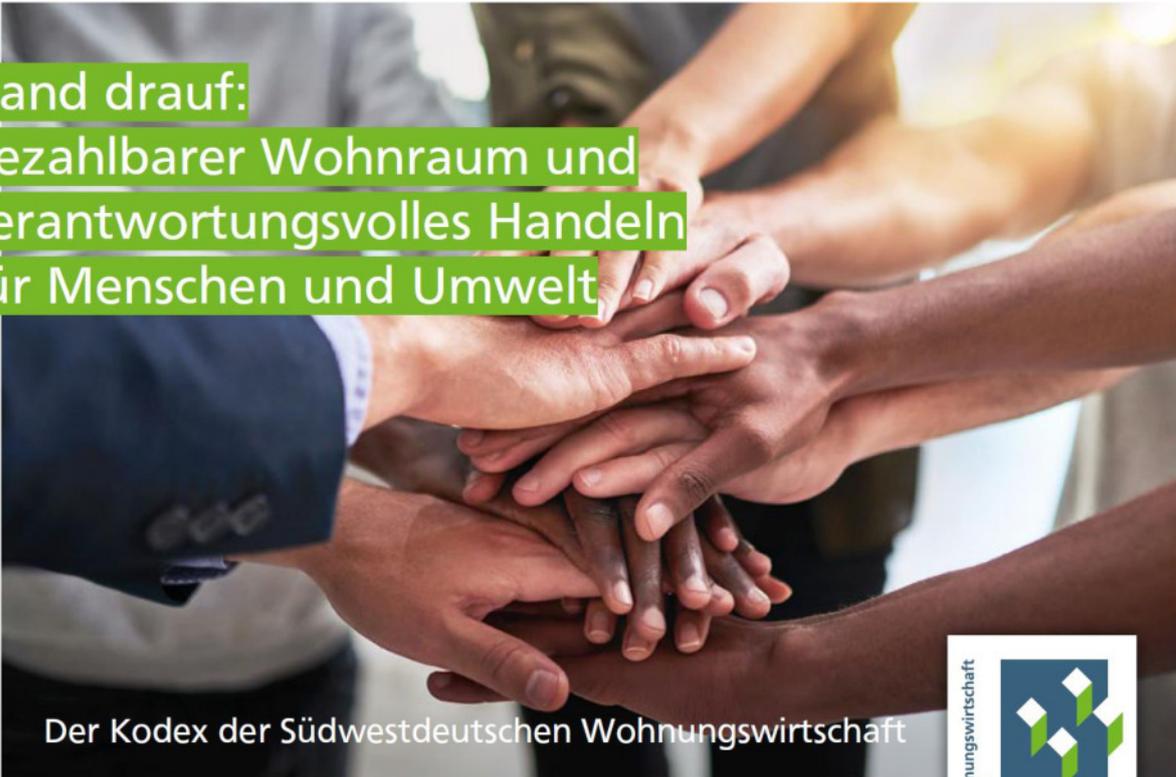


1894 Gießen eG

Baugenossenschaft



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

Der Kodex der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft



Geschäftsbericht 2021

Baugenossenschaft 1894 Gießen eG

Gegründet am 23. Mai 1894

Eingetragen im Genossenschaftsregister
des Amtsgerichtes Gießen unter Nr. 362

Geschäftsstelle
Hölderlinweg 5
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 2021 seit 50 Jahren und länger Mitglied der Baugenossenschaft 1894 Gießen eG sind oder waren:

Bender, Hans	Lauf, Karl-Horst
Bethke, Udo	Lenz, Barbara
Blumenauer, Friedel	Mahrt, Werner
Breustedt, Peter	Mankel, Peter
Dernbach, Herbert	Mayer, Heinz
Diehl, Gerhard	Nehrke, Hans-Jürgen
Dönges, Karl	Panse, Peter
Dreier, Bernd	Pfund, Georg
Dühring, Egon	Pfund, Thomas
Edgar Borrmann GmbH & Co. KG	Reinhardt, Dieter
Fischer, Karl Werner	Reinshagen, Dieter
Frank, Dieter	Rothfuß, Peter
Fuchs, Helma	Ruckstuhl, Klaus
Glassl, Karl †	Schack, Werner
Grün, Dieter	Schindler, Joachim
Hardt, Ludolf	Schmidt, Kurt
Hassenpflug, Werner	Schmitt, Dieter
Heckner, Mechthild	Schmitt, Walter
Heinrich, Anna †	Schneider, Herta
ib Häuser	Schreiner, Wolfgang
Keller, Johann	Schubert, Horst
Keller, Marlies	Stadt Gießen
Kimmler, Volkmar	Szarata, Harry
Kostorz, Hermann	Uhl, Günter
Kreiling, Karl-Heinz	Ullmann, Marianne
Kreuzburg, Elisabeth	Ullmann, Norbert †
Krüger, Bettina	Weigel, Erika
Kühn, Gretel	Weigelt, Gerhard
Lang-Degen, Erika	Zimmermann, Klaus
Langer, Werner	

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 im Gießener Stadtgebiet sowie im Landkreis Gießen.

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.

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 durchschnittliche Mietniveau ist im Bereich unserer Baugenossenschaft im Berichtsjahr mit 5,74 €/m² im Bereich des Vorjahres verblieben.

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 31.12.2021 bewirtschaftete die Genossenschaft unverändert:

- 135 Wohnhäuser mit
- 1.212 Wohnungen
- 3 gewerbliche Einheiten
- 1 Geschäftsstelle
- 275 Garagen
- 465 Abstellplätze

Modernisierung / Neubau

Das Hauptaugenmerk lag auf der Durchführung des Neubaus Hölderlinweg 5 in Gießen. Hier entstanden 24 Wohnungen sowie die neue Geschäftsstelle der Baugenossenschaft. Ferner mussten 10 Pkw-Abstellplätze abgerissen werden. Diese wurden durch 61 neue Stellplätze überkompensiert, um die Situation des ruhenden Verkehrs vor Ort zu entspannen.

Für das Jahr 2022 ist es geplant, die ehemalige Geschäftsstelle der Baugenossenschaft umzunutzen und zu modernisieren. Neben neuen Räumlichkeiten für den Seniorentreff der Stadt Gießen, sollen 6 zusätzliche Wohnungen entstehen.

Parallel laufen die Planungen für die Modernisierung der Häuser Burgstraße 11 und Otto-Schulte-Straße 4 in Linden sowie Anneröder Weg 62/64 sowie 66/68 in Gießen. In allen Fällen wird angestrebt, diese Häuser energetisch zu modernisieren und mögliches Ausbaupotential zur Nachverdichtung auszuschöpfen, was in der Regel einem Dachgeschossausbau oder einer Aufstockung entspricht. Im Bereich des Anneröder Wegs 62-68 wird ferner eine Lückenbebauung angestrebt.

Instandhaltung

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

Im Geschäftsjahr wurden für Instandhaltungsmaßnahmen rd. 1.478 TEUR aufgewendet. In diesem Betrag sind Instandhaltungs- und Modernisierungskosten im Rahmen von Wohnungswechseln von 811 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.

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 und im Geschäftsjahr erweitert.

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 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, ohne den Neubaubezug, lag bei 6,3 %.

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 945,4 TEUR erwirtschaftet. Dieses positive Jahresergebnis resultiert vornehmlich aus der Bewirtschaftung der eigenen Mietobjekte. Der Bilanzgewinn beläuft sich auf 161,4 TEUR.

Die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung belaufen sich einschließlich Bestandsveränderungen auf 7.785 TEUR. Davon entfallen auf Sollmieten 5.669 TEUR.

Laut Wirtschaftsplan wird für das Jahr 2021 von einem Jahresüberschuss von ca. 261,0 TEUR ausgegangen.

Vermögenslage

Vermögensstruktur	Geschäftsjahr	Vorjahr
Anlagevermögen	63.433.204,83 € 90,74%	60.623.968,10 € 91,58%
Umlaufvermögen	6.472.149,95 € 9,26%	5.576.399,33 € 8,42%
Gesamtvermögen	69.905.354,78 € 100,00 %	66.200.367,43 € 100,00 %
Rückstellungen	170.295,25 €	157.883,07 €
Fremdkapital	42.002.145,40 €	39.251.130,65 €
Reinvermögen am Jahresende	27.732.914,13 €	26.791.353,71 €
Reinvermögen am Jahresanfang	26.791.353,71 €	25.668.540,96 €
Vermögenszuwachs	941.560,42 €	1.122.812,75 €

Kapitalstruktur	Geschäftsjahr	Vorjahr
Geschäftsguthaben	4.403.012,46 € 6,30%	4.246.957,20 € 6,42%
Ergebnisrücklagen	23.168.543,67 € 33,15%	22.384.502,01 € 33,81%
Bilanzgewinn	161.358,00 € 0,23%	159.894,50 € 0,24%
Eigenkapital	27.732.914,13 € 39,68%	26.791.353,71 € 40,47%
Rückstellungen	170.295,25 € 0,24%	157.883,07 € 0,24%
Fremdkapital	42.002.145,40 € 60,08%	39.251.130,65 € 59,29%
Gesamtkapital	69.905.354,78 € 100,00%	66.200.367,43 € 100,00%

Finanzinstrumente

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

Das weiterhin 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 prägen die Zusammenarbeit. 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 28. Juni 2021 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

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.

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 sukzessive zu modernisieren sind. Hier ergänzen sich Bautechnik und unsere nachhaltige Dekarbonisierungsstrategie. 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, 25. Mai 2022

Baugenossenschaft 1894 Gießen eG

Michael Schulte

Wolfgang Theuer

Jahresabschluss 2021

- Bilanz
- Gewinn- und
Verlustrechnung
- Anhang

Aktiva**BILANZ**

	Geschäftsjahr		31.12.2020
	EURO	EURO	EURO
<u>Anlagevermögen</u>			
Immaterielle Vermögensgegenstände	15.410,76	15.410,76	12.778,98
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	62.624.866,95		56.735.948,44
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	33.411,44		40.766,44
Grundstücke ohne Bauten	29.910,58		29.910,58
Technische Anlagen und Maschinen	341.681,91		283.022,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	360.371,19		39.769,24
Anlagen im Bau	0,00		3.479.272,42
Bauvorbereitungskosten	25.052,00	63.415.294,07	0,00
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen	2.500,00	2.500,00	2.500,00
Anlagevermögen insgesamt		63.433.204,83	60.623.968,10
<u>Umlaufvermögen</u>			
Unfertige Leistungen und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		2.097.300,00	2.026.178,04
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	27.499,64		36.994,46
Sonstige Vermögensgegenstände	20.483,64	47.983,28	12.173,45
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		4.326.866,67	3.501.053,38
Umlaufvermögen insgesamt		6.472.149,95	5.576.399,33
Bilanzsumme		69.905.354,78	66.200.367,43

ZUM 31.12.2021

Passiva

	Geschäftsjahr		31.12.2020
	EURO	EURO	EURO
<u>Eigenkapital</u>			
Geschäftsguthaben			
- der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	74.710,00		195.647,20
- aus gekündigten Geschäftsanteilen	26.970,00		0,00
- der verbleibenden Mitglieder	4.301.332,46	4.403.012,46	4.051.310,00
<i>Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 19.757,54</i>			<i>10.582,80 €</i>
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage			
- davon aus Jahresüberschuss	3.100.000,00		3.000.000,00
Geschäftsjahr eingestellt: 100.000,00 €			<i>118.000,00</i>
Bauerneuerungsrücklage			
- davon aus Jahresüberschuss	15.568.543,67		15.084.502,01
Geschäftsjahr eingestellt: 484.041,66 €			<i>512.711,70</i>
Andere Ergebnisrücklagen			
- davon aus Jahresüberschuss	4.500.000,00	23.168.543,67	4.300.000,00
Geschäftsjahr eingestellt: 200.000,00 €			<i>300.000,00</i>
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	945.399,66		1.090.606,20
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	784.041,66	161.358,00	930.711,70
Eigenkapital insgesamt		27.732.914,13	26.791.353,71
<u>Rückstellungen</u>			
Steuerrückstellungen	0,00		461,00
Sonstige Rückstellungen	170.295,25	170.295,25	157.422,07
<u>Verbindlichkeiten</u>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	32.958.374,03		30.302.670,38
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.796.446,95		5.974.894,67
Erhaltene Anzahlungen	2.223.572,44		2.181.538,48
Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.441,58		16.421,45
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	926.235,47		719.440,86
Sonstige Verbindlichkeiten	51.122,35	41.966.192,82	29.346,25
<i>(davon aus Steuern: € 32.517,60)</i>			<i>11.501,82</i>
<i>(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 5.508,83)</i>			<i>3.012,04</i>
<u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>		35.952,58	26.818,56
Bilanzsumme		69.905.354,78	66.200.367,43

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2021

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	7.713.665,91		7.571.821,95
aus anderen Lieferungen und Leistungen	85.851,16	7.799.517,07	87.307,83
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		71.121,96	3.140,10
Andere aktivierte Eigenleistungen		253.000,00	120.000,00
Sonstige betriebliche Erträge		48.110,53	45.724,61
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.322.878,00		3.177.139,15
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	2.213,77	3.325.091,77	1.657,44
Rohergebnis		4.846.657,79	4.649.197,90
<u>Personalaufwand</u>			
Löhne und Gehälter	950.747,07		833.351,30
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung <i>(davon für Altersversorgung € 71.663,36)</i>	282.738,34	1.233.485,41	238.198,25 <i>(62.550,90)</i>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.578.004,77	1.445.574,50
Sonstige betriebliche Aufwendungen		393.401,88	373.867,29
Erträge aus anderen Finanzanlagen		137,50	137,50
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0,00	13,22
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		479.007,16	451.869,97
Steuern vom Einkommen und Ertrag		4.258,36	5.100,57
Ergebnis nach Steuern		1.158.637,71	1.301.386,74
Sonstige Steuern		213.238,05	210.780,54
Jahresüberschuss		945.399,66	1.090.606,20
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		784.041,66	930.711,70
Bilanzgewinn		<u>161.358,00</u>	<u>159.894,50</u>

Anhang zum Jahresabschluss
2021

Anhang des Jahresabschlusses 2021 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 5 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 05.07.2021 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-, Bau- 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 8 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, Reinigungsarbeiten, 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.

Bei den Sachanlagen gab es einen signifikanten Anstieg durch die Fertigstellung des Hauses Hölderlinweg 5 in Gießen mit 24 Wohneinheiten und der neuen Geschäftsstelle. In diesem Zusammenhang wurden ebenfalls die Einrichtung und Ausstattung der Baugenossenschaft erneuert.

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, Zapfsäulen für Elektroautos sowie ein Blockheizkraftwerk.

Der Posten „Bauvorbereitungskosten“ bezieht sich auf die Projekte Burgstraße 11 in Linden sowie Anneröder Weg 62-70 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	27.499,64 €	2.630,12 € (Vorjahr: 2.106,50 €)
Sonstige Vermögensgegenstände	20.483,64 €	0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)
	47.983,28 €	2.630,12 € (Vorjahr: 2.106,50 €)

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

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

In die Ergebnismrücklagen wurden im Jahre 2021 nachstehende Einstellungen vorgenommen:

Gesetzliche Rücklage	100.000,00 €
Bauerneuerungsrücklage	484.041,66 €
<u>Andere Ergebnismrücklagen</u>	<u>200.000,00 €</u>
	784.041,66 €

Der Posten „Sonstige Rückstellungen“ betrifft Rückstellungen für die Dämmung oberster Geschossdecken, Aufbewahrungs-, 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 sowie Zins- und Aufwendungszuschüssen 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. Erstmals wurden hier auch Bauleistungen im Bereich des Garten- und Landschaftsbaus aktiviert, woraus eine Erhöhung dieses Postens resultiert. Diese Neueinstellungen spiegeln sich ebenfalls in den Personalkosten wider.

Die „Sonstigen betrieblichen Erträge“ resultieren in der Hauptsache aus Erstattungen von Krankenkassen, Auflösung von Rückstellungen sowie weitere verschiedene sonstige Erträge.

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. 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 2.240.343,00 Euro. Für eventuelle Rückgriffsrechte der Stadt Gießen sind Grundschulden von 2.250.000,00 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 durchschnittlich 19 Personen (im Vorjahr 16) 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 2021	1.794		13.099	
Zugang 2021	102	79	1.254	823
Abgang 2021 (inkl. frühere Jahre)	85	95	429	669
Bestand am Ende 2021	1.811		13.924	

Die rückständigen fälligen Mindesteinzahlungen auf Geschäftsanteile betragen 19.757,54 Euro. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 250.022,46 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 (bis 31.12.2021)
- 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 945.399,66 Euro im Rahmen einer Vorwegzuweisung einen Betrag von 784.041,66 Euro in die Ergebnismittel einzustellen. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses, unter Billigung der Vorwegzuweisung, vorgeschlagen. Darüber hinaus wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn von 161.358,00 Euro zur Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf die am 01.01.2021 dividendenberechtigten Geschäftsguthaben zu verwenden.

Gießen, 25. Mai 2022

Baugenossenschaft 1894 Gießen eG

Michael Schulte

Wolfgang Theuer

Anlagen zum Anhang des Jahresabschluss 2021

- Anlagenspiegel
- Verbindlichkeitspiegel

ANLAGENSPIEGEL 2021	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	71.136,67	14.899,51	2.521,61	+ 0,00 - 0,00	83.514,57	58.357,69	12.267,73	2.521,61	68.103,81	15.410,76	12.778,98
SACHANLAGEN											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	86.561.060,49	0,00	0,00	+ 7.266.045,35 - 0,00	93.827.105,84	29.825.112,05	1.377.126,84	0,00	31.202.238,89	62.624.866,95	56.735.948,44
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	457.147,48	0,00	0,00	+ 0,00 - 0,00	457.147,48	416.381,04	7.355,00	0,00	423.736,04	33.411,44	40.766,44
Grundstücke ohne Bauten	29.910,58	0,00	0,00	+ 0,00 - 0,00	29.910,58	0,00	0,00	0,00	0,00	29.910,58	29.910,58
Technische Anlagen und Maschinen	751.202,57	95.326,90	0,00	+ 0,00 - 0,00	846.529,47	468.180,57	36.666,99	0,00	504.847,56	341.681,91	283.022,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	377.479,32	474.211,83	230.720,26	+ 0,00 - 0,00	620.970,89	337.710,08	144.588,21	221.698,59	260.599,70	360.371,19	39.769,24
Anlagen im Bau	3.479.272,42	3.786.772,93	0,00	+ 0,00 - 7.266.045,35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.479.272,42
Bauvorbereitungskosten	0,00	25.052,00	0,00	+ 0,00 - 0,00	25.052,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.052,00	0,00
SUMME SACHANLAGEN	91.656.072,86	4.381.363,66	230.720,26	+ 7.266.045,35 - 7.266.045,35	95.806.716,26	31.047.383,74	1.565.737,04	221.698,59	32.391.422,19	63.415.294,07	60.608.689,12
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	91.729.709,53	4.396.263,17	233.241,87	+ 7.266.045,35 - 7.266.045,35	95.892.730,83	31.105.741,43	1.578.004,77	224.220,20	32.459.526,00	63.433.204,83	60.623.968,10

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

Pos.	VERBINDLICHKEITENSPIEGEL 2021	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>	32.958.374,03 <i>(30.302.670,38)</i>	1.613.480,37 <i>(1.715.804,63)</i>	6.910.360,96 <i>(6.266.025,83)</i>	31.344.893,66 <i>(28.586.865,75)</i>	24.434.532,70 <i>(22.320.839,92)</i>	32.958.374,03 <i>(30.302.670,38)</i>	GPR
2	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern <i>Vorjahr</i>	5.796.446,95 <i>(5.974.894,67)</i>	182.698,48 <i>(178.447,72)</i>	779.989,60 <i>(760.477,08)</i>	5.613.748,47 <i>(5.796.446,95)</i>	4.833.758,87 <i>(5.035.969,87)</i>	5.796.446,95 <i>(5.974.894,67)</i>	GPR
3	Erhaltene Anzahlungen <i>Vorjahr</i>	2.223.572,44 <i>(2.181.538,48)</i>	2.223.572,44 <i>(2.181.538,48)</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>	10.441,58 <i>(16.421,45)</i>	10.441,58 <i>(16.421,45)</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>	926.235,47 <i>(719.440,86)</i>	721.954,08 <i>(631.866,56)</i>	204.281,39 <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>	51.122,35 <i>(29.346,25)</i>	51.122,35 <i>(29.346,25)</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 2021 <i>Vorjahr</i>	41.966.192,82 <i>(39.224.312,09)</i>	4.803.269,30 <i>(4.753.425,09)</i>	7.894.631,95 <i>(7.066.760,72)</i>	37.046.216,43 <i>(34.435.784,61)</i>	29.268.291,57 <i>(27.369.023,89)</i>	38.754.820,98 <i>(36.277.565,05)</i>	

Bericht des Aufsichtsrates

Bericht des Aufsichtsrates

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2020 durch den Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V., Frankfurt am Main, erfolgte in der Zeit vom 17. bis 28. Mai 2021. Der Prüfungsbericht wurde von den Mitgliedern des Aufsichtsrates zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Mitgliederversammlung im schriftlichen Verfahren am 28. Juni 2021 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.

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 2021 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 2021 gegeben. Die geplanten und genehmigten Investitionsmaßnahmen für das Jahr 2022 sind aufgrund der Finanzierungsmittel und Finanzreserven gesichert.

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

- Michael Mutz
- Gertraud Nörenberg

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

Im Anschluss an die Mitgliederversammlung vom 28. Juni 2021 konstituierte sich der Aufsichtsrat wie folgt:

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

Der Aufsichtsrat dankt dem Team der Genossenschaft sowie den Mitgliedern des Vorstandes für die im Geschäftsjahr 2021 geleistete Arbeit und freut sich auf eine weiterhin gedeihliche Zusammenarbeit.

Gießen, 25. Mai 2022

Der Aufsichtsrat



Karin Bouffier-Pfeffer

(Vorsitzende des Aufsichtsrates)