



1894 Gießen eG

Baugenossenschaft



Geschäftsbericht 2017

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 2017 seit 50 Jahren und länger Mitglied der Baugenossenschaft 1894 Gießen eG sind oder waren:

Bender, Hans	Mahrt, Werner
Bender, Lieselotte	Mankel, Peter
Blumenauer, Friedel	Mayer, Heinz
Breustedt, Peter	Leithäuser, Gertrud
Dernbach, Herbert	Maaßen, Volker
Diehl, Gerhard	Möller, Ellen
Dreier, Bernd	Nehrke, Hans-Jürgen
Dühring, Egon	Pfund, Georg
Fehl, Willi	Rothfuss, Peter
Fischer, Karl Werner	Schäfer, Gerhard
Fuchs, Helma	Schmitt, Dieter
Glassl, Karl	Schmidt, Kurt
Grün, Dieter Wolfgang	Schmidt, Johann-Karl (<i>† in 2018</i>)
Hardt, Ludolf	Schmitt, Lydia
Hassenpflug, Werner	Schmitt, Walter
Heinrich, Anna	Schneider, Herta
Hofmann, Gerd	Schreiner, Wolfgang
Kaiser, Artur	Schubert, Horst
Keller, Johann	Stumpf-Glock, Horst
Keller, Marlies	Talhoff, Friedrich
Kleine, Albert	Ullmann, Marianne
Kostorz, Hermann	Ullmann, Norbert
Lang-Degen, Erika	Weigel, Erika
Lauf, Karl-Horst	

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 2017

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 Biebortal.

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

Gesamt- wirtschaftliche Lage und Branchen- entwicklung

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war auch 2017 dank starker Binnennachfrage und weiter gut laufendem Export durch ein solides Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach letzten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes 2017 um 2,2 % höher als im Vorjahr. Kalenderbereinigt ergibt sich ein Wachstum um 2,5 %.

Die privaten Konsumausgaben lagen preisbereinigt um 2 % über dem Vorjahr, während die des Staates mit 1,4 % nur unterdurchschnittlich stiegen (nach zuletzt 3,7 %). Bauinvestitionen legten um 2,6 % zu. In Ausrüstungen (Maschinen/Geräte/Fahrzeuge) wurde 3,5 % mehr investiert. In gleicher Weise stiegen die Ausgaben für Forschung und Entwicklung.

Damit setzte die deutsche Wirtschaft das robuste Wachstum des Jahres 2016 (1,9 %) fort. 2014 / 2015 war das BIP in ähnlicher Größenordnung angestiegen (1,9 % bzw. 1,7 %). In längerfristiger Betrachtung lag das Wachstum 2017 leicht über dem Durchschnitt der Jahre seit 2010 (2,04 %). Im Krisenjahr 2009 war noch ein Rückgang der Wirtschaftsleistung um 5,6 % zu verkräften.

GRUNDSTÜCKS- UND WOHNUNGSWIRTSCHAFT WÄCHST

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung ist 2017 in fast allen Wirtschaftsbereichen gestiegen. Ausnahmen waren die Sektoren Land-/Forstwirtschaft / Fischerei (- 0,7 %) und Finanzen/Versicherungen (0 %).

Mit dem Gesamtdurchschnitt entwickelte sich das Baugewerbe (+ 2,2 % nach + 2,8 % im Vorjahr). Im Produzierenden Gewerbe lag der Zuwachs bei 2,5 % (nach 1,6 %). Deutliche Zunahmen gab es in den meisten Dienstleistungsbereichen: Handel/Verkehr/Gastgewerbe (+ 2,9 %) sowie Information / Kommunikation (+ 3,9 %).

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, mit 10,8 % der Gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung, wuchs um 1,4 % (Vorjahr 0,8 %). Die unterdurchschnittliche Wachstumsrate ist ein Indikator für die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Branche. So hatte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum. In jeweiligen Preisen erzielte die Branche 2017 eine Bruttowertschöpfung von 317,8 Mrd. Euro (nach 308,9 Mrd. im Vorjahr).

WIRTSCHAFTSFAKTOR WOHNUNGSBAU

Das Bauvolumen des abgelaufenen Jahres hat gegenüber dem Vorjahr noch einmal zugelegt (373,4 Mrd. Euro bzw. + 6,5 %). In den Neubau bzw. die Modernisierung des Wohnungsbestandes flossen laut DIW rund 215 Mrd. Euro (+ 7,4 %). In den beiden Vorjahren waren es 188,7 bzw. 200 Mrd. Euro.

Rund 73 Mrd. Euro entfielen 2017 auf den Wohnungsneubau (+ 12,9 %). Der öffentliche Bau legte um 3,4 % und der Wirtschaftsbau um 6,1 % zu (49 bzw. 109,7 Mrd. Euro).

Die positive Entwicklung der Baukonjunktur hat sich damit fortgesetzt und wird voraussichtlich auch in näherer Zukunft tun. Für das laufende Jahr wird mit einem Bauvolumen in Höhe von rund 392 Mrd. gerechnet, 2019 sogar mit deutlich über 400 Mrd. Euro.

Gleichwohl wird erwartet, dass sich insbesondere infolge des knappen Grundstücksangebots und bereits sehr gut ausgelasteter Baukapazitäten der Investitionsschwerpunkt mehr in Richtung Sanierung/Modernisierung verschiebt. Die derzeit rückläufige Zahl der Baugenehmigungen im Neubau ist hierfür ein Indikator. Die Bautätigkeit der gewerblichen Wirtschaft und die der öffentlichen Hand werden voraussichtlich weiterhin moderat steigen.

Folge der hohen Kapazitätsauslastung sind steigende Preise für Bauleistungen. Den vorgenannten nominalen Steigerungen werden schwächere reale Zuwächse des Bauvolumens gegenüberstehen. Tragende Säule bleibt aber weiterhin der Wohnungsbau mit einem voraussichtlichen Plus von real 3,5 % in diesem Jahr bzw. 3 % im nächsten Jahr.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind positiv. Zinsen für Baugeld sind (noch) auf einem sehr niedrigen Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sind positiv. Die hohe Nettozuwanderung hält die Wohnraumnachfrage hoch - insbesondere in großen Städten und Verdichtungsräumen. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass der Aufwärtstrend 2018 fortgesetzt wird. Entsprechend sind die Geschäftserwartungen der Wohnungswirtschaft nach übereinstimmenden Erhebungen weiterhin positiv.

2017 WENIGER BAUGENEHMIGUNGEN

2017 wurden nach bisherigem Stand (November) 313.700 Wohnungen genehmigt (- 7,8 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum). Einschließlich November 2016 waren es noch 340.000 – im Gesamtjahr 375.400. Bis November 2017 entfielen auf den reinen Neubau 275.900 Einheiten (- 5,6 %), 155.000 davon in Mehrfamilienhäusern (- 0,4 %). Die Rückgänge bei Ein- und Zweifamilienhäusern fielen mit - 5,3 % bzw. - 2,2 % höher aus. Auch für Eigentumswohnungen wurden 2017 deutlich weniger Genehmigungen erteilt (- 4 %).

Zur Bedienung der tatsächlichen Wohnungsnachfrage müsste die Zahl der Baugenehmigungen steigen. Gedämpft wird die Erwartung insbesondere durch den Mangel an baureifen/bezahlbaren Grundstücken und Kapazitätsengpässe in der kommunalen Bauleitplanung. Unklar bleibt aufgrund des makroökonomischen Umfelds die weitere Zinsentwicklung. Bei einer Zinswende ist tendenziell mit weniger Bauanträgen und damit sinkenden Genehmigungszahlen zu rechnen.

FERTIGSTELLUNGEN WEITER UNTER BEDARF

Genehmigt ist noch nicht gebaut. Das zeigt die Lücke zwischen Genehmigungen und Fertigstellungen. Der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie rechnet für 2017 mit 320.000 Baufertigstellungen. Die Prognose erscheint angesichts der vom Statistischem Bundesamt in den letzten Jahren verbuchten Fertigstellungen hoch (2016 = 277.700 | 2015 = 247.700). Andererseits wurden 2016 auch vergleichsweise viele Baugenehmigungen erteilt (375.400). Fertigstellungen in der von der Bauindustrie genannten Größenordnung gab es zuletzt 2001 (326.200 bei 348.300 Genehmigungen im Vorjahr).

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).

EUROPÄISCHES UMFELD

Insgesamt hat sich die moderate Erholung auch in den EU-Ländern fortgesetzt. Mit +2,2 % war die wirtschaftliche Entwicklung 2017 deutlich positiv (nach +1,8 % im Vorjahr). Auch Mitgliedsländer mit zuletzt schwieriger Wirtschaftslage haben sich nach letzten Berechnungen 2017 positiver entwickelt (Griechenland +1,6 % | Italien +1,5 % | Frankreich +1,6 %). Zwar rückläufig, aber noch immer hoch ist in diesen Ländern die Arbeitslosigkeit (22,3 % | 11,4 % | 9,5 %). Leicht gedämpft doch noch überdurchschnittlich verlief die wirtschaftliche Entwicklung in Spanien (3,1 %, zuvor 3,3 %). Gleichwohl bewegt sich die Arbeitslosigkeit dort mit 17,1 % auf sinkendem, aber hohem Niveau (Vorjahr 19,6 %). Im Vereinigten Königreich belastet der Brexit die wirtschaftliche Entwicklung – trotz einer im 4. Quartal relativ starken Entwicklung (1,5 % nach 1,8 % bzw. 2,3 % in den beiden Vorjahren).

GLOBALES UMFELD

Insgesamt bekam die Weltwirtschaft vor allem in der zweiten Jahreshälfte spürbar mehr Schwung. Die entwickelten Volkswirtschaften blieben auf Wachstumskurs. Für das Gesamtjahr 2017 wird mit einem Anstieg der globalen Wirtschaftsleistung um 3,5 % gerechnet (3 % im Vorjahr). China sorgte durch eine fortgesetzt expansive Wirtschaftspolitik für eine Stützung der Nachfrage. Nach Rückgängen in den letzten 6 Jahren zog die Wirtschaftsleistung wieder leicht an (+ 6,77 % | 2007 = 14,2 % | 2010 = 10,6 % | 2016 = 6,7 %). Russland und Brasilien haben die rezessive Phase der Jahre 2015/2016 mit zum Teil deutlichen Rückgängen für den Moment hinter sich gelassen (+1,8 % bzw. +0,75 %). Für Unsicherheit sorgt weiter die politische Landschaft. Der Brexit, in diese Richtung gerichtete Bestrebungen in weiteren EU-Mitgliedsstaaten und die zunehmend protektionistische Wirtschaftspolitik insbesondere in den USA (+2,18 % zu +1,49 % im Vorjahr) werfen Fragen auf, die zumindest perspektivisch Konsequenzen für die wirtschaftliche Entwicklung haben könnten.

PROGNOSE FÜR DEUTSCHLAND

Angesichts des globalen Umfeldes mit einer wahrscheinlichen Fortsetzung der positiven Entwicklung (um 3 %), des florierenden Exports sowie einer stabilen Binnennachfrage kann auch 2018 ein gutes Jahr für die deutsche Wirtschaft werden. Die Zuwachsrate des Bruttoinlandsprodukts dürfte nach Meinung führender Wirtschaftsforschungsinstitute im laufenden Jahr zwischen 2 und 2,5 % liegen.

Die Bundesregierung rechnet mit 1,9 %. Der Zuwachs liegt über der Wachstumsrate der Produktionskapazitäten. Angesichts der sehr hohen Auslastung vorhandener Kapazitäten und des zunehmenden Fachkräftemangels steigen im weiteren Ausblick aber auch die Risiken (unter anderem Preisauftrieb). Nach den sehr niedrigen Inflationsraten der Jahre 2015/2016 (0,3 % bzw. 0,5 %) war 2017 ein Anstieg auf moderate 1,8 % zu verzeichnen. Haupttreiber waren steigende Preise für Energie- und Nahrungsmittel sowie Mieten.

ERWERBSTÄTIGKEIT IN DEUTSCHLAND ERREICHT HISTORISCHEN HÖCHSTSTAND

ARBEITSLÖSENQUOTE SINKT

ZUWANDERUNG SINKT

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2017 von knapp 44,3 Millionen Erwerbstätigen erbracht - der höchste Stand seit der Wiedervereinigung. Ursächlich ist ein Anstieg der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung getrieben durch eine höhere Erwerbsbeteiligung (im EU-Vergleich hat Deutschland die höchste Erwerbstätigenquote) und Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland. Nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes waren 2017 im Vergleich zum Vorjahr rund 638.000 Personen mehr erwerbstätig (+1,5 %). Der Anstieg 2017 fiel erneut etwas stärker aus als in den Vorjahren (2016 = + 1 % | 2015 = +0,9 % | 2014 = +0,8 %).

Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote sank auf 5,7 % (Vorjahr = 6,1 % | 2009 = 8,1 %). Im Ländervergleich hatte Bremen die höchste Arbeitslosigkeit (10,2 %) und Bayern die niedrigste (3,2 %).

Eine höhere Erwerbsbeteiligung der Bevölkerung und die zuletzt höhere Zuwanderung konnten negative demografische Effekte bislang ausgleichen. 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 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.

Das kontinuierliche Wirtschaftswachstum und die Arbeitsmarktsituation machen Deutschland weiter zu einem Hauptziel der EU-Binnenmigration. Die Nettozuwanderung 2016 schloss mit einem Plus i.H. v. 498.000 ab (gleichwohl – 56 %). Anhand der bisher vorliegenden Daten des Ausländerzentralregisters (1. Halbjahr 2017) ist mit einer weiter sinkenden Nettozuwanderung zu rechnen. Gleichwohl ist hier absehbar mit einem Wert von um die 400.000 Personen zu rechnen.

WENIGER ASYLSUCHENDE

Die Zahl Asylsuchender ist mit Schließung der Balkanroute deutlich zurückgegangen, wenn gleich das Problem damit lediglich in andere europäische Staaten, bzw. die EU-Außengrenzen verlagert wurde. Rund 222.700 Asylanträge wurden 2017 gestellt – davon 198.300 Erstanträge. Im Vergleich zum Vorjahr ist das ein Rückgang um 70 % - 2016 wurden noch 745.500 Asylanträge gestellt (auch als Folge der sehr hohen Flüchtlingszahlen in 2015).

Hauptherkunftsländer der Flüchtlingsmigration sind unverändert Syrien, Irak, Afghanistan, Irak, Eritrea und Iran. Neu, aber erklärbar, ist die relativ hohe Zahl Asylsuchender aus der Türkei.

BEVÖLKERUNG WÄCHST - ALLEIN DURCH ZUWANDERUNG

Die Bevölkerung in Deutschland hat sich Ende 2016 auf 82,5 Mio. erhöht (+346.000 bzw. 0,4 %). 2015 hatte es noch einen deutlich höheren Anstieg gegeben (+978.000 bzw. +1,2 %). Bevölkerungsrückgänge gab es ausschließlich in einzelnen ostdeutschen Bundesländern. Hauptgrund für den Zuwachs war wiederum die Zuwanderung. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung war wieder negativ (-118.000). Ende 2016 lebten 9,2 Mio. ausländische Staatsbürger in Deutschland (+ 6,6 %) sowie 73,3 Mio. Deutsche (- 0,3 %). Der Ausländeranteil erhöhte sich von 10,5 % auf 11,2 %. Die Einwohnerzahl 2016 verteilte sich auf 40,8 Mio. Haushalte. Bis Ende 2017 wird die Gesamtbevölkerung voraussichtlich auf rund 82,8 Mio. ansteigen.

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 3,13 % nur unerheblich gestiegen. Die durchschnittliche Wohnungsgrundmiete am 31.12.2017 beträgt 5,27 € pro m²-Wohnfläche monatlich.

Die Entwicklung der Betriebskosten wurde auch im Jahr 2017 u. a. durch gestiegene Energiekosten, wie auch den gestiegenen Abgaben gegenüber der Kommune sowie gesetzliche Prüfungsverpflichtungen beeinflusst.

Bestandsverwaltung

Zum 31.12.2017 bewirtschaftet die Genossenschaft:

- 136 Wohnhäuser mit
- 1.190 Wohnungen
- 2 gewerbliche Einheiten
- 1 Geschäftsstelle
- 288 Garagen
- 352 Abstellplätze

Modernisierung / Neubau

Im Jahr 2017 wurde folgendes Vollmodernisierungsprojekt begonnen:

- Vollmodernisierung Kugelberg 57 und 63 in Gießen

In diesem Zusammenhang wurde eine Grundstückspartzeile von der Stadt Gießen erworben. Dieses Grundstück wird in erster Linie als Zuwegung zu den für 2018 neu geplanten Einstellplätzen für die Häuser Kugelberg 57-63 dienen.

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. 1.625 TEUR aufgewendet. In diesem Betrag sind Instandhaltungs- und Modernisierungskosten, die im Rahmen von Wohnungswechseln investiert wurden, mit rd. 536 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 Neubaulzustand.

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 2018 ca. 2.214 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**

Seit dem Jahr 2017 werden die Häuser Kugelberg 57-63 in Gießen energetisch saniert. 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.

Hier erhalten diese innenstadtnahen Wohnhäuser zusätzliche Stellplätze, welche unter anderem die vorhandenen zehn Garagen ersetzen, die in 2018 abgerissen werden sollen.

**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 2017 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 2017 Erlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 6.961 TEUR einschließlich Bestandsveränderung (im Vorjahr: 6.811 TEUR). Davon entfallen auf Sollmieten 5.158 TEUR (im Vorjahr: 5.010 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 2016 und 2017 wie folgt dar:

Vermögensstruktur	31.12.2017		31.12.2016	
	EURO		EURO	
Anlagevermögen	59.298.932,02	92,19%	60.381.935,21	93,22%
Umlaufvermögen	5.024.658,31	7,81%	4.392.059,96	6,78%
Gesamtvermögen	64.323.590,33	100,00%	64.773.995,17	100,00%
Fremdkapital inkl. Rückstellungen und RAP	39.997.141,95		41.098.166,80	
Reinvermögen am Jahresende	24.326.448,38		23.675.828,37	
Reinvermögen am Jahresanfang	23.675.828,37		23.290.903,56	
Vermögenszuwachs	650.620,01		384.924,81	

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um rd. 450,4 TEUR reduziert, was 0,7 % entspricht.

Dies ist in erster Linie in einer Verminderung des Anlagevermögens begründet, was auf die planmäßige Abschreibung sowie die gebäudewertreduzierenden KfW-Tilgungszuschüsse zurückzuführen ist, dem im Geschäftsjahr geringere sanierungsbedingten Zugänge gegenüberstanden.

Dies wurde relativiert durch eine Ausweitung des Umlaufvermögens, und zwar insbesondere der flüssigen Mittel. Ebenfalls erhöhten sich die unfertigen Leistungen gegenüber dem Vorjahr um rund 24,9 TEUR (Bestandserhöhung).

Kapitalstruktur

Die Eigenkapitalquote hat sich von 36,55 % auf 37,82 % erhöht. Der Bilanzgewinn beläuft sich auf 151,0 TEUR. Das Fremdkapital hat sich von 40.863 TEUR auf 39.803 TEUR vermindert. Ursächlich sind im Wesentlichen die laufenden Tilgungen sowie die KfW-Teilschulderlässe.

	31.12.2017		31.12.2016	
	EURO		EURO	
Geschäftsguthaben	3.744.462,00	5,83%	3.615.558,78	5,58%
Ergebnisrücklagen	20.431.000,00	31,76%	19.915.000,00	30,75%
Bilanzgewinn	150.986,38	0,23%	145.269,59	0,22%
Eigenkapital	24.326.448,38	37,82%	23.675.828,37	36,55%
Rückstellungen	194.035,74	0,30%	235.363,16	0,36%
Fremdkapital	39.803.106,21	61,88%	40.862.803,64	63,09%
Gesamtkapital	64.323.590,33	100,00%	64.773.995,17	100,00%

Ertragslage

Rentabilität

Im Berichtsjahr wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 655,5 TEUR (im Vorjahr: 346,8 TEUR) erwirtschaftet. Dieses positive Jahresergebnis resultiert vornehmlich aus der Bewirtschaftung der Mietobjekte der Genossenschaft sowie der Veräußerung eines Einfamilienhauses.

Laut Wirtschaftsplan wird für das Jahr 2018 vorsichtig von einem Jahresfehlbetrag von ca. 135,3 TEUR ausgegangen. Dies ist in erster Linie in dem Sondereffekt einer äußerst kostenintensiven Elektro- und Brandschutzsanierung zweier Hochhäuser begründet, welche voraussichtlich im Jahr 2018 abgeschlossen wird.

Finanzinstrumente

Wesentliche Verbindlichkeiten der Genossenschaft sind die Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern (Restvaluta zum 31.12.2017 = 36.866 TEUR; Vorjahr 38.326 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 moderaten turnusmäßigen Mietanpassungen, 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 84,3 TEUR.

Die Genossenschaft war und ist somit jederzeit in der Lage, ihre finanziellen Verpflichtungen zu erfüllen. Für das Jahr 2018 wird einmalig mit einem Fehlbetrag von 135,3 TEUR gerechnet. Diese Aussage wird durch das Zahlenwerk des Wirtschaftsplanes 2018 belegt.

Chancen und Risiken (prognostischer Teil)

Für das Geschäftsjahr 2018 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, 8. Mai 2018

Baugenossenschaft 1894 Gießen eG

Michael Schulte

Christine Becker

Wolfgang Theuer

Jahresabschluss 2017

- Bilanz
- Gewinn- und
Verlustrechnung
- Anhang

Aktiva**BILANZ**

	Geschäftsjahr		31.12.2016
	EURO	EURO	EURO
<u>Anlagevermögen</u>			
Immaterielle Vermögensgegenstände	20.157,00	20.157,00	0,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	58.143.993,16		59.605.877,95
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	63.738,41		71.092,41
Grundstücke ohne Bauten	224.074,66		224.074,66
Technische Anlagen und Maschinen	397.930,00		438.527,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	90.748,00		26.772,00
Anlagen im Bau	338.441,69		0,00
Bauvorbereitungskosten	17.349,10	59.276.275,02	13.091,19
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen	2.500,00	2.500,00	2.500,00
Anlagevermögen insgesamt		59.298.932,02	60.381.935,21
<u>Umlaufvermögen</u>			
Unfertige Leistungen und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.949.696,47		1.924.778,11
Andere Vorräte	5.922,45	1.955.618,92	3.068,44
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	35.280,30		31.873,13
Sonstige Vermögensgegenstände	27.004,66	62.284,96	43.314,47
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		3.006.754,43	2.389.025,81
Umlaufvermögen insgesamt		5.024.658,31	4.392.059,96
Bilanzsumme		64.323.590,33	64.773.995,17

ZUM 31.12.2017

Passiva

Eigenkapital

Geschäftsguthaben

- der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	203.670,00		82.258,78
- aus gekündigten Geschäftsanteilen	17.670,00		2.480,00
- der verbleibenden Mitglieder	3.523.122,00	3.744.462,00	3.530.820,00
<i>Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 3.128,00</i>			4.420,00 €

Ergebnisrücklagen

Gesetzliche Rücklage

- davon aus Jahresüberschuss	2.751.000,00		2.685.000,00
Geschäftsjahr eingestellt: 66.000,00 €			35.000,00

Bauerneuerungsrücklage

- davon aus Bilanzgewinn	13.930.000,00		13.630.000,00
Vorjahr eingestellt: 11.459,06 €			13.467,24
- davon aus Jahresüberschuss			
Geschäftsjahr eingestellt: 288.540,94 €			116.532,76

Andere Ergebnisrücklagen

- davon aus Jahresüberschuss	3.750.000,00	20.431.000,00	3.600.000,00
Geschäftsjahr eingestellt: 150.000,00 €			50.000,00

Bilanzgewinn

Jahresüberschuss	655.527,32		346.802,35
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	504.540,94	150.986,38	201.532,76

Eigenkapital insgesamt

24.326.448,38 23.675.828,37

Rückstellungen

Steuerrückstellungen	0,00		2.308,00
Sonstige Rückstellungen	194.035,74	194.035,74	233.055,16

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	30.390.592,95		31.693.868,78
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.476.111,68		6.631.823,99
Erhaltene Anzahlungen	2.189.258,51		2.110.842,99
Verbindlichkeiten aus Vermietung	17.599,09		23.320,32
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	670.718,84		353.722,91
Sonstige Verbindlichkeiten	32.444,58	39.776.725,65	28.421,86
<i>(davon aus Steuern: € 12.216,16)</i>			9.053,37
<i>(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 2.779,00)</i>			3.365,38

Rechnungsabgrenzungsposten

26.380,56 20.802,79

Bilanzsumme

64.323.590,33 64.773.995,17

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2017

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	6.936.160,57		6.747.376,33
aus anderen Lieferungen und Leistungen	84.292,97	7.020.453,54	81.620,41
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		24.918,36	64.071,24
Andere aktivierte Eigenleistungen		10.505,00	100.224,00
Sonstige betriebliche Erträge		222.464,88	166.573,08
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.362.045,54		3.506.166,30
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	2.402,25	3.364.447,79	3.554,17
Rohergebnis		3.913.893,99	3.650.144,59
<u>Personalaufwand</u>			
Löhne und Gehälter	673.288,31		694.839,14
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung <i>(davon für Altersversorgung € 50.611,44)</i>	200.673,71	873.962,02	200.559,67 <i>(49.450,75)</i>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.351.699,03	1.327.101,25
Sonstige betriebliche Aufwendungen		212.389,29	212.406,64
Erträge aus anderen Finanzanlagen		137,50	137,50
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		308,83	25,29
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		610.328,41	658.060,40
Steuern vom Einkommen und Ertrag		9.567,64	10.239,44
Ergebnis nach Steuern		856.393,93	547.100,84
Sonstige Steuern		200.866,61	200.298,49
Jahresüberschuss		655.527,32	346.802,35
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		504.540,94	201.532,76
Bilanzgewinn		<u>150.986,38</u>	<u>145.269,59</u>

Anhang zum Jahresabschluss
2017

Anhang des Jahresabschlusses 2017 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.

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

B) ANGABEN ZU BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Das gesamte Anlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

Für immaterielle Vermögensgegenstände wurde eine Nutzungsdauer von drei Jahren unterstellt.

Die im Geschäftsjahr angefallenen Herstellungskosten der Bauten des Anlagevermögens wurden auf der Grundlage der Vollkosten ermittelt und um die Höhe von Tilgungszuschüssen vermindert. Diese Herstellungskosten setzen sich aus Fremdkosten und Eigenleistungen zusammen. Die Eigenleistungen beinhalten aktivierte Verwaltungsleistungen. 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 Restnutzungsdauer- und 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 einzeln 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“ unter Zugrundelegung einer betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer von 10 bis 20 Jahren.
- „Betriebs- und Geschäftsausstattung“ unter Verwendung der linearen Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung eines Abschreibungssatzes von 5 bis 100 %.

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 5.922,45 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. Hier ist auch der Erwerb eines Zuweges zu entnehmen.

Unter dem Posten „Grundstücke ohne Bauten“ (Anlagevermögen) werden die Grundstücke Hölderlinweg 5 in Gießen sowie Grundstücke in Reiskirchen-Winnerod ausgewiesen. Es ist geplant, das Grundstück Hölderlinweg 5 einer Bebauung zuzuführen.

Der Posten „Maschinen und technische Anlagen“ enthält Waschmaschinen und Wäschetrockner, Fotovoltaikanlagen sowie ein Blockheizkraftwerk.

Die Posten „Anlagen im Bau“ sowie „Bauvorbereitungskosten“ beziehen sich auf die umfassende Modernisierungsmaßnahme Kugelberg 57-63 in Gießen. Mit den Arbeiten an den Häusern 57 und 63 wurde bereits im Geschäftsjahr begonnen, so dass diese als „Anlagen im Bau ausgewiesen sind“.

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	35.280,30 €	1.329,76 € (Vorjahr: 2.924,30 €)
Sonstige Vermögensgegenstände	27.004,66 €	0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)
	62.284,96 €	1.329,76 € (Vorjahr: 2.924,30 €)

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 Ergebnismrücklagen wurden im Jahre 2017 nachstehende Einstellungen vorgenommen:

	aus dem Bilanz- gewinn 2016	aus dem Jahres- überschuss 2017	Entnahmen
Gesetzliche Rücklage	0,00 €	66.000,00 €	0,00 €
Bauerneuerungsrücklage	11.459,06 €	288.540,94 €	0,00 €
Andere Ergebnismrücklagen	0,00 €	150.000,00 €	0,00 €
	11.459,06 €	504.540,94 €	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.

Die „Sonstigen betrieblichen Erträge“ resultieren in der Hauptsache aus der Veräußerung eines Einfamilienhauses, Erstattungen von Krankenkassen, Auflösung von Rückstellungen sowie weitere verschiedene sonstige Erträge. Tilgungszuschüsse für KfW-Darlehen wurden im Geschäftsjahr nicht mehr unter diesem Posten erfasst, sondern mit den Anschaffungs- / Herstellungskosten der Immobilien saldiert. Im Vorjahr enthielt dieser Posten 100.000 Euro an entsprechenden Tilgungszuschüssen. Ohne diese hätte sich der Vorjahreswert in gleicher Höhe vermindert dargestellt. Im Ergebnis resultiert die außergewöhnliche Erhöhung der sonstigen betrieblichen Erträge im Geschäftsjahr aus dem Veräußerungsgewinn.

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	2	3
Technische Mitarbeiter	4	4	0	0
Hausmeister / Reinigungskräfte	1	1	2	1
Hauswarte / geringfügig Beschäftigte	0	0	2	3
	8	8	6	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 2017	1.810		11.404	
Zugang 2017	79	80	733	906
Abgang 2017 (inkl. frühere Jahre)	105	95	762	317
Bestand am Ende 2017	1.784		11.375	

Die rückständigen fälligen Mindesteinzahlungen auf Geschäftsanteile betragen 3.128,00 Euro. Der Gesamtbetrag der Haftsummen beträgt 1.106.080,00 Euro. Diese haben sich im Geschäftsjahr um 16.120,00 Euro vermindert. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 7.698,00 Euro vermindert.

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 2017** vorgeschlagen:

Ausschüttung einer Dividende (4 %)	140.910,40 Euro
Zuführung zur Bauerneuerungsrücklage	<u>10.075,98 Euro</u>
	<u>150.986,38 Euro</u>

Gießen, 8. Mai 2018

Baugenossenschaft 1894 Gießen eG



Michael Schulte



Christine Becker



Wolfgang Theuer

Anlagen zum Anhang des Jahresabschluss 2017

- Anlagespiegel
- Verbindlichkeitspiegel

ANLAGESPIEGEL 2017	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
IMMATERIELLE VERMÖGENS- GEGENSTÄNDE	0,00	20.875,82	0,00	+ 0,00 - 0,00	20.875,82	0,00	718,82	0,00	718,82	20.157,00	0,00
SACHANLAGEN											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	84.197.337,63	39.749,95	236.430,71	+ 0,00 - 0,00	84.000.656,87	24.591.459,68	1.293.072,00	27.867,97	25.856.663,71	58.143.993,16	59.605.877,95
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	479.160,46	0,00	0,00	+ 0,00 - 0,00	479.160,46	408.068,05	7.354,00	0,00	415.422,05	63.738,41	71.092,41
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	312.675,57	40.597,00	0,00	353.272,57	397.930,00	438.527,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	377.399,53	73.933,21	99.569,39	+ 0,00 - 0,00	351.763,35	350.627,53	9.957,21	99.569,39	261.015,35	90.748,00	26.772,00
Anlagen im Bau	0,00	258.607,55	0,00	+ 79.834,14 - 0,00	338.441,69	0,00	0,00	0,00	0,00	338.441,69	0,00
Bauvorbereitungskosten	13.091,19	84.092,05	0,00	+ 0,00 - 79.834,14	17.349,10	0,00	0,00	0,00	0,00	17.349,10	13.091,19
SUMME SACHANLAGEN	86.042.266,04	456.382,76	336.000,10	+ 79.834,14 - 79.834,14	86.162.648,70	25.662.830,83	1.350.980,21	127.437,36	26.886.373,68	59.276.275,02	60.379.435,21
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	86.044.766,04	477.258,58	336.000,10	+ 79.834,14 - 79.834,14	86.186.024,52	25.662.830,83	1.351.699,03	127.437,36	26.887.092,50	59.298.932,02	60.381.935,21

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

Pos.	VERBINDLICHKEITENSPIEGEL 2017	insgesamt EURO	davon				gesichert EURO	Art der Sicherung
			Restlaufzeit					
			unter 1 Jahr EURO	1 bis 5 Jahre EURO	über 1 Jahr EURO			
1	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten <i>Vorjahr</i>	30.390.592,95 <i>(31.693.868,78)</i>	1.497.555,60 <i>(1.391.790,62)</i>	5.550.480,53 <i>(5.290.314,01)</i>	28.893.037,35 <i>(30.302.078,16)</i>	23.342.556,82 <i>(25.011.764,15)</i>	30.390.592,95 <i>(31.693.868,78)</i>	GPR
2	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern <i>Vorjahr</i>	6.476.111,68 <i>(6.631.823,99)</i>	157.967,06 <i>(156.091,64)</i>	633.368,89 <i>(629.845,32)</i>	6.318.144,62 <i>(6.475.732,35)</i>	5.684.775,73 <i>(5.845.887,03)</i>	6.476.111,68 <i>(6.631.823,99)</i>	GPR
3	Erhaltene Anzahlungen <i>Vorjahr</i>	2.189.258,51 <i>(2.110.842,99)</i>	2.189.258,51 <i>(2.110.842,99)</i>	0,00 <i>(0,00)</i>	0,00 <i>(0,00)</i>	0,00 <i>(0,00)</i>	0,00 <i>(0,00)</i>	
4	Verbindlichkeiten aus Vermietung <i>Vorjahr</i>	17.599,09 <i>(23.320,32)</i>	17.599,09 <i>(23.320,32)</i>	0,00 <i>(0,00)</i>	0,00 <i>(0,00)</i>	0,00 <i>(0,00)</i>	0,00 <i>(0,00)</i>	
5	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen <i>Vorjahr</i>	670.718,84 <i>(353.722,91)</i>	648.377,74 <i>(308.286,78)</i>	22.341,10 <i>(45.436,13)</i>	22.341,10 <i>(45.436,13)</i>	0,00 <i>(0,00)</i>	0,00 <i>(0,00)</i>	
6	Sonstige Verbindlichkeiten <i>Vorjahr</i>	32.444,58 <i>(28.421,86)</i>	32.444,58 <i>(28.421,86)</i>	0,00 <i>(0,00)</i>	0,00 <i>(0,00)</i>	0,00 <i>(0,00)</i>	0,00 <i>(0,00)</i>	
	Gesamtbetrag 2017 <i>Vorjahr</i>	39.776.725,65 <i>(40.842.000,85)</i>	4.543.202,58 <i>(4.018.754,21)</i>	6.206.190,52 <i>(5.965.595,46)</i>	35.233.523,07 <i>(36.823.246,64)</i>	29.027.332,55 <i>(30.857.651,18)</i>	36.866.704,63 <i>(38.325.692,77)</i>	

Bericht des Aufsichtsrates

Bericht des Aufsichtsrates

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2016 durch den Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V., Frankfurt am Main, erfolgte in der Zeit vom 9. bis 18. Mai 2017. Der Prüfungsbericht wurde von den Mitgliedern des Aufsichtsrates zur Kenntnis genommen und in der Mitgliederversammlung am 7. Juni 2017 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, eine konstituierende Sitzung 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 2018 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 2017 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 2017 gegeben. Die geplanten und genehmigten Investitionsmaßnahmen für das Jahr 2018 sind aufgrund der Finanzierungsmittel und Finanzreserven gesichert.

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

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

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 7. Juni 2017 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 2017 geleistete Arbeit und freut sich auf eine weiterhin gedeihliche Zusammenarbeit.

Gießen, 8. Mai 2018

Der Aufsichtsrat



Günter Schlabbach
(Vorsitzender des Aufsichtsrats)