigen Jahren ein entsprechender Nachholbedarf – gerade in der Gießener Kernstadt. Trotz vieler bereits in der Stadt realisierter Projekte, betrifft dies alle Zielgruppen, insbesondere auch den preisgünstigen Wohnungsbau.

Das Mietniveau ist im Bereich unserer Baugenossenschaft im Berichtsjahr mit 2,4 % nur unerheblich gestiegen. Die durchschnittliche Wohnungsgrundmiete am 31.12.2015 beträgt 5,02 € pro m²-Wohnfläche monatlich.

Die Entwicklung der Betriebskosten wurde im Jahr 2015 durch gestiegene Energiekosten, wie auch den gestiegenen Abgaben gegenüber der Kommune sowie die gesetzlichen Rauchwarnmelderverpflichtungen beeinflusst.

Bestandsverwaltung

Zum 31.12.2015 bewirtschaftet die Genossenschaft:

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

⁸ www.destatis.de

⁹ GdW: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2015/2016

Im Jahr 2015 wurde das Haus Haingasse 25 in Linden mit sechs Wohnungen und drei Garagen veräußert.

Modernisierung / Neubau

Im Jahr 2015 wurden folgende Vollmodernisierungsprojekte durchgeführt:

- Vollmodernisierung Mittelweg 11 und 17 in Linden (*18 Wohnungen*)
- Vollmodernisierung Mittelweg 19 und 21 in Linden (*15 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. 1.873 TEUR aufgewendet. In diesem Betrag sind Instandhaltungs- und Modernisierungskosten, die im Rahmen von Wohnungswechseln investiert wurden, mit rd. 713 TEUR enthalten.

Im Falle dieser Mieterwechsel erfolgen, je nach Zustand und Baujahr, umfassende Modernisierungsarbeiten, teilweise mit Veränderungen der Wohnungszuschnitte. 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 2016 ca. 2.143 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 2015 der zweite und dritte Bauabschnitt des Großprojektes Mittelweg in Linden abgeschlossen werden konnten, wird dieses Projekt im Jahr 2016 mit dem letzten Bauabschnitt fortgesetzt und abgeschlossen.

Hierbei handelt es sich um die Vollmodernisierung des Hauses Mittelweg 9.

Es ist geplant, diesen letzten Bauabschnitt im letzten Quartal 2016 insoweit fertigzustellen, dass diese Häuser wieder bezogen werden können.

Je nach Fertigstellung des Bauabschnittes wird das restliche Wohnumfeld aufgrund einer Gesamtplanung neu gestaltet.

Unbebaute Grundstücke

Die Baugenossenschaft hält im Anlagevermögen unbebaute Grundstücke. Ein Grundstück befindet sich im Hölderlinweg 5 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 sowie dem Mittelweg zur Verfügung. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass durch bauliche Maßnahmen ein signifikanter Anteil 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 2015 nicht gegeben. Kurzfristige Erlösschmälerungen entstehen in der Regel aufgrund friktionellen Leerstandes wegen notwendiger Wohnungseinzelmodernisierungen oder im Rahmen von Entmietungen und anschließender Modernisierung des 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 2015 Erlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 6.687 TEUR einschließlich Bestandsveränderung (im Vorjahr: 6.450 TEUR). Davon entfallen auf Sollmieten 4.926 TEUR (im Vorjahr: 4.829 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 der 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- oder Sanierungsmaßnahmen vorgesehen sind. In den grundsätzlichen Planungsprozess ist vor Beschluss im Aufsichtsrat der Bauausschuss vorgeschaltet, der dem Aufsichtsrat Beschlussempfehlungen gibt. Zusätzlich existiert 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 2014 und 2015 wie folgt dar:

Vermögensstruktur	31.12.2015 EURO		31.12.2014 EURO	
Anlagevermögen	60.933.070,68	95,41%	60.454.147,49	94,90%
Umlaufvermögen	2.933.696,25	4,59%	3.250.282,18	5,10%
Gesamtvermögen	63.866.766,93	100,00%	63.704.429,67	100,00%
Fremdkapital inkl. Rückstellungen und RAP	40.575.863,37		40.754.511,35	
Reinvermögen am Jahresende	23.290.903,56		22.949.918,32 €	
Reinvermögen am Jahresanfang	22.949.918,32		22.674.773,32	
Vermögenszuwachs	340.985,24		275.145,00	

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um rd. 162,3 TEUR erhöht, das entspricht einem Anstieg von 0,25 %. 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. 120,5 TEUR auf 1.861 TEUR gestiegen (Bestandserhöhung).

Kapitalstruktur

Die Eigenkapitalquote hat sich von 36,03 % auf 36,47 % erhöht. Der Bilanzgewinn beläuft sich auf 141,5 TEUR. Das Fremdkapital hat sich von 40.560 TEUR auf 40.417 TEUR vermindert. Das sind im Wesentlichen die Finanzierungsmittel für die umfassenden Baumaßnahmen im Berichtsjahr.

	31.12.2015		31.12.2014	
	EURO		EURO	
Geschäftsguthaben	3.449.379,36	5,40%	3.336.274,14	5,24%
Ergebnisrücklagen	19.700.000,00	30,85%	19.474.000,00	30,57%
Bilanzgewinn	141.524,20	0,22%	139.644,18	0,22%
Eigenkapital	23.290.903,56	36,47%	22.949.918,32	36,03%
Rückstellungen	158.709,73	0,25%	194.346,39	0,31%
Fremdkapital	40.417.153,64	63,28%	40.560.164,96	63,66%
Gesamtkapital	63.866.766,93	100,00%	63.704.429,67	100,00%

Ertragslage

Rentabilität

Im Berichtsjahr wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 352,7 TEUR (im Vorjahr: 276,0 TEUR) erwirtschaftet. Laut Wirtschaftsplan wird für das Jahr 2016 weiterhin von einem zufriedenstellenden Jahresüberschuss von ca. 5,4 TEUR ausgegangen.

Finanzinstrumente

Wesentliche Verbindlichkeiten der Genossenschaft sind die Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern (Restvaluta zum 31.12.2015 = 37.495 TEUR; Vorjahr 37.806 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 85,0 TEUR.

Die Genossenschaft war und ist somit jederzeit in der Lage, ihre finanziellen Verpflichtungen zu erfüllen. Auch für das Jahr 2016 wird wieder mit einem befriedigenden Ergebnis gerechnet. Diese Aussage wird durch das Zahlenwerk des Wirtschaftsplanes 2016 belegt.

Chancen und Risiken (prognostischer Teil)

Für das Geschäftsjahr 2016 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 Modernisierungstaus, 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, 6. Mai 2016

Baugenossenschaft 1894 Gießen eG

Michael Schulte

Christine Becker

Wolfgang Theuer

Jahresabschluss 2015

- Bilanz
- Gewinn- und
Verlustrechnung
- Anhang

Aktiva**Bilanz**

	Geschäftsjahr		31.12.2014
	EURO	EURO	EURO
<u>Anlagevermögen</u>			
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	60.073.147,12		57.645.270,69
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	78.446,41		85.800,41
Grundstücke ohne Bauten	224.074,66		224.074,66
Technische Anlagen und Maschinen	479.124,00		519.721,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	35.931,00		48.422,00
Anlagen im Bau	0,00		1.825.524,32
Bauvorbereitungskosten	39.847,49	60.930.570,68	102.834,41
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen	2.500,00	2.500,00	2.500,00
Anlagevermögen insgesamt		60.933.070,68	60.454.147,49
<u>Umlaufvermögen</u>			
Unfertige Leistungen und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.860.706,87		1.740.213,09
Andere Vorräte	3.068,44	1.863.775,31	3.068,44
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	50.282,30		40.533,86
Sonstige Vermögensgegenstände	53.786,80	104.069,10	102.233,39
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		965.851,84	1.364.233,40
Umlaufvermögen insgesamt		2.933.696,25	3.250.282,18
Bilanzsumme		63.866.766,93	63.704.429,67

zum 31.12.2015

Passiva

	Geschäftsjahr		31.12.2014
	EURO	EURO	EURO
<u>Eigenkapital</u>			
Geschäftsguthaben			
- der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	79.006,13		106.640,00
- aus gekündigten weiteren Geschäftsanteilen	20.460,00		23.250,00
- der verbleibenden Mitglieder	3.349.913,23	3.449.379,36	3.206.384,14
<i>Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 2.736,77</i>			<i>(6.145,86)</i>
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage			
- davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 36.000,00 €	2.650.000,00		2.614.000,00
			<i>(28.000,00)</i>
Bauerneuerungsrücklage			
- davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 14.777,92 €	13.500.000,00		13.380.000,00
- davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 105.222,08 €			<i>(11.604,30)</i>
			<i>(68.395,70)</i>
Andere Ergebnisrücklagen			
- davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 70.000,00 €	3.550.000,00	19.700.000,00	3.480.000,00
			<i>(40.000,00)</i>
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	352.746,28		276.039,88
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	211.222,08	141.524,20	136.395,70
Eigenkapital insgesamt			
		23.290.903,56	22.949.918,32
<u>Rückstellungen</u>			
Steuerrückstellungen	5.092,39		2.755,39
Sonstige Rückstellungen	153.617,34	158.709,73	191.591,00
<u>Verbindlichkeiten</u>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	30.710.348,44		30.707.245,00
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.784.312,34		7.098.958,42
Erhaltene Anzahlungen	2.087.990,77		1.977.219,02
Verbindlichkeiten aus Vermietung	117.658,86		17.048,87
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	670.182,42		709.201,11
Sonstige Verbindlichkeiten	29.246,34	40.399.739,17	28.683,01
<i>(davon aus Steuern: € 9.465,00)</i>			<i>(11.605,62)</i>
<i>(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 1.726,23)</i>			<i>(1.855,99)</i>
<u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>			
		17.414,47	21.809,53
Bilanzsumme			
		63.866.766,93	63.704.429,67

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2015

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	6.566.975,95		6.477.321,73
aus anderen Lieferungen und Leistungen	85.046,58	6.652.022,53	80.758,85
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen <i>(im Vorjahr: Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen)</i>		120.493,78	27.151,50
Andere aktivierte Eigenleistungen		122.194,00	157.577,11
Sonstige betriebliche Erträge		227.706,26	53.692,18
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.504.299,87		3.234.860,91
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	3.198,94	3.507.498,81	3.296,41
Rohergebnis		3.614.917,76	3.504.041,05
<u>Personalaufwand</u>			
Löhne und Gehälter	644.218,41		681.310,88
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung <i>(davon für Altersversorgung € 47.877,66)</i>	182.627,13	826.845,54	200.778,41 <i>(57.276,71)</i>
Abschreibungen auf Sachanlagen		1.310.351,13	1.262.761,75
Sonstige betriebliche Aufwendungen		266.297,02	241.766,09
Erträge aus anderen Finanzanlagen		147,31	147,31
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		182,30	987,05
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		655.171,82	647.515,60
Ergebnis aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		556.581,86	471.042,68
Steuern vom Einkommen und Ertrag		10.288,42	9.911,66
Sonstige Steuern		193.547,16	185.091,14
Jahresüberschuss		352.746,28	276.039,88
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnizrücklagen		211.222,08	136.395,70
Bilanzgewinn		<u>141.524,20</u>	<u>139.644,18</u>

Anhang zum Jahresabschluss 2015

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 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 errichtetes Blockheizkraftwerk 10 Jahre.

Im Berichtsjahr sind für Fotovoltaikanlagen aktivierungsfähige Herstellungskosten in Höhe von 0,00 Euro (im Vorjahr: 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 3.068,44 Euro (im Vorjahr: 3.068,44 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 (Anlagespiegel)

	Anschaffungs- / Herstellungskosten	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge	Umbuchungen	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am	Buchwert am	Abschreibungen
	EURO	EURO	EURO	EURO	31.12.2015 EURO	31.12.2015 EURO	31.12.2014 EURO	des Geschäfts- jahres EURO
Sachanlagen								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	79.928.719,28	333.128,38	452.146,51	+ 3.587.175,04 - 0,00	23.323.729,07	60.073.147,12	57.645.270,69	1.239.997,61
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	479.160,46	0,00	0,00	+ 0,00 - 0,00	400.714,05	78.446,41	85.800,41	7.354,00
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	751.202,57	0,00	0,00	+ 0,00 - 0,00	272.078,57	479.124,00	519.721,00	40.597,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	365.581,82	14.519,37	4.962,30	+ 0,00 - 0,00	339.207,89	35.931,00	48.422,00	22.402,52
Anlagen im Bau	1.825.524,32	1.686.031,06	0,00	+ 75.619,66 - 3.587.175,04	0,00	0,00	1.825.524,32	0,00
Bauvorbereitungskosten	102.834,41	12.632,74	0,00	+ 0 + 75.619,66	0,00	39.847,49	102.834,41	0,00
Summen	83.677.097,52	2.046.311,55	457.108,81	- 3.662.794,70	24.335.729,58	60.930.570,68	60.451.647,49	1.310.351,13
Finanzanlagen								
Andere Finanzanlagen	2.500,00	0,00	0,00	+ 0,00	0,00	2.500,00	2.500,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	83.679.597,52	2.046.311,55	457.108,81	- 3.662.794,70	24.335.729,58	60.933.070,68	60.454.147,49	1.310.351,13

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	davon mit einer Restlaufzeit > 1 Jahr
Forderungen aus Vermietung	50.282,30 €	402,00 €
Sonstige Vermögensgegenstände	53.786,80 €	0,00 €
	104.069,10 €	402,00 €

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 2015 nachstehende Einstellungen vorgenommen:

	aus dem Bilanz- gewinn 2014	aus dem Jahres- überschuss 2015	Entnahmen
Gesetzliche Rücklage	0,00 €	36.000,00 €	0,00 €
Bauerneuerungsrücklage	14.777,92 €	105.222,08 €	0,00 €
Andere Ergebnisrücklagen	0,00 €	70.000,00 €	0,00 €
	14.777,92 €	211.222,08 €	0,00 €

Unter dem Posten „Steuerrückstellungen“ wurden Rückstellungen für Körperschaftssteuer und Gewerbesteuer passiviert. Der Posten „Sonstige Rückstellungen“ betrifft Rückstellungen für die Dämmung oberster Geschossdecken, Betriebs-, Prüfungs-, und Steuerberatungskosten.

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

Pos.	Verbindlichkeitspiegel 2015	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	30.710.348,44	1.326.347,14	4.986.099,52	24.397.901,78	30.710.348,44	GPR
	Vorjahr	(30.707.245,00)	(1.297.917,16)	(4.625.414,73)	(24.783.913,11)	(30.707.245,00)	
2	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.784.312,34	150.208,27	618.308,28	6.015.795,79	6.784.312,34	GPR
	Vorjahr	(7.098.958,42)	(145.885,95)	(607.702,97)	(6.345.369,50)	(7.098.958,42)	
3	Erhaltene Anzahlungen	2.087.990,77	2.087.990,77	0,00	0,00	0,00	
	Vorjahr	(1.977.219,02)	(1.977.219,02)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
4	Verbindlichkeiten aus Vermietung	117.658,86	117.658,86	0,00	0,00	0,00	
	Vorjahr	(17.048,87)	(17.048,87)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
5	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	670.182,42	587.382,56	82.799,86	0,00	0,00	
	Vorjahr	(709.201,11)	(637.165,74)	(72.035,37)	(0,00)	(0,00)	
6	Sonstige Verbindlichkeiten	29.246,34	29.246,34	0,00	0,00	0,00	
	Vorjahr	(28.683,01)	(28.683,01)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
	Gesamtbetrag 2015	40.399.739,17	4.298.833,94	5.687.207,66	30.413.697,57	37.494.660,78	
	Vorjahr	(40.538.355,43)	(4.103.919,75)	(5.305.153,07)	(31.129.282,61)	(37.806.203,42)	

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 Teilschulderlässen 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 1.759.326,00 €. Für evtl. Rückgriffsrechte der Stadt Gießen sind Buchgrundschulden in Höhe von 1.800.000,00 € 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	3	2
Technische Mitarbeiter	4	0
Hausmeister / Reinigungskräfte	1	1
Hauswarte / geringfügig Beschäftigte	0	4
	8	7

3) **Mitgliederbewegung**

	Anzahl der Mitglieder	im Vorjahr	Anzahl der Geschäftsanteile	im Vorjahr
Bestand am Anfang 2015	1.821		10.363	
Zugang 2015	95	91	816	737
Abgang 2015 (inkl. frühere Jahre)	91	98	364	471
	1.825		10.815	

Die rückständigen fälligen Mindesteinzahlungen auf Geschäftsanteile betragen 2.736,77 Euro. Der Gesamtbetrag der Haftsummen beträgt 1.131.500,00 Euro. Diese haben sich im Geschäftsjahr um 2.480,00 Euro erhöht. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 143.529,09 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) - bis 24. Juni 2015 -
- Goldschmidt, Carsten (Schriftführer)
- Heymann, Hans-Ulrich (stellvertretender Schriftführer)
- Bouffier-Pfeffer, Karin (stellvertretende Vorsitzende) - seit 24. Juni 2015 -
- Heine, Volker
- Mutz, Michael - seit 24. Juni 2015 -
- Nagy, Stella
- Nörenberg, Gertraud
- Olbort, Holger

7) Der Mitgliederversammlung wird folgende **Gewinnverteilung für 2015** vorgeschlagen:

Ausschüttung einer Dividende (4 %)	128.056,96 Euro
Zuführung zur Bauerneuerungsrücklage	<u>13.467,24 Euro</u>
	<u>141.524,20 EUR</u>

Gießen, 6. Mai 2016

Baugenossenschaft 1894 Gießen eG



Michael Schulte



Christine Becker



Wolfgang Theuer

Bericht des Aufsichtsrates

Bericht des Aufsichtsrates

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2014 durch den Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V., Frankfurt am Main, erfolgte in der Zeit vom 26. Mai 2015 bis 3. Juni 2015. Der Prüfungsbericht wurde von den Mitgliedern des Aufsichtsrates zur Kenntnis genommen und in der Mitgliederversammlung am 24. Juni 2015 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 vier gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat sowie eine Sitzung von Bauausschuss und Vorstand 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 2016 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 2015 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 2015 gegeben. Die geplanten und genehmigten Investitionsmaßnahmen für das Jahr 2016 sind aufgrund der Finanzierungsmittel und Finanzreserven gesichert.

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

- Gertraud Nörenberg
- Holger Olbort
- Helmut Schmidt

Frau Gertraud Nörenberg und Herr Holger Olbort Mitglieder stellten sich zur Wiederwahl zur Verfügung und wurden allesamt von der Mitgliederversammlung erneut in den Aufsichtsrat gewählt.

Aufgrund der satzungsgemäßen Altersregelung ist Herr Helmut Schmidt nicht erneut in den Aufsichtsrat wählbar. Als Nachfolger wird Herr Michael Mutz durch die Mitgliederversammlung in den Aufsichtsrat gewählt.

Im Anschluss an die Mitgliederversammlung am 24. Juni 2015 fand eine konstituierende Sitzung des Aufsichtsrates statt. Folgende Festlegungen wurden getroffen:

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

Der Aufsichtsrat dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft sowie den Mitgliedern des Vorstandes für die im Geschäftsjahr 2015 geleistete Arbeit und freut sich auf eine weiterhin gedeihliche Zusammenarbeit.

Gießen, 6. Mai 2016

Der Aufsichtsrat

Günter Schlabbach
(Vorsitzender des Aufsichtsrats)