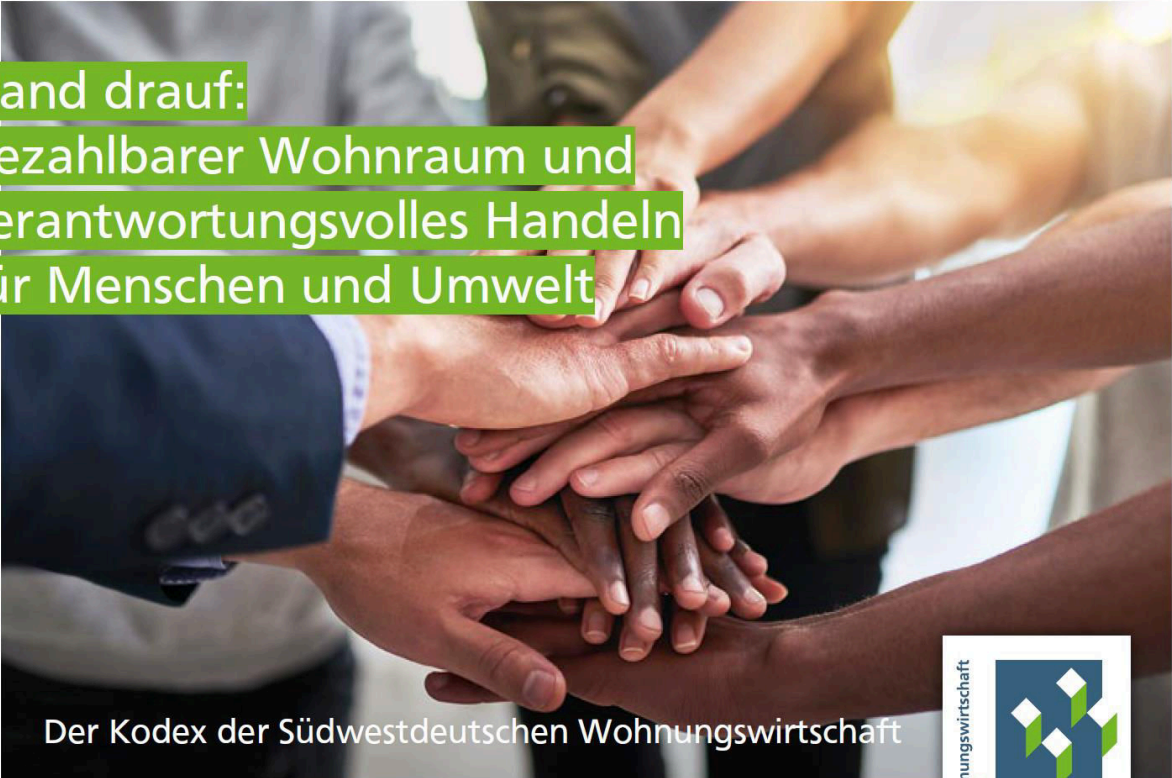


1894 Gießen eG

Baugenossenschaft



Hand drauf:
bezahlbarer Wohnraum und
verantwortungsvolles Handeln
für Menschen und Umwelt

Der Kodex der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft



Geschäftsbericht 2020

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: info@bg1894.de

Besonders lange Verbundenheit zur Baugenossenschaft

Unsere Mitglieder, die im Geschäftsjahr 2020 seit 50 Jahren und länger Mitglied der Baugenossenschaft 1894 Gießen eG sind oder waren:

| | |
|--------------------------|---------------------|
| Bender, Hans | Lauf, Karl-Horst |
| Blumenauer, Friedel | Mahrt, Werner |
| Breustedt, Peter | Mayer, Heinz |
| Dernbach, Herbert | Mankel, Peter |
| Diehl, Gerhard | Nehrke, Hans-Jürgen |
| Dreier, Bernd | Pfund, Georg |
| Dühring, Egon | Pfund, Thomas |
| Fischer, Karl Werner | Rothfuss, Peter |
| Frank, Dieter | Reinhardt, Dieter |
| Fuchs, Helma | Reinshagen, Dieter |
| Glassl, Karl | Ruckstuhl, Klaus |
| Grün, Dieter Wolfgang | Schack, Werner |
| Hardt, Ludolf | Schäfer, Gerhard |
| Hassenpflug, Werner | Schindler, Joachim |
| Heinrich, Anna | Schmitt, Dieter |
| Hofmann, Gerd | Schmidt, Kurt |
| Huster, Dr. Ernst-Ulrich | Schmitt, Walter |
| Keller, Johann | Schneider, Herta |
| Keller, Marlies | Schreiner, Wolfgang |
| Kimmler Volkmar | Schubert, Horst |
| Kleine, Albert | Talhoff, Friedrich |
| Kostorz, Hermann | Ullmann, Marianne |
| Kreiling, Karl-Heinz | Ullmann, Norbert |
| Kyritz, Günter | Weigel, Erika |
| Lang-Degen, Erika | Weigelt, Gerhard |

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

BERICHT DES VORSTANDES

Zweck und Gegenstand des Unternehmens

Zweck der Baugenossenschaft 1894 Gießen eG ist die Förderung ihrer Mitglieder - vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

Sie kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, veräußern und betreuen; sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen.

Beteiligungen im Rahmen von § 1 Abs. 2 des Genossenschaftsgesetzes können übernommen werden. Der Geschäftsbetrieb darf auf Nichtmitglieder ausgedehnt werden.

Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Die Baugenossenschaft 1894 Gießen eG bewirtschaftet ausschließlich eigene Liegenschaften. Neben dem Gießener Stadtgebiet befinden sich Objekte im Landkreis Gießen und zwar in den Regionen Linden, Fernwald und 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 stellte sich gegenüber dem vergangenen Berichtszeitraum als im Wesentlichen unverändert dar – es herrschte weiterhin ein Nachfrageüberhang.

Geschäftsverlauf

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

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

Das Mietniveau ist im Bereich unserer Baugenossenschaft im Berichtsjahr mit 2,1 % nur unerheblich gestiegen. Die durchschnittliche Wohnungsgrundmiete betrug am 31.12.2020 monatlich 5,76 €/m².

Die Betriebskosten liegen auf dem Niveau des Vorjahres. Diese werden sowohl durch gestiegene Energiekosten und Abgaben gegenüber der Kommune, als auch durch repetitive gesetzliche Prüfungsverpflichtungen beeinflusst.

Bestandsverwaltung

Zum 31.12.2020 bewirtschaftete die Genossenschaft unverändert:

- 134 Wohnhäuser mit
- 1.188 Wohnungen
- 2 gewerbliche Einheiten
- 1 Geschäftsstelle
- 278 Garagen
- 411 Abstellplätze

Modernisierung / Neubau

Das Hauptaugenmerk lag auf der Durchführung des Neubaus Hölderlinweg 5 in Gießen. Hier entstehen 24 Wohnungen sowie die neue Geschäftsstelle der Baugenossenschaft. Die Fertigstellung ist für Sommer / Herbst 2021 avisiert.

Instandhaltung

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

Im Geschäftsjahr wurden für Instandhaltungsmaßnahmen rd. 1.393 TEUR aufgewendet. In diesem Betrag sind Instandhaltungs- und Modernisierungskosten im Rahmen von Wohnungswechseln von 834 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.

Für die Instandhaltung, inkl. Modernisierungen bei Wohnungswechseln, sind für das Jahr 2021 ca. 2.004 TEUR vorgesehen. Dies wird auch mittelfristig auf einem hohen Niveau verbleiben.

Unbebaute Grundstücke

Die Baugenossenschaft ist Eigentümerin eines nicht baureifen Grundstücks in der Nähe des Golfplatzes in Winnerod.

Erzeugung regenerativer Energien

Wir setzen seit einigen Jahren auch auf erneuerbare Energien. So werden Photovoltaikanlagen zur Erzeugung von Strom sowie ein Blockheizkraftwerk zur Erzeugung von Wärme eingesetzt.

Vermietung

Die Baugenossenschaft 1894 Gießen eG widmet sich einer existenziell wichtigen Aufgabe: Wir schaffen, erhalten und vermieten bezahlbaren Wohnraum in und um Gießen.

Gerade die Wohnungsbelegung verlangt von unserem Team nicht nur Menschenverstand, sondern Motivation und Einfühlungsvermögen und bildet somit einen Schwerpunkt unserer täglichen Arbeit.

Für ältere Menschen und Menschen mit Beeinträchtigungen stehen geeignete Wohnungen sowohl in Gießen als auch in Linden zur Verfügung. Ein signifikanter Anteil des Wohnungsbestandes ist ferner bereits barrierearm erreichbar.

Wegen Unvermietbarkeit haben sich im Geschäftsjahr keine signifikanten Leerstände ergeben. Kurzfristige Erlösschmälerungen entstehen in der Regel aufgrund friktionellen Leerstandes oder aufgrund von Großmodernisierungen im nicht bewohnten Zustand. Hierum bereinigt belief sich die Leerstandsquote zum Berichtsstichtag auf 0 %. Die Fluktuationsquote lag bei 6,2 %.

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.

Ertragslage

Im Berichtsjahr wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 1.090,6 TEUR erwirtschaftet. Dieses positive Jahresergebnis resultiert vornehmlich aus der Bewirtschaftung der eigenen Mietobjekte. Der Bilanzgewinn beläuft sich auf 159,9 TEUR.

Die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung belaufen sich einschließlich Bestandsveränderungen auf 7.575 TEUR. Davon entfallen auf Sollmieten 5.527 TEUR.

Laut Wirtschaftsplan wird für das Jahr 2021 von einem Jahresüberschuss von ca. 405,9 TEUR ausgegangen.

Vermögenslage

| Vermögensstruktur | Geschäftsjahr | Vorjahr |
|------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Anlagevermögen | 60.623.968,10 € 91,58% | 59.076.143,90 € 90,30% |
| Umlaufvermögen | 5.576.399,33 € 8,42% | 6.345.984,89 € 9,70% |
| Gesamtvermögen | 66.200.367,43 € 100,00 % | 65.422.128,79 € 100,00 % |
| Rückstellungen | 157.883,07 € | 144.944,93 € |
| Fremdkapital | 39.251.130,65 € | 39.608.642,90 € |
| Reinvermögen am Jahresende | 26.791.353,71 € | 25.668.540,96 € |
| Reinvermögen am Jahresanfang | 25.668.540,96 € | 24.614.969,99 € |
| Vermögenszuwachs | 1.122.812,75 € | 1.053.570,97 € |

| Kapitalstruktur | Geschäftsjahr | Vorjahr |
|----------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Geschäftsguthaben | 4.246.957,20 € 6,42% | 4.068.337,16 € 6,22% |
| Ergebnisrücklagen | 22.384.502,01 € 33,81% | 21.453.790,31 € 32,79% |
| Bilanzgewinn | 159.894,50 € 0,24% | 146.413,49 € 0,23% |
| Eigenkapital | 26.791.353,71 € 40,47% | 25.668.540,96 € 39,24% |
| Rückstellungen | 157.883,07 € 0,24% | 144.944,93 € 0,22% |
| Fremdkapital | 39.251.130,65 € 59,29% | 39.608.642,90 € 60,54% |
| Gesamtkapital | 66.200.367,43 € 100,00% | 65.422.128,79 € 100,00% |

Finanzinstrumente

Der Großteil der ausgewiesenen Verbindlichkeiten sind grundpfandrechtlich gesicherte, langfristige Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern.

Das aktuell niedrige Zinsniveau ermöglicht Prolongationen, Umfinanzierungen und Darlehensaufnahmen zu günstigen Konditionen. Der Zinsvorteil wird zur frühzeitigeren Rückzahlung zugunsten der Tilgung verwendet. Daher betrachten wir derzeit, nicht zuletzt aufgrund der gegenwärtigen Zinsbindungssituation, die diesbezüglichen Risiken (z. B. Zinsänderungsrisiko) als nicht wesentlich.

Finanzlage

Die zum Abschlussstichtag enthaltenen langfristigen Vermögenswerte, insbesondere Sachanlagen, sind durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Sämtliche Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sind fristgerecht finanziert.

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. Ergänzt wird dies durch Vergütungen aus dem Einsatz regenerativer Energien.

Die Genossenschaft war und ist somit jederzeit in der Lage, ihre finanziellen Verpflichtungen zu erfüllen.

Organisation und Risikomanagement

Unsere Genossenschaft ist eine lebendige Gemeinschaft. Wir arbeiten ständig daran, noch besser zu werden, damit Wohnen bei uns zu den Anforderungen des modernen Lebens passt. Dazu gehören zeitgemäßer Wohnraum und moderne, bedarfsgerechte Serviceangebote, die wir stetig weiterentwickeln und verbessern.

Gemeinsam mit der Treuhandgesellschaft für die Südwestdeutsche Wohnungswirtschaft mbH, Frankfurt am Main, haben wir bereits vor einigen Jahren ein Ratinghandbuch erstellt. Die wichtigsten Bereiche sind Organisation, Risikomanagement und Notfallplanung. Dieses Werkzeug ist eine wertvolle Grundlage für die proaktive Steuerung des Unternehmens.

Mitgliederbetreuung

Die Pflege des Genossenschaftsgedankens ist weiterhin erklärte Maxime des Vorstandes. Förderauftrag und Selbsthilfegedanken stehen dabei an oberster Stelle. So stellen wir selbstverständlich in erster Linie die sicherste Form des bezahlbar gehaltenen Existenzbedürfnisses „Wohnraum“ zu Verfügung. Gleichzeitig unterstützen wir unsere Mitglieder in den verschiedensten Bereichen – sei es die Beratung für Ältere und Personen mit Beeinträchtigungen.

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 die hierzu erforderlichen Beschlüsse gefasst. Gegenseitiges Vertrauen, größtmögliche Transparenz und stetige Offenheit haben die Zusammenarbeit geprägt. Regelmäßig erfolgt eine Rundfahrt durch den Bestand. Hier können sich die Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates vom Zustand der Liegenschaften überzeugen. Außerdem werden für Instandhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen vorgesehene Gebäude bzw. Wohnquartiere besichtigt. In den Planungsprozess ist der Bauausschuss involviert, der dem Aufsichtsrat Beschlussempfehlungen gibt. Zusätzlich existiert innerhalb des Aufsichtsrates ein Prüfungsausschuss, der über das Jahr verteilt Belegprüfungen, Maßnahmenprüfungen und Sonderprüfungen durchführt.

Die ordentliche Mitgliederversammlung fand am 18. Juni 2020 fristgerecht statt. Hier wurden die erforderlichen Beschlüsse gefasst. Dies erfolgte aufgrund der COVID-19-Pandemie im schriftlichen Verfahren.

Zusammenarbeit

Der Erfolg des Berichtsjahres wäre ohne das Team der Baugenossenschaft nicht möglich gewesen. Der Vorstand bedankt sich deshalb für den gezeigten Einsatz sowie die engagierte und erfolgreiche Arbeit im abgelaufenen Geschäftsjahr.

Der Dank gilt gleichermaßen den Mitgliedern des Aufsichtsrates, die mit ihrer konstruktiven und vertrauensvollen Zusammenarbeit zum Erfolg der Baugenossenschaft beigetragen haben.

Chancen und Risiken (prognostischer Teil)

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu massiven Einschnitten im Sozialen und im Wirtschaftsleben geführt. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkungen für die Wohnungswirtschaft und die Baugenossenschaft zuverlässig einzuschätzen. Es besteht das Risiko von Verzögerungen und Kostensteigerungen in den Bereichen Instandhaltung, Modernisierung und Neubau. Gleichzeitig kann nicht abgesehen werden, inwiefern mit Verzögerungen von geplanten Einnahmen oder erhöhten Mietausfällen zu rechnen ist. Gegenwärtig ist die Genossenschaft hiervon jedoch sehr gering betroffen, so dass es insbesondere eine organisatorische Herausforderung darstellt.

Bei einem genossenschaftstypisch hohen Anteil älterer Mieter ist von vermehrten altersbedingten Wohnungswechseln auszugehen. Gleiches gilt für zunehmende Arbeitsplatzveränderungen. Die Genossenschaft ist personell, technisch und finanziell auf diese Herausforderung vorbereitet.

Wie viele Unternehmen der Wohnungswirtschaft hat die Baugenossenschaft in ihrem Bestand eine Vielzahl von Gebäuden, die in der Nachkriegszeit entstanden und baualtersgemäß nach und nach zu modernisieren sind. Daher werden die Maßnahmen in den Bereichen Instandhaltung, Modernisierung und Neubau in der Kontinuität der vergangenen Jahre auf einem hohen Niveau fortgeführt.

Resümierend sind gegenwärtig und perspektivisch keine wesentlichen Risiken der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Baugenossenschaft erkennbar. Eine Ergebnispolitik mit Augenmaß, unter Beachtung der nachhaltigen Substanzstärkung, beugt langfristig möglichen Risiken vor.

Gießen, 27. Mai 2021

Baugenossenschaft 1894 Gießen eG

Michael Schulte

Christine Becker

Wolfgang Theuer

NACHRUF

Wir trauern um unseren lieben Kollegen und Freund.
Was uns bleibt, sind die Erinnerungen an die gemeinsame Zeit.

Holger Olbort

* 27.07.1962 + 27.04.2021

Nach 20 Jahren vertrauensvoller Zusammenarbeit nehmen wir Abschied von unserem hochgeachteten und engagierten Aufsichtsratskollegen. An seine herzliche, sympathische und verbindliche Art, die ihn stets im Arbeitsalltag ausgezeichnet hat, werden wir gerne zurückdenken.

Unser tiefes Mitgefühl und unsere aufrichtige Anteilnahme gelten seiner Familie sowie seinen Angehörigen.

Das gesamte Team, der Aufsichtsrat und der Vorstand der Baugenossenschaft 1894 Gießen.

Gießen, im Mai 2021

Jahresabschluss 2020

- Bilanz
- Gewinn- und
Verlustrechnung
- Anhang

Aktiva**BILANZ**

| | Geschäftsjahr | | 31.12.2019 |
|--------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | EURO | EURO | EURO |
| <u>Anlagevermögen</u> | | | |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | 12.778,98 | 12.778,98 | 32.023,00 |
| Sachanlagen | | | |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 56.735.948,44 | | 58.176.664,27 |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten | 40.766,44 | | 48.121,44 |
| Grundstücke ohne Bauten | 29.910,58 | | 224.074,66 |
| Technische Anlagen und Maschinen | 283.022,00 | | 316.740,00 |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 39.769,24 | | 60.205,00 |
| Anlagen im Bau | 3.479.272,42 | | 0,00 |
| Bauvorbereitungskosten | 0,00 | 60.608.689,12 | 215.815,53 |
| Finanzanlagen | | | |
| Andere Finanzanlagen | 2.500,00 | 2.500,00 | 2.500,00 |
| Anlagevermögen insgesamt | | 60.623.968,10 | 59.076.143,90 |
| <u>Umlaufvermögen</u> | | | |
| Unfertige Leistungen und andere Vorräte | | | |
| Unfertige Leistungen | | 2.026.178,04 | 2.023.037,94 |
| Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | |
| Forderungen aus Vermietung | 36.994,46 | | 29.455,10 |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 12.173,45 | 49.167,91 | 66.557,86 |
| Flüssige Mittel | | | |
| Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten | | 3.501.053,38 | 4.226.933,99 |
| Umlaufvermögen insgesamt | | 5.576.399,33 | 6.345.984,89 |
| Bilanzsumme | | 66.200.367,43 | 65.422.128,79 |

ZUM 31.12.2020

Passiva

Eigenkapital

Geschäftsguthaben

- der mit Ablauf des Geschäftsjahres
ausgeschiedenen Mitglieder
- aus gekündigten Geschäftsanteilen
- der verbleibenden Mitglieder

Rückständige fällige Einzahlungen

auf Geschäftsanteile: € 10.582,80

Ergebnisrücklagen

Gesetzliche Rücklage

- davon aus Jahresüberschuss
Geschäftsjahr eingestellt: 118.000,00 €

Bauerneuerungsrücklage

- davon aus Bilanzgewinn
Vorjahr eingestellt: 0,00 €
- davon aus Jahresüberschuss
Geschäftsjahr eingestellt: 512.711,70 €

Andere Ergebnisrücklagen

- davon aus Jahresüberschuss
Geschäftsjahr eingestellt: 300.000,00 €

Bilanzgewinn

- Jahresüberschuss
- Einstellungen in Ergebnisrücklagen

Eigenkapital insgesamt

Rückstellungen

- Steuerrückstellungen
- Sonstige Rückstellungen

Verbindlichkeiten

- Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
- Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern
- Erhaltene Anzahlungen
- Verbindlichkeiten aus Vermietung
- Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
- Sonstige Verbindlichkeiten

(davon aus Steuern: € 11.501,82)

(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 3.012,04)

Rechnungsabgrenzungsposten

Bilanzsumme

| | Geschäftsjahr | | 31.12.2019 |
|--------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| | EURO | EURO | EURO |
| Eigenkapital | | | |
| Geschäftsguthaben | | | |
| - der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder | 195.647,20 | | 50.474,70 |
| - aus gekündigten Geschäftsanteilen | 0,00 | | 10.230,00 |
| - der verbleibenden Mitglieder | 4.051.310,00 | 4.246.957,20 | 4.007.632,46 |
| <i>Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 10.582,80</i> | | | 5.317,54 € |
| Ergebnisrücklagen | | | |
| Gesetzliche Rücklage | 3.000.000,00 | | 2.882.000,00 |
| - davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 118.000,00 € | | | 90.000,00 |
| Bauerneuerungsrücklage | 15.084.502,01 | | 14.571.790,31 |
| - davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 0,00 € | | | 8.389,51 |
| - davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 512.711,70 € | | | 463.400,80 |
| Andere Ergebnisrücklagen | 4.300.000,00 | 22.384.502,01 | 4.000.000,00 |
| - davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 300.000,00 € | | | 200.000,00 |
| Bilanzgewinn | | | |
| Jahresüberschuss | 1.090.606,20 | | 899.814,29 |
| Einstellungen in Ergebnisrücklagen | 930.711,70 | 159.894,50 | 753.400,80 |
| Eigenkapital insgesamt | | 26.791.353,71 | 25.668.540,96 |
| <u>Rückstellungen</u> | | | |
| Steuerrückstellungen | 461,00 | | 461,00 |
| Sonstige Rückstellungen | 157.422,07 | 157.883,07 | 144.483,93 |
| <u>Verbindlichkeiten</u> | | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 30.302.670,38 | | 30.868.299,32 |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 5.974.894,67 | | 6.147.044,91 |
| Erhaltene Anzahlungen | 2.181.538,48 | | 2.181.871,90 |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 16.421,45 | | 16.002,83 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 719.440,86 | | 339.205,14 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 29.346,25 | 39.224.312,09 | 32.069,03 |
| <i>(davon aus Steuern: € 11.501,82)</i> | | | 19.216,12 |
| <i>(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 3.012,04)</i> | | | 2.947,76 |
| <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u> | | 26.818,56 | 24.149,77 |
| Bilanzsumme | | 66.200.367,43 | 65.422.128,79 |

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2020

| | Geschäftsjahr | | Vorjahr |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------------------|----------------------------------|
| | EURO | EURO | EURO |
| Umsatzerlöse | | | |
| aus der Hausbewirtschaftung | 7.571.821,95 | | 7.378.917,79 |
| aus anderen Lieferungen und Leistungen | 87.307,83 | 7.659.129,78 | 88.042,85 |
| Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen | | 3.140,10 | 106.917,40 |
| Andere aktivierte Eigenleistungen | | 120.000,00 | 30.000,00 |
| Sonstige betriebliche Erträge | | 45.724,61 | 281.292,14 |
| Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | | |
| Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | 3.177.139,15 | | 3.384.133,06 |
| Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen | 1.657,44 | 3.178.796,59 | 2.088,08 |
| Rohergebnis | | 4.649.197,90 | 4.498.949,04 |
| <u>Personalaufwand</u> | | | |
| Löhne und Gehälter | 833.351,30 | | 790.508,92 |
| Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung <i>(davon für Altersversorgung € 62.550,90)</i> | 238.198,25 | 1.071.549,55 | 230.118,10 <i>(59.832,87)</i> |
| Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | | 1.445.574,50 | 1.441.959,25 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | | 373.867,29 | 389.516,69 |
| Erträge aus anderen Finanzanlagen | | 137,50 | 137,50 |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | | 13,22 | 29,68 |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen | | 451.869,97 | 536.385,89 |
| Steuern vom Einkommen und Ertrag | | 5.100,57 | 4.415,01 |
| Ergebnis nach Steuern | | 1.301.386,74 | 1.106.212,36 |
| Sonstige Steuern | | 210.780,54 | 206.398,07 |
| Jahresüberschuss | | 1.090.606,20 | 899.814,29 |
| Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen | | 930.711,70 | 753.400,80 |
| Bilanzgewinn | | <u>159.894,50</u> | <u>146.413,49</u> |

Anhang zum Jahresabschluss
2020

Anhang des Jahresabschlusses 2020 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 7 B 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 16.10.2020 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, sobald diese gutgeschrieben werden. Diese Herstellungskosten setzen sich aus Fremdkosten und Eigenleistungen zusammen. Die Eigenleistungen beinhalten aktivierte Architekten- und 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 Restnutzungsdaueremethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.

Bei Vollmodernisierungen 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.

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 (Anlagenspiegel) wird in der Anlage zum Anhang des Jahresabschlusses dargelegt.

Unter dem Posten „Grundstücke ohne Bauten“ (Anlagevermögen) wird ein Grundstück in Reiskirchen-Winnerod ausgewiesen.

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

Der Posten „Anlagen im Bau“ bezieht sich auf die Bau- und Grundstückskosten des sich gegenwärtig im Bau befindliche Projekts Hölderlinweg 5 in Gießen.

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 | 36.994,46 € | 2.106,50 € (Vorjahr: 182,44 €) |
| <u>Sonstige Vermögensgegenstände</u> | <u>12.173,45 €</u> | <u>0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)</u> |
| | 49.167,91 € | 2.106,50 € (Vorjahr: 182,44 €) |

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

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

In die Ergebnismrücklagen wurden im Jahre 2020 nachstehende Einstellungen vorgenommen:

| | |
|----------------------------------|---------------------|
| Gesetzliche Rücklage | 118.000,00 € |
| Bauerneuerungsrücklage | 512.711,70 € |
| <u>Andere Ergebnismrücklagen</u> | <u>300.000,00 €</u> |
| | 930.711,70 € |

Der Posten „Sonstige Rückstellungen“ betrifft Rückstellungen für die Dämmung oberster Geschossdecken, Betriebs-, Prüfungs-, Jahresabschluss- und Steuerberatungskosten sowie Urlaubsrückstellungen.

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherung gewährten Pfandrechte oder ähnliche 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.

Die „Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen“ beinhalten Verbindlichkeiten aus Bau- und Instandhaltungsleistungen, sächliche Verwaltungsaufwendungen sowie Betriebskosten.

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 Verwaltungs- und Architektenleistungen für die gegenwärtige Neubaumaßnahme.

Die „Sonstigen betrieblichen Erträge“ resultieren in der Hauptsache aus Erstattungen von Krankenkassen, Auflösung von Rückstellungen sowie weitere verschiedene sonstige Erträge. Die Reduzierung der sonstigen betrieblichen Erträge im Geschäftsjahr resultiert vornehmlich daraus, dass in diesem Jahr, anders als in den beiden Vorjahren, keine Immobilie des Anlagevermögens veräußert wurde.

Die „Aufwendungen für Hausbewirtschaftung“ betreffen Aufwendungen für Betriebskosten, Instandhaltung 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, Abschreibungen auf Mietforderungen sowie die Kosten aus dem Wechsel des ERP-Systems. Absolut belaufen sich die sonstigen betrieblichen Aufwendungen auf dem Vorjahresniveau.

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

Unter der Position „Steuern vom Einkommen und Ertrag“ werden Körperschafts-, Gewerbesteuer und unter „Sonstige Steuern“ die Grundsteuer für Mietobjekte und unbebaute Grundstücke, die Umsatzsteuer sowie die 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.

Aufgrund der sehr soliden wirtschaftlichen Verhältnisse der Baugenossenschaft 1894 Gießen eG sowie der Volksbank Mittelhessen eG ist das Risiko einer Inanspruchnahme als äußerst gering zu bewerten.

2) Im Geschäftsjahr waren, wie auch im Vorjahr, durchschnittlich 16 Personen beschäftigt.

3) **Mitgliederbewegung**

| | Anzahl der Mitglieder | <i>im</i> <i>Vorjahr</i> | Anzahl der Geschäfts- anteile | <i>im</i> <i>Vorjahr</i> |
|-----------------------------------|--------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|
| Bestand am Anfang 2020 | 1.810 | | 12.945 | |
| Zugang 2020 | 79 | 83 | 823 | 1.333 |
| Abgang 2020 (inkl. frühere Jahre) | 95 | 65 | 669 | 231 |
| Bestand am Ende 2020 | 1.794 | | 13.099 | |

Die rückständigen fälligen Mindesteinzahlungen auf Geschäftsanteile betragen 10.582,80 Euro. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 43.677,54 Euro erhöht. Satzungsgemäß existiert keine Nachschusspflicht.

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**

- | | |
|---------------------------|---------------------------------|
| ➤ Bouffier-Pfeffer, Karin | Vorsitzende |
| ➤ Heine, Volker | stellvertretender Vorsitzender |
| ➤ Goldschmidt, Carsten | Schriftführer |
| ➤ Heymann, Hans-Ulrich | stellvertretender Schriftführer |
| ➤ Mutz, Michael | |
| ➤ Nagy, Stella | |
| ➤ Nörenberg, Gertraud | |
| ➤ Olbort, Holger | verstorben am 27.04.2021 |

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

8) Vorstand und Aufsichtsrat haben beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 1.090.606,20 Euro im Rahmen einer Vorwegzuweisung einen Betrag von 930.711,70 Euro in die Ergebnisrücklagen einzustellen. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses, unter Billigung der Vorwegzuweisung, vorgeschlagen. Darüber hinaus wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn von 159.894,50 Euro zur Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf die am 01.01.2020 dividendenberechtigten Geschäftsguthaben zu verwenden.

Gießen, 27. Mai 2021

Baugenossenschaft 1894 Gießen eG

Michael Schulte

Christine Becker

Wolfgang Theuer

Anlagen zum Anhang des Jahresabschluss 2020

- Anlagenspiegel
- Verbindlichkeitspiegel

| ANLAGENSPIEGEL 2020 | 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 | 67.924,86 | 3.211,81 | 0,00 | + 0,00 - 0,00 | 71.136,67 | 35.901,86 | 22.455,83 | 0,00 | 58.357,69 | 12.778,98 | 32.023,00 |
| SACHANLAGEN | | | | | | | | | | | |
| Grundstücke und grundstückgleiche Rechte mit Wohnbauten | 86.660.599,74 | 0,00 | 99.539,25 | + 0,00 - 0,00 | 86.561.060,49 | 28.483.935,47 | 1.341.176,58 | 0,00 | 29.825.112,05 | 56.735.948,44 | 58.176.664,27 |
| Grundstücke und grundstückgleiche Rechte mit anderen Bauten | 457.147,48 | 0,00 | 0,00 | + 0,00 - 0,00 | 457.147,48 | 409.026,04 | 7.355,00 | 0,00 | 416.381,04 | 40.766,44 | 48.121,44 |
| Grundstücke ohne Bauten | 224.074,66 | 0,00 | 0,00 | + 0,00 - 194.164,08 | 29.910,58 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 29.910,58 | 224.074,66 |
| Technische Anlagen und Maschinen | 751.202,57 | 0,00 | 0,00 | + 0,00 - 0,00 | 751.202,57 | 434.462,57 | 33.718,00 | 0,00 | 468.180,57 | 283.022,00 | 316.740,00 |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 361.318,55 | 21.324,33 | 5.163,56 | + 0,00 - 0,00 | 377.479,32 | 301.113,55 | 40.869,09 | 4.272,56 | 337.710,08 | 39.769,24 | 60.205,00 |
| Anlagen im Bau | 0,00 | 3.068.821,09 | 0,00 | + 410.451,33 - 0,00 | 3.479.272,42 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 3.479.272,42 | 0,00 |
| Bauvorbereitungskosten | 215.815,53 | 471,72 | 0,00 | + 0,00 - 216.287,25 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 215.815,53 |
| SUMME SACHANLAGEN | 88.670.158,53 | 3.090.617,14 | 104.702,81 | + 410.451,33 - 410.451,33 | 91.656.072,86 | 29.628.537,63 | 1.423.118,67 | 4.272,56 | 31.047.383,74 | 60.608.689,12 | 59.041.620,90 |
| 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 | 88.740.583,39 | 3.093.828,95 | 104.702,81 | + 410.451,33 - 410.451,33 | 91.729.709,53 | 29.664.439,49 | 1.445.574,50 | 4.272,56 | 31.105.741,43 | 60.623.968,10 | 59.076.143,90 |

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

| Pos. | VERBINDLICHKEITENSPIEGEL 2020 | insgesamt EURO | davon | | | | | Art der Sicherung |
|------|---------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------|
| | | | Restlaufzeit | | | | gesichert EURO | |
| | | | unter 1 Jahr EURO | 1 bis 5 Jahre EURO | über 1 Jahr EURO | über 5 Jahre EURO | | |
| 1 | Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten <i>Vorjahr</i> | 30.302.670,38 <i>(30.868.299,32)</i> | 1.715.804,63 <i>(1.683.289,33)</i> | 6.266.025,83 <i>(5.939.903,10)</i> | 28.586.865,75 <i>(29.185.009,99)</i> | 22.320.839,92 <i>(23.245.106,89)</i> | 30.302.670,38 <i>(30.868.299,32)</i> | GPR |
| 2 | Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern <i>Vorjahr</i> | 5.974.894,67 <i>(6.147.044,91)</i> | 178.447,72 <i>(171.706,24)</i> | 760.477,08 <i>(709.887,14)</i> | 5.796.446,95 <i>(5.975.338,67)</i> | 5.035.969,87 <i>(5.265.451,53)</i> | 5.974.894,67 <i>(6.147.044,91)</i> | GPR |
| 3 | Erhaltene Anzahlungen <i>Vorjahr</i> | 2.181.538,48 <i>(2.181.871,90)</i> | 2.181.538,48 <i>(2.181.871,90)</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> | 16.421,45 <i>(16.002,83)</i> | 16.421,45 <i>(16.002,83)</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> | 719.440,86 <i>(339.205,14)</i> | 631.866,56 <i>(286.733,23)</i> | 87.574,30 <i>(40.257,81)</i> | 87.574,30 <i>(52.471,91)</i> | 0,00 <i>(12.214,10)</i> | 0,00 <i>(0,00)</i> | |
| 6 | Sonstige Verbindlichkeiten <i>Vorjahr</i> | 29.346,25 <i>(32.069,03)</i> | 29.346,25 <i>(32.069,03)</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 2020 <i>Vorjahr</i> | 39.224.312,09 <i>(39.584.493,13)</i> | 4.753.425,09 <i>(4.371.672,56)</i> | 7.114.077,21 <i>(6.690.048,05)</i> | 34.470.887,00 <i>(35.212.820,57)</i> | 27.356.809,79 <i>(28.522.772,52)</i> | 36.277.565,05 <i>(37.015.344,23)</i> | |

Bericht des Aufsichtsrates

Bericht des Aufsichtsrates

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2019 durch den Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V., Frankfurt am Main, erfolgte in der Zeit vom 11. bis 20. Mai 2020. Der Prüfungsbericht wurde von den Mitgliedern des Aufsichtsrates zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Mitgliederversammlung im schriftlichen Verfahren 18. Juni 2020 erfolgten ebenfalls Kenntnisnahme und Zustimmung.

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. Diese Sitzungen erfolgten teilweise als Präsenzsitzung, als Videokonferenz und in Schriftform. Ergänzend konnten sich die Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates vom Bautenstand des Neubaus Hölderlinweg 5 überzeugen und die perspektivisch anstehenden Projekte gemeinsam thematisieren.

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 2020 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.

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 2020 gegeben. Die geplanten und genehmigten Investitionsmaßnahmen für das Jahr 2021 sind aufgrund der Finanzierungsmittel und Finanzreserven gesichert.

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

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

Die ausscheidenden Mitglieder stellten sich zur Wiederwahl zur Verfügung und wurden von der Mitgliederversammlung erneut in den Aufsichtsrat gewählt.

Im Anschluss an die Mitgliederversammlung am 18. Juni 2020 fand eine konstituierende Sitzung des Aufsichtsrates statt. Folgende Festlegungen wurden getroffen:

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

Der Aufsichtsrat dankt dem Team der Genossenschaft sowie den Mitgliedern des Vorstandes für die im Geschäftsjahr 2020 geleistete Arbeit und freut sich auf eine weiterhin gedeihliche Zusammenarbeit.

Gießen, 27. Mai 2021

Der Aufsichtsrat



Karin Bouffier-Pfeffer

(Vorsitzende des Aufsichtsrates)