



1894 Gießen eG

Baugenossenschaft



Geschäftsbericht 2016

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

Unsere Mitglieder, die im Geschäftsjahr 2016 seit 50 Jahren und länger Mitglied der Baugenossenschaft 1894 Gießen eG sind oder waren:

Balsler, Emil (<i>† in 2016</i>)	Mahrt, Werner
Bender, Lieselotte	Mayer, Heinz
Bender, Hans	Mankel, Peter
Blumenauer, Friedel	Nehrke, Hans-Jürgen
Breustedt, Peter	Philipp, Adolf
Czerney, Karl (<i>† in 2016</i>)	Pfund, Georg
Diehl, Gerhard	Rothfuss, Peter
Dühring, Egon	Schäfer, Gerhard
Fischer, Karl Werner	Schäfer, Rosel
Fuchs, Helma	Schmitt, Dieter
Glassl, Karl	Schmitt, Kurt
Hassenpflug, Werner	Schmidt, Johann-Karl
Heinrich, Anna	Schmitt, Lydia
Hofmann, Gerd	Schmitt, Walter
Kaiser, Artur	Schneider, Herta
Keller, Johann	Schreiner, Wolfgang
Keller, Marlies	Schubert, Horst
Kleine, Albert	Schwenk, Karl-Heinz (<i>† in 2017</i>)
Kostorz, Hermann	Stumpf-Glock, Horst
Küthe, Alfred (<i>† in 2016</i>)	Talhoff, Friedrich
Lang-Degen, Erika	Ullmann, Marianne
Lauf, Karl-Horst	Ullmann, Norbert
Leithäuser, Gertrud	Weigel, Erika
Maaßen, Volker	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 2016

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.

WIRTSCHAFT WEITERHIN AUF WACHSTUMSKURS

Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war auch 2016 durch ein solides Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Durchschnitt 2016 um 1,9 % höher als im Vorjahr. Damit setzte die deutsche Wirtschaft das robuste Wachstum des Jahres 2015 (+ 1,7 %) fort. Auch 2014 war das BIP in ähnlicher Größenordnung angestiegen. In längerfristiger Betrachtung lag das Wachstum 2016 über dem Durchschnittswert der letzten sieben Jahre (1,6 %).

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung ist 2016 in allen Wirtschaftsbereichen gestiegen. Überdurchschnittlich entwickelte sich das Baugewerbe (+ 2,8 %). Im produzierenden Gewerbe lag der Zuwachs bei 1,6 %. Deutliche Zunahmen gab es in den meisten Dienstleistungsbereichen: Information/Kommunikation, Finanz-/Versicherungsdienstleister, Handel, Verkehr und Gastgewerbe hatten Wachstumsraten von über 2 %.

Die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft, mit 10,9 % der Gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung, wuchs um 0,8 % (Vorjahr 0,9 %). Die leicht unterdurchschnittliche Wachstumsrate ist ein Indikator für die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Branche. So hatte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum. In jeweiligen Preisen erzielte die Branche eine Bruttowertschöpfung von 307 Mrd. Euro.

EUROPÄISCHES UMFELD

Insgesamt hat sich die moderate Erholung auch in den EU-Ländern fortgesetzt. Mit 1,7 % war die wirtschaftliche Entwicklung deutlich positiv. Sorgen bereitet Griechenland. Auch in Italien oder Spanien liegt die Produktivität weiter unter dem Vorkrisenniveau des Jahres 2008. Zwar rückläufig, aber noch immer hoch ist in diesen Ländern die Arbeitslosigkeit (11,5 % bzw. 20 %).

GLOBALES UMFELD

Insgesamt kam die Weltwirtschaft vor allem in der zweiten Jahreshälfte wieder etwas mehr in Schwung. Vor allem die entwickelten Volkswirtschaften blieben auf Wachstumskurs. Wichtige Schwellenländer (China) sorgten mittels expansiver Wirtschaftspolitik für eine Stützung der Nachfrage. Gleichwohl hat dort der Zuwachs an Wirtschaftsleistung an Dynamik verloren (2007 = 14,2 % | 2016 = 6,59 %). Die rezessiven Tendenzen in Russland und Brasilien entschärften sich Ende 2016. Stark verändert hat sich allerdings die politische Landschaft. Großbritannien betreibt seinen Austritt aus der EU, andere fordern deren Umbau und auch die Entwicklung in den USA wirft viele Fragen auf. Unsicherheit ist die Folge, Konsequenzen für die Entwicklung der Weltwirtschaft sind nicht auszuschließen.

PROGNOSE

Angesichts des globalen Umfeldes wird auch 2017 die Binnennachfrage ein Hauptimpulsgeber für die deutsche Wirtschaft bleiben. Die Zuwachsrates des Bruttoinlandsprodukts dürfte nach Meinung der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute in Deutschland im laufenden Jahr bei etwa 1,5 % liegen. Durch einen Kalendereffekt (2017 hat fast drei Arbeitstage weniger als 2016) fällt die Wachstumsrate um 0,2 % geringer aus. Kalenderbereinigt läge die Rate bei etwa 1,7 % und damit über dem langjährigen Schnitt.

ERWERBSTÄTIGKEIT IN DEUTSCHLAND ERREICHT HISTORISCHEN HÖCHSTSTAND

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2016 von knapp 43,5 Millionen Erwerbstätigen erbracht - der höchste Stand seit der Wiedervereinigung. Nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes waren 2016 rund 429.000 Personen oder 1 % mehr erwerbstätig als im Vorjahr. Der Anstieg 2016 fiel etwas stärker aus als in den Vorjahren (2015 = + 0,9 % | 2014 = + 0,8 %). Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote sank auf 6,1 % (Vorjahr = 6,4 % | 2009 = 8,1 %). Eine höhere Erwerbsbeteiligung der Bevölkerung und die zuletzt höhere Zuwanderung konnten negative demografische Effekte ausgleichen. Ohne den Effekt hätte die Alterung das Arbeitskräfteangebot 2016 um 310.000 Personen schrumpfen lassen.

Für einen rein zahlenmäßigen Erhalt des Arbeitskräftepotenzials müsste die Nettozuwanderung nach Berechnungen des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) höher sein als in der Vergangenheit. Modellrechnungen zeigen, dass 2015 bis 2025 rund 450.000 Zuzüge pro Jahr, zwischen 2026 bis 2035 etwa 600.000 Zuzüge pro Jahr und zwischen 2036 bis 2050 rund 550.000 Zuzüge pro Jahr notwendig wären.

Durch das kontinuierliche Wirtschaftswachstum und die Arbeitsmarktsituation wurde Deutschland zu einem Hauptziel der EU-Binnenmigration. Die Nettozuwanderung 2016 kann aufgrund der vorliegenden Daten des Ausländerzentralregisters auf rund 750.000 Personen geschätzt werden. Gegenüber dem Jahr 2015, das durch eine einmalig sehr hohe Flüchtlingszuwanderung geprägt war, lag die Nettozuwanderung im abgelaufenen Jahr etwa 34 % niedriger.

WENIGER ASYLSUCHENDE

Die Zahl Asylsuchender ist mit Schließung der Balkanroute vorerst deutlich zurückgegangen. Rund 320.000 Flüchtlinge sind 2016 neu erfasst worden. Bereinigt um Doppelerfassungen rechnet das Bundesinnenministerium mit einem Nettozugang von rund 280.000.

Die Hauptherkunftsländer der Flüchtlingsmigration sind u. a. Syrien, Afghanistan, Irak und Iran. Mit Schließung der Balkanroute wurde die Ursache der Flüchtlingsbewegung lediglich in andere europäische Staaten verlagert. Die Nettozuwanderung in Deutschland insgesamt dürfte absehbar auf hohem Niveau bleiben und Werte oberhalb von 400.000 Personen erreichen.

BEVÖLKERUNG WÄCHST - ALLEIN DURCH ZUWANDERUNG

Als Folge der hohen Zuwanderung hat sich die Bevölkerungszahl in Deutschland bis Ende 2015 auf 82,2 Mio. erhöht (+ 1,2 % im Vorjahresvergleich). Die Einwohnerzahl verteilt sich auf 40,8 Mio. Haushalte. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung war wieder negativ (- 188.000).

KONSUM WICHTIGSTER WACHSTUMSMOTOR

Grund der positiven Entwicklung der deutschen Wirtschaft in 2016 war die inländische Verwendung. Neben dem Konsum stützten vor allem Anlageinvestitionen das Wachstum. Die privaten Konsumausgaben lagen preisbereinigt um 2 % über dem Vorjahr. Die des Staates stiegen mit 4,2 % noch stärker. Der Anstieg ist auch der hohen Zahl Asylsuchender und den daraus resultierenden Kosten geschuldet. Einen stärkeren Zuwachs des Staatskonsums hatte es zuletzt 1992 infolge der deutschen Wiedervereinigung gegeben.

Auch die Bruttoanlageinvestitionen (Ausrüstungsinvestitionen, Bauinvestitionen sowie sonstige Anlagen) stützten das Wachstum und legten im Vorjahresvergleich deutlich zu (+ 2,5 %).

WIRTSCHAFTSFAKTOR WOHNUNGSBAU

Investitionen in den Wohnungsbau haben deutlich zum Wachstum beigetragen (+ 4,3 %). Der Nichtwohnungsbau legte um 1,4 % zu. Die Bauinvestitionen insgesamt stiegen 2016 um 3,1 %. Der öffentliche Hoch- und Tiefbau entwickelte sich deutlich dynamischer (2,4 %) als der gewerbliche Bau (0,9 %). Gefüllte Steuerkassen und Ausgaben bei der Flüchtlingsunterbringung schlugen hier zu Buche. In den Neubau bzw. die Modernisierung des Wohnungsbestandes flossen rund 189,4 Mrd. Euro.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind positiv. Zinsen für Baugeld sind weiter auf einem sehr niedrigen Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sind positiv. Die hohe Nettozuwanderung steigert die Nachfrage nach Wohnraum. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass der Aufwärtstrend 2017 fortgesetzt wird.

2016 MEHR BAUGENEHMIGUNGEN

2016 wurden nach bisherigem Stand rund 375.000 neue Wohnungen genehmigt (+ 19,7 % gegenüber 2015). Der Mietwohnungsneubau wuchs wiederum am schnellsten. Rund 91.000 Wohneinheiten wurden hier genehmigt (+ 35 %). Auch für Eigentumswohnungen gab es mehr Genehmigungen (+ 18 %). Insgesamt wurden im Geschosswohnungsbau 176.000 Einheiten auf den Weg gebracht. Für Ein-/Zweifamilienhäuser gab es wieder mehr Genehmigungen (+ 1,7 % | 118.000 Einheiten). Bei rund 375.000 genehmigten Wohnungen wird davon ausgegangen, dass etwa 211.000 später vermietet werden. Dazu wird unterstellt, dass u. a. auch Ein-/Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen teilweise nicht selbstgenutzt werden.

Die Geschäftserwartungen der Wohnungswirtschaft sind nach übereinstimmenden Erhebungen positiv. Gerade in großen Städten und Verdichtungsräumen bleibt die Nachfrage vor dem Hintergrund guter Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten und der anhaltenden Zuwanderung hoch. 2017 könnte es daher nochmals mehr Baugenehmigungen geben (ca. 400.000). Voraussetzung ist nicht zuletzt die zügige Bereitstellung von Bauland.

FERTIGSTELLUNGEN UNTER BEDARF

Genehmigt ist noch nicht gebaut. Das zeigt eine wachsende Lücke zwischen Genehmigungen und Fertigstellungen. 2016 wird mit rund 290.000 Fertigstellungen gerechnet. 2015 waren es 247.700. Prognosen zufolge liegt der jährliche Neubaubedarf deutschlandweit bis 2020 bei rund 400.000 Wohnungen (davon rund 80.000 im sozialen Mietwohnungsbau | 60.000 im preisgünstigen Marktsegment).

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 1,79 % nur unerheblich gestiegen. Die durchschnittliche Wohnungsgrundmiete am 31.12.2016 beträgt 5,11 € pro m²-Wohnfläche monatlich.

Die Entwicklung der Betriebskosten wurde auch im Jahr 2016 u. a. durch gestiegene Energiekosten, wie auch den gestiegenen Abgaben gegenüber der Kommune sowie gesetzliche Prüfungsverpflichtungen beeinflusst.

Bestandsverwaltung

Zum 31.12.2016 bewirtschaftet die Genossenschaft:

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

Modernisierung / Neubau

Im Jahr 2016 wurde folgendes Vollmodernisierungsprojekt durchgeführt:

- Vollmodernisierung Mittelweg 9 in Linden (9 Wohnungen)

Gleichzeitig wurde das Gesamtprojekt Mittelweg in Linden abgeschlossen, so dass die Außenanlagen, der Mittelplatz nebst Straße sowie die neuen 31 Pkw-Stellplätze final hergestellt wurden.

Instandhaltung

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

Im Geschäftsjahr wurden für bauliche Instandsetzungs-, Instandhaltungs- und Einzelmodernisierungsmaßnahmen rd. 1.806 TEUR aufgewendet. In diesem Betrag sind Instandhaltungs- und Modernisierungskosten, die im Rahmen von Wohnungswechseln investiert wurden, mit rd. 544 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 Instandhaltungsbedarf ständig und nachhaltig abgebaut wird. Für die Instandhaltung, inkl. Modernisierungen bei Wohnungswechseln, sind für das Jahr 2017 ca. 2.364 TEUR vorgesehen. Dies wird in den Folgejahren voraussichtlich weiter auf einem hohen Niveau bleiben.

Hier gilt es insbesondere hervorzuheben, dass in diesem Betrag die Kosten der Elektro- und Brandschutzsanierung der Hochhäuser Anneröder Weg 2 und 10 in Gießen für die Jahre 2017 und 2018 anteilig berücksichtigt sind.

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 2016 der letzte Bauabschnitt des Projektes Mittelweg in Linden beendet werden konnte, kann dieses Gesamtprojekt als abgeschlossen betrachtet werden.

Ab dem Jahr 2017 ist geplant, die Häuser Kugelberg 57-63 in Gießen energetisch zu sanieren. Bei diesem Projekt ist ein besonderes Augenmerk auf den Denkmalschutz zu legen. Nach Fertigstellung des ersten Bauabschnittes, Kugelberg 57 und 63 sowie des zweiten Bauabschnitts, Kugelberg 59 und 63 in 2018, wird das 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 2016 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 - werden voraussichtlich noch mittelfristig steigen. Dieser Entwicklung versuchen wir grundsätzlich konzeptionell bei unseren Modernisierungen und etwaigen 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 2016 Erlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 6.811 TEUR einschließlich Bestandsveränderung (im Vorjahr: 6.687 TEUR). Davon entfallen auf Sollmieten 5.010 TEUR (im Vorjahr: 4.926 TEUR).

Organisation und Risikomanagement

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 2015 und 2016 wie folgt dar:

Vermögensstruktur	31.12.2016 EURO		31.12.2015 EURO	
Anlagevermögen	60.381.935,21	93,22%	60.933.070,68	95,41%
Umlaufvermögen	4.392.059,96	6,78%	2.933.696,25	4,59%
Gesamtvermögen	64.773.995,17	100,00%	63.866.766,93	100,00%
Fremdkapital inkl. Rückstellungen und RAP	41.098.166,80		40.575.863,37	
Reinvermögen am Jahresende	23.675.828,37		23.290.903,56 €	
Reinvermögen am Jahresanfang	23.290.903,56		22.949.918,32	
Vermögenszuwachs	384.924,81		340.985,24	

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um rd. 907,2 TEUR erhöht, was einem Anstieg von 1,42 % entspricht. Das Anlagevermögen hat sich vermindert, da die planmäßigen Abschreibungen höher als die sanierungsbedingten Zugänge waren. So resultiert der Anstieg der Bilanzsumme aus der Ausweitung des Umlaufvermögens, und zwar insbesondere der flüssigen Mittel. Ebenfalls erhöhten sich die unfertigen Leistungen gegenüber dem Vorjahr um rund 64,1 TEUR (Bestandserhöhung).

Kapitalstruktur

Die Eigenkapitalquote hat sich von 36,47 % auf 36,55 % erhöht. Der Bilanzgewinn beläuft sich auf 145,3 TEUR. Das Fremdkapital hat sich von 40.417 TEUR auf 40.863 TEUR erhöht. Ursächlich sind im Wesentlichen die Finanzierungsmittel für die umfassende Sanierungsmaßnahme im Berichtsjahr.

	31.12.2016 EURO		31.12.2015 EURO	
Geschäftsguthaben	3.615.558,78	5,58%	3.449.379,36	5,40%
Ergebnisrücklagen	19.915.000,00	30,75%	19.700.000,00	30,85%
Bilanzgewinn	145.269,59	0,22%	141.524,20	0,22%
Eigenkapital	23.675.828,37	36,55%	23.290.903,56	36,47%
Rückstellungen	235.363,16	0,36%	158.709,73	0,25%
Fremdkapital	40.862.803,64	63,09%	40.417.153,64	63,28%
Gesamtkapital	64.773.995,17	100,00%	63.866.766,93	100,00%

Rentabilität

Ertragslage

Im Berichtsjahr wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 346,8 TEUR (im Vorjahr: 352,7 TEUR) erwirtschaftet. Dieses positive Jahresergebnis resultiert vornehmlich aus der Bewirtschaftung der Mietobjekte der Genossenschaft.

Laut Wirtschaftsplan wird für das Jahr 2017 weiterhin von einem zufriedenstellenden Jahresüberschuss von ca. 133,4 TEUR ausgegangen.

Finanzinstrumente

Wesentliche Verbindlichkeiten der Genossenschaft sind die Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern (Restvaluta zum 31.12.2016 = 38.326 TEUR; Vorjahr 37.495 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.

Vorsorglich wird bei Prolongationen zusätzlich angestrebt, jeweils den etwaigen Zinsvorteil zugunsten der Tilgung zu verwenden, so dass frühzeitigere Rückzahlungen möglich werden.

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 81,6 TEUR.

Die Genossenschaft war und ist somit jederzeit in der Lage, ihre finanziellen Verpflichtungen zu erfüllen. Auch für das Jahr 2017 wird wieder mit einem befriedigenden Ergebnis von 133,4 TEUR gerechnet. Diese Aussage wird durch das Zahlenwerk des Wirtschaftsplanes 2017 belegt.

**Chancen und Risiken
(prognostischer Teil)**

Für das Geschäftsjahr 2017 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 traditionell hohen Anteil älterer Mieter ist von vermehrten altersbedingten Wohnungswechseln auszugehen. Gleiches gilt für zunehmende Arbeitsplatzveränderungen. 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 baualtersgemäß natürlichen Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarfs, müssen die Maßnahmen im Bereich Instandhaltung, Modernisierung und Sanierung auf einem hohem Niveau fortgeführt werden, um auch 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, 11. April 2017

Baugenossenschaft 1894 Gießen eG

Michael Schulte

Christine Becker

Wolfgang Theuer

Jahresabschluss 2016

- Bilanz
- Gewinn- und
Verlustrechnung
- Anhang

Aktiva**BILANZ**

	Geschäftsjahr		31.12.2015
	EURO	EURO	EURO
<u>Anlagevermögen</u>			
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	59.605.877,95		60.073.147,12
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	71.092,41		78.446,41
Grundstücke ohne Bauten	224.074,66		224.074,66
Technische Anlagen und Maschinen	438.527,00		479.124,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	26.772,00		35.931,00
Bauvorbereitungskosten	13.091,19	60.379.435,21	39.847,49
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen	2.500,00	2.500,00	2.500,00
Anlagevermögen insgesamt		60.381.935,21	60.933.070,68
<u>Umlaufvermögen</u>			
Unfertige Leistungen und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.924.778,11		1.860.706,87
Andere Vorräte	3.068,44	1.927.846,55	3.068,44
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	31.873,13		50.282,30
Sonstige Vermögensgegenstände	43.314,47	75.187,60	53.786,80
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		2.389.025,81	965.851,84
Umlaufvermögen insgesamt		4.392.059,96	2.933.696,25
Bilanzsumme		64.773.995,17	63.866.766,93

ZUM 31.12.2016

Passiva

	Geschäftsjahr		31.12.2015
	EURO	EURO	EURO
<u>Eigenkapital</u>			
Geschäftsguthaben			
- der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	82.258,78		79.006,13
- aus gekündigten Geschäftsanteilen	2.480,00		20.460,00
- der verbleibenden Mitglieder	3.530.820,00	3.615.558,78	3.349.913,23
<i>Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 4.420,00</i>			2.736,77 €
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage			
- davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 35.000,00 €	2.685.000,00		2.650.000,00 (36.000,00)
Bauerneuerungsrücklage			
- davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 13.467,24 €	13.630.000,00		13.500.000,00 (14.777,92)
- davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 116.532,76 €			(105.222,08)
Andere Ergebnisrücklagen			
- davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 50.000,00 €	3.600.000,00	19.915.000,00	3.550.000,00 (70.000,00)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	346.802,35		352.746,28
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	201.532,76	145.269,59	211.222,08
Eigenkapital insgesamt		23.675.828,37	23.290.903,56
<u>Rückstellungen</u>			
Steuerrückstellungen	2.308,00		5.092,39
Sonstige Rückstellungen	233.055,16	235.363,16	153.617,34
<u>Verbindlichkeiten</u>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	31.693.868,78		30.710.348,44
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.631.823,99		6.784.312,34
Erhaltene Anzahlungen	2.110.842,99		2.087.990,77
Verbindlichkeiten aus Vermietung	23.320,32		117.658,86
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	353.722,91		670.182,42
Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern: € 9.053,37) (davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 3.365,38)	28.421,86	40.842.000,85	29.246,34 (9.465,00) (1.726,23)
<u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>		20.802,79	17.414,47
Bilanzsumme		64.773.995,17	63.866.766,93

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2016

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	6.747.376,33		6.566.975,95
aus anderen Lieferungen und Leistungen	81.620,41	6.828.996,74	85.046,58
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		64.071,24	120.493,78
Andere aktivierte Eigenleistungen		100.224,00	122.194,00
Sonstige betriebliche Erträge		166.573,08	227.706,26
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.506.166,30		3.504.299,87
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	3.554,17	3.509.720,47	3.198,94
Rohergebnis		3.650.144,59	3.614.917,76
<u>Personalaufwand</u>			
Löhne und Gehälter	694.839,14		644.218,41
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung <i>(davon für Altersversorgung € 49.450,75)</i>	200.559,67	895.398,81	182.627,13 <i>(47.877,66)</i>
Abschreibungen auf Sachanlagen		1.327.101,25	1.310.351,13
Sonstige betriebliche Aufwendungen		212.406,64	266.297,02
Erträge aus anderen Finanzanlagen		137,50	147,31
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		25,29	182,30
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		658.060,40	655.171,82
Steuern vom Einkommen und Ertrag		10.239,44	10.288,42
Ergebnis nach Steuern		547.100,84	546.293,44
Sonstige Steuern		200.298,49	193.547,16
Jahresüberschuss		346.802,35	352.746,28
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		201.532,76	211.222,08
Bilanzgewinn		<u>145.269,59</u>	<u>141.524,20</u>

Anhang zum Jahresabschluss
2016

Anhang des Jahresabschlusses 2016 der Baugenossenschaft 1894 Gießen eG

Die Baugenossenschaft 1894 Gießen eG ist eine Genossenschaft, eingetragen in das Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Gießen unter der Registernummer 362. Sitz der Genossenschaft ist im Hölderlinweg 7b in 35396 Gießen.

A) ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss wurde nach den derzeit gültigen Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der vorgeschriebenen Formblatt-Verordnung vom 17.07.2015 für Wohnungsunternehmen. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Aufgrund der Neudefinition der Umsatzerlöse nach dem Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG) werden erstmalig Erträge aus Gestattungsgebühren in Höhe 570,68 Euro, die bisher unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen waren, als Umsatzerlöse ausgewiesen. Insofern sind die Vorjahresbeträge bei den Umsatzerlösen und den sonstigen betrieblichen Erträgen nicht vergleichbar.

Die Genossenschaft ist aufgrund der Bestimmungen des § 267 HGB eine kleine Genossenschaft.

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.
- 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

Die Entwicklung des Anlagevermögens (Anlagespiegel) wird in der Anlage zum Anhang des Jahresabschlusses dargelegt.

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 Modernisierungsmaßnahme Kugelberg 57-63 in Gießen. Mit Baubeginn in 2017 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	31.873,13 €	2.924,30 € (Vorjahr: 402,00 €)
<u>Sonstige Vermögensgegenstände</u>	<u>43.314,47 €</u>	<u>0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)</u>
	75.187,60 €	2.924,30 € (Vorjahr: 402,00 €)

Als „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind im Wesentlichen Schadenersatzansprüche gegenüber Versicherungen sowie Forderungen gegenüber Versorgern ausgewiesen.

Die „Guthaben bei Kreditinstituten“ betreffen Guthaben aus laufenden Konten.

In die Ergebnissrücklagen wurden im Jahre 2016 nachstehende Einstellungen vorgenommen:

	aus dem Bilanz- gewinn 2015	aus dem Jahres- überschuss 2016	Entnahmen
Gesetzliche Rücklage	0,00 €	35.000,00 €	0,00 €
Bauerneuerungsrücklage	13.467,24 €	116.532,76 €	0,00 €
<u>Andere Ergebnissrücklagen</u>	<u>0,00 €</u>	<u>50.000,00 €</u>	<u>0,00 €</u>
	13.467,24 €	201.532,76 €	0,00 €

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

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherung gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte sind dem Verbindlichkeitspiegel zu entnehmen, der Anlage zu diesem Anhang ist.

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, Erlöse aus der Vermietung von Dächern für Mobilfunkanlagen sowie Gestattungsgebühren.

Bei den „Anderen aktivierten Eigenleistungen“ handelt es sich um Verwaltungsleistungen bei Sanierungsmaßnahmen sowie den Leistungen eines eigenen Architekten.

Die „Sonstigen betrieblichen Erträge“ resultieren in der Hauptsache aus der Gewährung von Teilschulderlässen für KfW-Darlehen, Erstattungen von Krankenkassen, Auflösung von Rückstellungen 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-, Gewerbe- und umsatzsteuer 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 in Höhe von 1.759.326,00 Euro. Für eventuelle Rückgriffsrechte der Stadt Gießen sind Grundschulden von 1.800.000,00 Euro eingetragen.
- b) Mit der Mitgliedschaft bei der Volksbank Mittelhessen eG ist eine Haftsumme in Höhe von 2.500,00 Euro verbunden.

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

2) Im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten **Mitarbeiter**:

	Vollzeit- beschäftigte	<i>im</i> <i>Vorjahr</i>	Teilzeit- beschäftigte	<i>im</i> <i>Vorjahr</i>
Kaufmännische Mitarbeiter	3	3	3	2
Technische Mitarbeiter	4	4	0	0
Hausmeister / Reinigungskräfte	1	1	1	1
Hauswarte / geringfügig Beschäftigte	0	0	3	4
	8	8	7	7

3) **Mitgliederbewegung**

	Anzahl der Mitglieder	<i>im</i> <i>Vorjahr</i>	Anzahl der Geschäfts- anteile	<i>im</i> <i>Vorjahr</i>
Bestand am Anfang 2016	1.825		10.815	
Zugang 2016	80	95	906	816
Abgang 2016 (inkl. frühere Jahre)	95	91	317	364
Bestand am Ende 2016	1.810		11.404	

Die rückständigen fälligen Mindesteinzahlungen auf Geschäftsanteile betragen 4.420,00 Euro. Der Gesamtbetrag der Haftsummen beträgt 1.122.200,00 Euro. Diese haben sich im Geschäftsjahr um 9.300,00 Euro vermindert. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 180.906,77 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)
- Bouffier-Pfeffer, Karin (stellvertretende Vorsitzende)
- Goldschmidt, Carsten (Schriftführer)
- Heymann, Hans-Ulrich (stellvertretender Schriftführer)
- Heine, Volker
- Mutz, Michael
- Nagy, Stella
- Nörenberg, Gertraud
- Olbort, Holger

7) Vorgänge, die für die Beurteilung der Vermögens- Finanz- und Ertragslage von besonderer Bedeutung wären, sind nach dem Bilanzstichtag nicht eingetreten.

8) Der Mitgliederversammlung wird folgende **Gewinnverteilung für 2016** vorgeschlagen:

Ausschüttung einer Dividende (4 %)	133.810,53 Euro
Zuführung zur Bauerneuerungsrücklage	<u>11.459,06 Euro</u>
	<u>145.269,59 EUR</u>

Gießen, 11. April 2017

Baugenossenschaft 1894 Gießen eG



Michael Schulte



Christine Becker



Wolfgang Theuer

Anlagen zum Anhang des Jahresabschlusses 2016

- Anlagespiegel
- Verbindlichkeitspiegel

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

ANLAGESPIEGEL 2016	Anschaffungs- / Herstellungskosten zum 01.01.	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen des Geschäftsjahres	Anschaffungs- / Herstellungskosten zum 31.12.	Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen auf Abgänge	Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.	Buchwert am 31.12.	Buchwert am 31.12. (Vorjahr)
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO
SACHANLAGEN											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	83.396.876,19	111.654,09	0,00	+ 688.807,35 - 0,00	84.197.337,63	23.323.729,07	1.267.730,61	0,00	24.591.459,68	59.605.877,95	60.073.147,12
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	479.160,46	0,00	0,00	+ 0,00 - 0,00	479.160,46	400.714,05	7.354,00	0,00	408.068,05	71.092,41	78.446,41
Grundstücke ohne Bauten	224.074,66	0,00	0,00	+ 0,00 - 0,00	224.074,66	0,00	0,00	0,00	0,00	224.074,66	224.074,66
Technische Anlagen und Maschinen	751.202,57	0,00	0,00	+ 0,00 - 0,00	751.202,57	272.078,57	40.597,00	0,00	312.675,57	438.527,00	479.124,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	375.138,89	2.260,64	0,00	+ 0,00 - 0,00	377.399,53	339.207,89	11.419,64	0,00	350.627,53	26.772,00	35.931,00
Anlagen im Bau	0,00	648.959,86	0,00	+ 39.847,49 - 688.807,35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	39.847,49	13.091,19	0,00	+ 0,00 - 39.847,49	13.091,19	0,00	0,00	0,00	0,00	13.091,19	39.847,49
SUMME SACHANLAGEN	85.266.300,26	775.965,78	0,00	+ 728.654,84 - 728.654,84	86.042.266,04	24.335.729,58	1.327.101,25	0,00	25.662.830,83	60.379.435,21	60.930.570,68
FINANZANLAGEN											
Andere Finanzanlagen	2.500,00	0,00	0,00	+ 0,00 - 0,00	2.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.500,00	2.500,00
SUMME FINANZANLAGEN	2.500,00	0,00	0,00	+ 0,00 - 0,00	2.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.500,00	2.500,00
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	85.268.800,26	775.965,78	0,00	+ 728.654,84 - 728.654,84	86.044.766,04	24.335.729,58	1.327.101,25	0,00	25.662.830,83	60.381.935,21	60.933.070,68

DIE FRISTIGKEITEN DER VERBINDLICHKEITEN SOWIE DIE ZUR SICHERUNG GEWÄHRTEN PFANDRECHTE O.Ä. RECHTE STELLEN SICH WIE FOLGT DAR:

Pos.	VERBINDLICHKEITENSPIEGEL 2016	insgesamt EURO	davon					Art der Sicherung
			Restlaufzeit			gesichert		
			unter 1 Jahr EURO	1 bis 5 Jahre EURO	über 1 Jahr EURO	über 5 Jahre EURO	EURO	
1	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	31.693.868,78	1.391.790,62	5.290.314,01	30.302.078,16	25.011.764,15	31.693.868,78	GPR
	<i>Vorjahr</i>	<i>(30.710.348,44)</i>	<i>(1.326.347,14)</i>	<i>(4.986.099,52)</i>	<i>(29.384.001,30)</i>	<i>(24.397.901,78)</i>	<i>(30.710.348,44)</i>	
2	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.631.823,99	156.091,64	629.845,32	6.475.732,35	5.845.887,03	6.631.823,99	GPR
	<i>Vorjahr</i>	<i>(6.784.312,34)</i>	<i>(150.208,27)</i>	<i>(618.308,28)</i>	<i>(6.634.104,07)</i>	<i>(6.015.795,79)</i>	<i>(6.784.312,34)</i>	
3	Erhaltene Anzahlungen	2.110.842,99	2.110.842,99	0,00	0,00	0,00	0,00	
	<i>Vorjahr</i>	<i>(2.087.990,77)</i>	<i>(2.087.990,77)</i>	<i>(0,00)</i>	<i>(0,00)</i>	<i>(0,00)</i>	<i>(0,00)</i>	
4	Verbindlichkeiten aus Vermietung	23.320,32	23.320,32	0,00	0,00	0,00	0,00	
	<i>Vorjahr</i>	<i>(117.658,86)</i>	<i>(117.658,86)</i>	<i>(0,00)</i>	<i>(0,00)</i>	<i>(0,00)</i>	<i>(0,00)</i>	
5	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	353.722,91	308.286,78	45.436,13	45.436,13	0,00	0,00	
	<i>Vorjahr</i>	<i>(670.182,42)</i>	<i>(587.382,56)</i>	<i>(82.799,86)</i>	<i>(82.799,86)</i>	<i>(0,00)</i>	<i>(0,00)</i>	
6	Sonstige Verbindlichkeiten	28.421,86	28.421,86	0,00	0,00	0,00	0,00	
	<i>Vorjahr</i>	<i>(29.246,34)</i>	<i>(29.246,34)</i>	<i>(0,00)</i>	<i>(0,00)</i>	<i>(0,00)</i>	<i>(0,00)</i>	
	Gesamtbetrag 2016	40.842.000,85	4.018.754,21	5.965.595,46	36.823.246,64	30.857.651,18	38.325.692,77	
	<i>Vorjahr</i>	<i>(40.399.739,17)</i>	<i>(4.298.833,94)</i>	<i>(5.687.207,66)</i>	<i>(36.100.905,23)</i>	<i>(30.413.697,57)</i>	<i>(37.494.660,78)</i>	

Bericht des Aufsichtsrates

Bericht des Aufsichtsrates

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2015 durch den Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V., Frankfurt am Main, erfolgte in der Zeit vom 17. bis 25. Mai 2016. Der Prüfungsbericht wurde von den Mitgliedern des Aufsichtsrates zur Kenntnis genommen und in der Mitgliederversammlung am 8. Juni 2016 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, zwei Sitzungen des Aufsichtsrates 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 2017 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 2016 ist nach den derzeit gültigen 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 2016 gegeben. Die geplanten und genehmigten Investitionsmaßnahmen für das Jahr 2017 sind aufgrund der Finanzierungsmittel und Finanzreserven gesichert.

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

- Carsten Goldschmidt
- Stella Nagy
- Günter Schlabbach

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 8. Juni 2016 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 2016 geleistete Arbeit und freut sich auf eine weiterhin gedeihliche Zusammenarbeit.

Gießen, 11. April 2017

Der Aufsichtsrat

Günter Schlabbach
(Vorsitzender des Aufsichtsrats)