



1894 Gießen eG

Baugenossenschaft



Geschäftsbericht 2018

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 2018 seit 50 Jahren und länger Mitglied der Baugenossenschaft 1894 Gießen eG sind oder waren:

Bender, Hans	Lang-Degen, Erika
Bender, Lieselotte (<i>† in 2019</i>)	Mahrt, Werner
Blumenauer, Friedel	Mankel, Peter
Breustedt, Peter	Mayer, Heinz
Dernbach, Herbert	Nehrke, Hans-Jürgen
Diehl, Gerhard	Pfund, Georg
Dreier, Bernd	Rothfuss, Peter
Dühring, Egon	Schack, Werner
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, Walter
Hassenpflug, Werner	Schneider, Herta
Heinrich, Anna	Schreiner, Wolfgang
Hofmann, Gerd	Schubert, Horst
Kaiser, Artur	Stumpf-Glock, Horst (<i>† in 2018</i>)
Keller, Johann	Talhoff, Friedrich
Keller, Marlies	Ullmann, Marianne
Kleine, Albert	Ullmann, Norbert
Kostorz, Hermann	Weigel, Erika
Kyritz, Günter	

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 2018

LAGEBERICHT

Geschäfts- und Rahmenbedingungen

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

Die Stadt Gießen und das Umfeld werden von der Justus-Liebig-Universität, der Technischen Hochschule Mittelhessen sowie den Kliniken geprägt. Gleichzeitig gilt Gießen aufgrund der Ortsansässigkeit der Finanzbehörden sowie öffentlichen Verwaltungen als das administrative Zentrum Mittelhessens. Im mittelhessischen Umfeld sind vornehmlich klein- bis mittelständische Unternehmen angesiedelt.

Die Situation auf dem Gießener Wohnungsmarkt stellt sich gegenüber dem vergangenen Berichtszeitraum als im Wesentlichen unverändert dar – es herrschte weiterhin ein Nachfrageüberhang.

WIRTSCHAFT WEITERHIN AUF WACHSTUMSKURS

STAAT ERZIELT REKORDÜBERSCHUSS

Gesamt- wirtschaftliche Lage und Branchen- entwicklung

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war nach den bisher vorliegenden Zahlen auch 2018 durch ein Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im angelaufenen Jahr um 1,5 % gestiegen - und damit das neunte Jahr in Folge. Nach den noch relativ starken ersten beiden Quartalen gab es im dritten einen leichten Rückgang der Wirtschaftsleistung (- 0,2 %), was in der Hauptsache durch temporäre Sondereffekte begründet ist (insbesondere WLTP-Problematik der Automobilindustrie). Zudem belasten ganz grundsätzlich Unsicherheiten im außenwirtschaftlichen Bereich (Handelskonflikte, Brexit, der Haushaltsstreit zwischen Italien und der EU, Währungsturbulenzen in den Schwellenländern und geopolitische Konflikte). Dank des wieder positiveren vierten Quartals konnte eine (technische) Rezession abgewendet werden.

Im Vergleich der letzten 5 Jahre hat das Wachstum an Schwung verloren. In 2014, 2016 und 2017 war das preisbereinigte BIP jeweils um 2,2 % gestiegen. In 2015 um 1,7 %. Gleichwohl lag das Wirtschaftswachstum in 2018 noch über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre (+ 1,2 %).

Zur wirtschaftlichen Entwicklung haben sowohl die Binnennachfrage als auch der Export beigetragen. Die privaten Konsumausgaben lagen preisbereinigt um 1 % über dem Vorjahr (zuvor 2 %), während die des Staates um 1,1 % stiegen (zuvor 1,4 %). In beiden Bereichen fiel der Anstieg niedriger aus als in den letzten drei Jahren.

Die Bruttoinvestitionen insgesamt legten preisbereinigt im Vorjahresvergleich zu (+ 4,8 %). Bauinvestitionen stiegen um 3,0 % (zuvor 2,9 %). In Ausrüstungen (Maschinen/Geräte/Fahrzeuge) wurde 4,5 % mehr investiert (zuvor 3,7 %). Ausgaben für Forschung und Entwicklung stiegen um 0,4 %.

Die Ausfuhren stiegen im Jahresschnitt 2018 weiter - wenn auch nicht so stark wie in den Vorjahren. Die Exporte von Waren und Dienstleistungen legten preisbereinigt um 2,4 % zu. Die Importe nahmen mit + 3,4 % stärker zu. Rechnerisch bremste der Außenbeitrag das Wachstum leicht (- 0,2 %).

Der Staat kann auch für das abgelaufene Jahr einen Überschuss verbuchen (59,2 Mrd. Euro nach 34,0 im Vorjahr).

WEITERHIN BREIT GETRAGENER AUFSCHWUNG

GRUNDSTÜCKS- UND WOHNUNGSWIRTSCHAFT WEITER MIT WICHTIGEM BEITRAG

Auf der Entstehungsseite des Bruttoinlandsprodukts haben in 2018 fast alle Wirtschaftsbereiche positiv zur Wertschöpfung beigetragen. Einzige Ausnahme war der Sektor Land- /Forstwirtschaft/Fischerei (- 1,5 % nach - 0,7% im Vorjahr). Überdurchschnittlich war das Wachstum im Bereich Information und Kommunikation (+ 3,7 % zuvor 3,9 %). Gleiches gilt für das Baugewerbe (+ 3,6 % nach 2,2 % im Vorjahr). Im Handel, Verkehr und Gastgewerbe stieg die preisbereinigte Bruttowertschöpfung um + 2,1 %. Das Produzierende Gewerbe (ohne Baugewerbe), das gut ein Viertel der Gesamtwirtschaft ausmacht, legte mit + 1,0 % unterdurchschnittlich zu (zuvor 2,5 %).

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, mit 10,6 % der Gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung, wuchs um 1,1 % (Vorjahr 1,4 %). Die unterdurchschnittliche Wachstumsrate ist ein Indikator für die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Branche. So hatte die Branche im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum. In jeweiligen Preisen erzielte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2018 eine Bruttowertschöpfung von 325,1 Mrd. Euro (nach 317,5 bzw. 308,9 Mrd. in den beiden Vorjahren).

WEITERHIN BREIT GETRAGENER AUFSCHWUNG

GRUNDSTÜCKS- UND WOHNUNGSWIRTSCHAFT WEITER MIT WICHTIGEM BEITRAG

Auf der Entstehungsseite des Bruttoinlandsprodukts haben in 2018 fast alle Wirtschaftsbereiche positiv zur Wertschöpfung beigetragen. Einzige Ausnahme war der Sektor Land- /Forstwirtschaft/Fischerei (- 1,5 % nach - 0,7% im Vorjahr). Überdurchschnittlich war das Wachstum im Bereich Information und Kommunikation (+ 3,7 % zuvor 3,9 %). Gleiches gilt für das Baugewerbe (+ 3,6 % nach 2,2 % im Vorjahr). Im Handel, Verkehr und Gastgewerbe stieg die preisbereinigte Bruttowertschöpfung um + 2,1 %. Das Produzierende Gewerbe (ohne Baugewerbe), das gut ein Viertel der Gesamtwirtschaft ausmacht, legte mit + 1,0 % unterdurchschnittlich zu (zuvor 2,5 %).

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, mit 10,6 % der Gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung, wuchs um 1,1 % (Vorjahr 1,4 %). Die unterdurchschnittliche Wachstumsrate ist ein Indikator für die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Branche. So hatte die Branche im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum. In jeweiligen Preisen erzielte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2018 eine Bruttowertschöpfung von 325,1 Mrd. Euro (nach 317,5 bzw. 308,9 Mrd. in den beiden Vorjahren).

WIRTSCHAFTSFAKTOR WOHNUNGSBAU

Das Bauvolumen hat 2018 gegenüber dem Vorjahr noch einmal deutlicher zugelegt (399,9 Mrd. Euro bzw. + 7,9 %). Gestützt wird die Entwicklung wesentlich vom Wohnungsbau. In den Neubau bzw. die Modernisierung des Wohnungsbestandes flossen 2018 laut DIW rund 229,9 Mrd. Euro (+ 8,6 % gegenüber dem Vorjahr).

73,1 Mrd. bzw. 156,8 Mrd. Euro entfielen 2018 auf den Wohnungsneubau bzw. Bauleistungen im Bestand (+ 10 % bzw. 8 %). Der öffentliche Bau legt um 10,6 % und der Wirtschaftsbau um 5,7 % zu (54,9 bzw. 115,4 Mrd. Euro).

Die positive Entwicklung der Baukonjunktur hat sich damit fortgesetzt und wird das voraussichtlich auch in näherer Zukunft tun. Für das laufende Jahr wird mit einem Bauvolumen i.H. v. rund 430 Mrd. gerechnet, 2020 mit 460 Mrd. Euro (rund 7 % jeweils). Den genannten nominalen Steigerungen werden schwächere reale Zuwächse gegenüberstehen. Tragende Säule bleibt weiterhin der Wohnungsbau mit einem erwarteten Plus von real gut 3 % in diesem und im nächsten Jahr.

Folge der hohen Kapazitätsauslastung auf der bauausführenden Seite sind steigende Preise für Bauleistungen (+ 4,8 % gegenüber Inflation + 1,9 %). Zugelegt haben sowohl die Lohn- als auch die Materialkosten - dabei dürften sich auch die Gewinnmargen spürbar entwickelt haben. Nicht zuletzt mit Hinweis auf den in der Branche besonders ausgeprägten Fachkräftemangel wird sich die Entwicklung absehbar fortsetzen - die jüngste Tarifeinigung weist die Richtung (+ 5,7 %). Zusätzlich befeuert wird die Entwicklung durch staatliche Impulse wie Baukindergeld und Sonder-AfA. 2019 bzw. 2020 wird mit einem Preisanstieg von + 4,5 % bzw. 3,5 % gerechnet.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind grundsätzlich positiv. Die Zinsen für Baugeld sind (weiter) auf einem niedrigen Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Allerdings sind auch die im Wohnungsbau noch erzielbaren Renditen deutlich gesunken (gerade in Wohnungsmärkten mit hoher Nachfrage). Setzt sich diese Entwicklung fort, sind Rückgänge beim Wohnungsbau nicht auszuschließen.

Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sind weiter positiv. Die hohe Nettozuwanderung sorgt in den meisten Wohnungsteilmärkten weiter für eine gute Wohnraumnachfrage - insbesondere in großen Städten und Verdichtungsräumen. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass der Aufwärtstrend 2019 fortgesetzt wird. Entsprechend sind die Geschäftserwartungen der Wohnungswirtschaft grundsätzlich noch positiv.

2018 LEICHTES PLUS BEI DEN BAUGENEHMIGUNGEN

MEHR GENEHMIGTE WOHNUNGEN IN MEHRFAMILIENHÄUSERN

2018 wurden nach bisherigem Stand (November 2018) 315.200 Wohnungen genehmigt (+ 0,5 % bzw. knapp 1.600 gegenüber dem Vorjahreszeitraum). Einschließlich November 2016 waren es noch 340.000 - im Gesamtjahr 375.400.

Bis November 2018 entfielen auf den reinen Neubau 274.600 Einheiten (+ 1,3 % bzw. knapp 3.600 gegenüber dem Vorjahreszeitraum), 162.000 davon in Mehrfamilienhäusern (+ 4,5 %). Erneut gab es Rückgänge bei Ein- und Zweifamilienhäusern (- 0,5 % bzw. - 5,2 %). Dagegen wurden 2018 im Vergleichszeitraum wieder mehr Eigentumswohnungen genehmigt (+ 7,5% bzw. 76.700 insgesamt).

Zur Bedienung der tatsächlichen Wohnungsnachfrage müsste die Zahl der Baugenehmigungen steigen. Prognosen zufolge liegt der jährliche Neubaubedarf deutschlandweit bei rund 400.000 Wohnungen (davon rund 80.000 im sozialen Mietwohnungsbau | 60.000 im preisgünstigen Marktsegment). 7 % der Bevölkerung leben nach letztem Datenstand (2017) in einer überbelegten Wohnung (zu wenige Zimmer im Verhältnis zur Haushaltsgröße).

Gebremst wird die Entwicklung insbesondere durch den Mangel an baureifen/bezahlbaren Grundstücken und Kapazitätsengpässen 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

Fertigstellungszahlen für das abgelaufene Jahr liegen frühestens Mitte Mai 2019 vor. Der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie rechnet für 2018 mit 330.000 bis 340.000 Baufertigstellungen. Trotz steigender Tendenz erscheint die Prognose angesichts der vom Statistischen Bundesamt in den letzten Jahren verbuchten Fertigstellungen hoch (2017 = 284.800 | 2016 = 277.700 | 2015 = 247.700). Das, zumal die vorhandenen Kapazitäten auf der bauausführenden Seite heute weitgehend ausgelastet sind und ein schneller Kapazitätsaufbau wenig wahrscheinlich ist. Fertigstellungen in der von der Bauindustrie genannten Größenordnung gab es zuletzt 2001 (326.200 bei 348.300 Genehmigungen im Vorjahr).

WACHSENDER BAÜBERHANG

Ein Indiz für fehlende Kapazitäten ist der hohe Bauüberhang (Zahl der genehmigten, aber noch nicht begonnenen bzw. noch im Bau befindlichen Wohnungen). Derzeit warten 653.300 genehmigte Wohnungen noch auf ihre Fertigstellung. Damit setzte sich der seit 2008 anhaltende Anstieg des Bauüberhangs fort.

ERWERBSTÄTIGKEIT IN DEUTSCHLAND ERREICHT HISTORISCHEN HÖCHSTSTAND

ARBEITSLÖSENQUOTE SINKT

ZUWANDERUNG SINKT

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2018 von knapp 44,8 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. Die Zahlen geringfügig Beschäftigter und Selbständiger ist weiter rückläufig.

Nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes waren 2018 im Vergleich zum Vorjahr rund 562.000 Personen mehr erwerbstätig (+ 1,3 %). Der Anstieg fiel etwas schwächer aus als in 2017, liegt aber über dem der Jahre 2014 bis 2016 (0,8 % | 0,9 % | 1 %).

Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote sank auf 5,2 % (Vorjahre 2016/2017 = 6,1 %/5,7 % | 2009 = 8,1%). Im Ländervergleich hatte erneut Bremen die höchste Arbeitslosigkeit (9,8 % zuvor 10,2 %) und Bayern die niedrigste (2,9 % zuvor 3,2 %).

Auch für 2019 wird mit weiter rückläufigen Arbeitslosenzahlen gerechnet (auf durchschnittlich 2.23 Mio. | bei 2.34 Mio. in 2018).

Eine höhere Erwerbsbeteiligung der Bevölkerung und Zuwanderung konnten negative demografische Effekte bislang noch 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 im Gesamtjahr 2016 und 2017 lag bei 500.000 bzw. 416.000. Nach den bisher vorliegenden Daten des Ausländerzentralregisters (1. Halbjahr 2018) lag die Nettozuwanderung zuletzt über dem Vorjahreszeitraum (264.400 nach 253.800). Der überwiegende Teil stammt aus EU-Staaten. Perspektivisch wird mit einer sinkenden Nettozuwanderung gerechnet.

WENIGER ASYLSUCHENDE

Die Zahl Asylsuchender ist erneut zurückgegangen, wenn gleich das Problem damit lediglich in andere europäische Staaten, bzw. die EU-Außengrenzen verlagert wurde. 2018 wurden rund 185.850 Asylanträge gestellt - davon 162.000 Erstanträge (Vorjahr 222.700 bzw. 198.300). Im Vergleich zu 2016 ist das ein Rückgang um 75 % - damals wurden noch 745.500 Asylanträge gestellt (Folge der sehr hohen Flüchtlingszahlen in 2015). Hauptherkunftsländer der Flüchtlingsmigration sind Syrien, Irak, Iran (zusammen 44 % aller Erstantragsteller).

BEVÖLKERUNG WÄCHST - ALLEIN DURCH ZUWANDERUNG

Die Bevölkerung in Deutschland hat sich nach letztem verfügbaren Datenstand (Mitte 2017/2018) auf 82,9 Mio. erhöht (+ 221.000 bzw. 0,3 % nach +346.000 bzw. 0,4% davor). 2015 hatte es noch einen deutlich höheren Anstieg gegeben (+ 978.000 bzw. + 1,2%). Bevölkerungsrückgänge gab es ausschließlich in einzelnen ostdeutschen Bundesländern und dem Saarland.

Hauptgrund für den Zuwachs war wiederum die Zuwanderung. Nach den bisher verfügbaren Zahlen war die natürliche Bevölkerungsentwicklung erneut negativ (- 147.400). Mitte 2018 lebten 9,9 Mio. ausländische Staatsbürger in Deutschland (davor 9,2 Mio. | + 4,2 %) sowie 73 Mio. Deutsche (- 0,25%). Die Einwohnerzahl 2017 (82,8 Mio.) verteilte sich auf 41,3 Mio. Haushalte (davon 41,8 % bzw. 75,3 % in Ein-/bzw. Zweipersonenhaushalten).

WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG UND AUSBLICK

EUROPÄISCHES UMFELD

PROGNOSE FÜR DEUTSCHLAND

Mit + 2,4 % war die wirtschaftliche Entwicklung 2017 deutlich positiv (nach + 2 % im Vorjahr). Der wirtschaftliche Aufwärtstrend in der EU hat sich auch 2018 fortgesetzt - im Jahresverlauf allerdings verlangsamt. Nach bisher vorliegenden Zahlen stieg die Wirtschaftsleistung im dritten Quartal 2018 gegenüber dem gleichen Vorjahresquartal um 1,8 %. In den ersten beiden Quartalen lag der Anstieg noch bei 2,3 bzw. 2,1 %.

Auch in Mitgliedsländern mit schwierigerer Wirtschaftslage war die Entwicklung nach letzten Berechnungen in 2018 ähnlich (Italien + 1,1 % zuvor 1,6 % | Frankreich + 1,7 % zuvor 2,2 %). Griechenland konnte mit +2,0% sogar zulegen (zuvor 1,5 %). Leicht gedämpft doch noch überdurchschnittlich verlief die wirtschaftliche Entwicklung in Spanien (2,6 % zuvor 3 %). Im Vereinigten Königreich lastet die Unsicherheit des Brexit auf der wirtschaftlichen Entwicklung (1,3 % zuvor 1,8 %).

Über das Jahr rückläufig war die Arbeitslosenquote in der EU (6,7 % im November 2018 versus 7,3 % im November 2017). Tschechien (1,9 %), Deutschland (3,3 %) und die Niederlande (3,5 %) verzeichneten die niedrigsten Arbeitslosenquoten. Italien, Spanien und Griechenland die höchsten (10,5 % | 14,7 % | 18,6 %), wobei Spanien und Griechenland zum Vergleichszeitraum die höchsten Rückgänge verbuchen konnten (zuvor 16,5 % bzw. 20,8 %).

Im Ausblick rechnet die OECD (Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung) vor allem für Großbritannien und Italien mit einer deutlich nachlassenden Konjunktur. Für die Eurozone wird mit einer eher seitwärts gerichteten Entwicklung gerechnet.

GLOBALES UMFELD

Für das Gesamtjahr 2018 wurde zuletzt ein Wachstum der Wirtschaftsleistung um 3,7 % erwartet. 2017 wurde ein Anstieg in gleicher Höhe verbucht (davor 3,2 %). Die entwickelten Volkswirtschaften blieben grundsätzlich auf Wachstumskurs. Allerdings haben im Jahresverlauf 2018 die weltwirtschaftlichen Risiken deutlich zugenommen - die Weltbank rechnet für das Gesamtjahr mit einem Plus von 3 %. Für 2019 werden 2,9 % erwartet.

China, größte Volkswirtschaft nach den USA, sorgte weiter für eine Stützung der Nachfrage. Gleichwohl fällt das jährliche Wachstum der Wirtschaftsleistung seit 2010 (+ 10,6 %) von Jahr zu Jahr geringer aus. Nach einem Zwischenanstieg in 2017 (+ 6,86 %) wird für das abgelaufene Gesamtjahr noch mit einem Plus von 6,56 % gerechnet. Der Ausblick ist wegen des ungelösten Handelsstreits mit den USA gedämpfter. Der IWF (Internationaler Währungsfonds) hat seine Prognose von 6,4 % auf 6,2 % für 2019 bereits herabgesetzt - was die niedrigste Rate seit Anfang der 1990-iger wäre.

Auch in den USA, der größten Volkswirtschaft, wird ein nachlassendes Wachstum erwartet: Für 2018 werden noch 2,9 % prognostiziert - in den beiden Folgejahren 2,7 % bzw. 2,1 %. Die Weltbank erwartet als Folge der Handelsstreitigkeiten sogar nur 2,5 % bzw. 1,7 %.

Russland, Brasilien und Argentinien konnten im abgelaufenen Jahr den Weg der wirtschaftlichen Erholung nach der rezessiven Phase der Jahre 2015/2016 fortsetzen (+ 1,7 % | + 2,3 % | + 1,9 %).

PROGNOSE FÜR DEUTSCHLAND

Trotz bestehender globaler Unsicherheiten wird für das laufende und das Folgejahr mit einer Fortsetzung der positiven wirtschaftlichen Entwicklung gerechnet. Das Bruttoinlandsprodukt soll nach Meinung führender Wirtschaftsforschungsinstitute mit 1,1 % bzw. 1,6 % wachsen. Vergleichbar ist die Prognose des Bundes.

Gleichwohl bergen global wachsende Unsicherheiten deutliche Risiken für die künftige Wirtschaftsentwicklung der Exportnation. Gleiches gilt mit Blick auf die insgesamt gute bis hohe Kapazitätsauslastung und hier auch den zunehmenden Fachkräftemangel (u.a. Preisauftrieb - vgl. Baugewerbe). Nach den sehr niedrigen Inflationsraten der Jahre 2015/2016 (0,3 % bzw. 0,5 %) war 2017 ein Anstieg auf moderate 1,8 % zu verzeichnen. In 2018 setzte sich die Entwicklung auf etwa gleichem Niveau fort (+ 1,9 %). Haupttreiber waren steigende Preise für Energie-, Nahrungsmittel sowie Mieten.

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. 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 4,74 % nur unerheblich gestiegen. Die durchschnittliche Wohnungsgrundmiete am 31.12.2018 beträgt 5,52 € pro m²-Wohnfläche monatlich.

Die Entwicklung der Betriebskosten wurde auch im Jahr 2018 u. a. durch gestiegene Energiekosten, wie auch den gestiegenen Abgaben gegenüber der Kommune sowie gesetzliche Prüfungsverpflichtungen beeinflusst.

Bestandsverwaltung

Zum 31.12.2018 bewirtschaftet die Genossenschaft:

- 135 Wohnhäuser mit
- 1.189 Wohnungen
- 2 gewerbliche Einheiten
- 1 Geschäftsstelle
- 278 Garagen
- 389 Abstellplätze

Die Veränderungen gegenüber dem Vorjahr resultieren aus der Veräußerung des Wohnhauses Am Eichelbaum 32 in Gießen mit zwei Wohneinheiten. Ferner wurden im Rahmen der Vollmodernisierung Kugelberg 57 bis 63 eine Dachgeschosswohnung neu ausgebaut, zehn Garagen abgerissen und 37 Einstellplätze neu hergestellt.

Modernisierung / Neubau

Im Jahr 2018 wurde folgendes Vollmodernisierungsprojekt abgeschlossen, wobei die besondere Herausforderung darin lag, dass jedes Haus als Einzeldenkmal klassifiziert ist.

- Vollmodernisierung Kugelberg 57 in Gießen
- Vollmodernisierung Kugelberg 59 in Gießen
- Vollmodernisierung Kugelberg 61 in Gießen
- Vollmodernisierung Kugelberg 63 in Gießen

In diesem Zusammenhang wurden für diese Wohnanlage die Außenanlagen nebst Zuwegung aufgrund einer Gesamtplanung neu gestaltet.

Für dieses Gesamtprojekt wurden insgesamt rd. 2.911 TEUR aktiviert.

Instandhaltung

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

Im Geschäftsjahr wurden für bauliche Instandsetzungs-, Instandhaltungs- und Einzelmodernisierungsmaßnahmen rd. 2.263 TEUR aufgewendet. In diesem Betrag sind Instandhaltungs- und Modernisierungskosten, die im Rahmen von Wohnungswechseln investiert wurden, mit rd. 691 TEUR enthalten.

Im Falle dieser Mieterwechsel erfolgen, je nach Zustand und Baujahr, umfassende Modernisierungsarbeiten, teilweise mit Veränderungen der Wohnungszuschnitte. Die so an die neuen Mieter übergebenen Wohnungen entsprechen weitgehend einem Neubauzustand.

In der **mittelfristigen Investitionsplanung** der Baugenossenschaft sind wieder erhebliche Aufwendungen geplant. Hierbei wurde berücksichtigt, dass durch die seit Jahren umfassenden Sanierungen der Instandhaltungsbedarf ständig und nachhaltig abgebaut wird. Für die Instandhaltung, inkl. Modernisierungen bei Wohnungswechseln, sind für das Jahr 2019 ca. 1.770 TEUR vorgesehen. Dies wird in den Folgejahren voraussichtlich weiter auf einem hohen Niveau bleiben.

Hier gilt es insbesondere hervorzuheben, dass in diesem Betrag die restlichen Kosten der Elektro- und Brandschutzsanierung der Hochhäuser Anneröder Weg 2 und 10 in Gießen 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**

Mit dem Jahr 2018 haben die ersten konkreten Planungen zu Bebauung des Grundstücks Hölderlinweg 5 in Gießen begonnen. Ziel ist es, dieses Grundstück einer Wohnbebauung zuzuführen und gleichzeitig die neue Geschäftsstelle der Baugenossenschaft dort zu integrieren. Der Baubeginn wird für 2019 angestrebt.

**Unbebaute
Grundstücke**

Die Baugenossenschaft hält im Anlagevermögen unbebaute Grundstücke. Das vorbenannte Grundstück im Hölderlinweg 5 in Gießen 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 haben sich im Geschäftsjahr keine signifikanten Leerstände ergeben. Kurzfristige Erlösschmälerungen entstehen in der Regel aufgrund friktionellen Leerstandes wegen notwendiger Wohnungseinzelmodernisierungen oder im Rahmen von Entmietungen und anschließender Modernisierung des Hauses. Hierum bereinigt belief sich die Leerstandsquote zum Berichtsstichtag auf rund 0,3 %. 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 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 2018 Erlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 7.197 TEUR einschließlich Bestandsveränderung (im Vorjahr: 6.961 TEUR). Davon entfallen auf Sollmieten 5.376 TEUR (im Vorjahr: 5.158 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 2017 und 2018 wie folgt dar:

Vermögensstruktur	31.12.2018 EURO		31.12.2017 EURO	
Anlagevermögen	60.373.513,06	93,03%	59.298.932,02	92,19%
Umlaufvermögen	4.525.179,74	6,97%	5.024.658,31	7,81%
Gesamtvermögen	64.898.692,80	100,00%	64.323.590,33	100,00%
Fremdkapital inkl. Rückstellungen und RAP	40.283.722,81		39.997.141,95	
Reinvermögen am Jahresende	24.614.969,99		24.326.448,38	
Reinvermögen am Jahresanfang	24.326.448,38		23.675.828,37	
Vermögenszuwachs	288.521,61		650.620,01	

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um rd. 575,1 TEUR erhöht, was 0,9 % entspricht.

Dies ist in erster Linie in einer Erhöhung des Anlagevermögens begründet, da sich die sanierungsbedingten Zugänge im Geschäftsjahr höher als die planmäßigen Abschreibungen darstellten.

Dies wurde relativiert durch eine Reduzierung des Umlaufvermögens, und zwar insbesondere der flüssigen Mittel. Ebenfalls reduzierten sich die unfertigen Leistungen gegenüber dem Vorjahr um rund 33,6 TEUR (Bestandsverminderung).

Kapitalstruktur

Die Eigenkapitalquote hat sich von 37,82 % auf 37,92 % erhöht. Der Bilanzgewinn beläuft sich auf 149,2 TEUR. Das Fremdkapital hat sich von 39.803 TEUR auf 40.144 TEUR erhöht. Ursächlich sind im Wesentlichen modernisierungsbedingte Darlehensaufnahmen, saldiert mit den laufenden Tilgungen.

	31.12.2018		31.12.2017	
	EURO		EURO	
Geschäftsguthaben	3.773.767,20	5,81%	3.744.462,00	5,83%
Ergebnisrücklagen	20.692.000,00	31,88%	20.431.000,00	31,76%
Bilanzgewinn	149.202,79	0,23%	150.986,38	0,23%
Eigenkapital	24.614.969,99	37,92%	24.326.448,38	37,82%
Rückstellungen	140.173,50	0,22%	194.035,74	0,30%
Fremdkapital	40.143.549,31	61,86%	39.803.106,21	61,88%
Gesamtkapital	64.898.692,80	100,00%	64.323.590,33	100,00%

Ertragslage

Rentabilität

Im Berichtsjahr wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 400,1 TEUR (im Vorjahr: 655,5 TEUR) erwirtschaftet. Dieses positive Jahresergebnis resultiert vornehmlich aus der Bewirtschaftung der Mietobjekte der Genossenschaft sowie der Veräußerung einer kleineren Immobilie.

Laut Wirtschaftsplan wird für das Jahr 2019 vorsichtig von einem Jahresüberschuss von ca. 204,6 TEUR ausgegangen. Hier sind außerordentlich sowohl die restlichen Arbeiten der äußerst kostenintensiven Elektro- und Brandschutzsanierung zweier Hochhäuser als auch die bevorstehende EDV-Umstellung berücksichtigt.

Finanzinstrumente

Wesentliche Verbindlichkeiten der Genossenschaft sind die Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern (Restvaluta zum 31.12.2018 = 36.975 TEUR; Vorjahr 36.866 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 Darlehensaufnahmen, -verlängerungen 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. Selbiges gilt sinngemäß bei Darlehensneuaufnahmen.

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 89,6 TEUR.

Die Genossenschaft war und ist somit jederzeit in der Lage, ihre finanziellen Verpflichtungen zu erfüllen. Für das Jahr 2019 wird mit einem Überschuss von 204,6 TEUR gerechnet. Diese Aussage wird durch das Zahlenwerk des Wirtschaftsplanes belegt.

Chancen und Risiken (prognostischer Teil)

Für das Geschäftsjahr 2019 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, 17. April 2019

Baugenossenschaft 1894 Gießen eG



Michael Schulte



Christine Becker



Wolfgang Theuer

Jahresabschluss 2018

- Bilanz
- Gewinn- und
Verlustrechnung
- Anhang

Aktiva**BILANZ**

	Geschäftsjahr		31.12.2017
	EURO	EURO	EURO
<u>Anlagevermögen</u>			
Immaterielle Vermögensgegenstände	36.656,00	36.656,00	20.157,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	59.622.768,43		58.143.993,16
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	55.478,44		63.738,41
Grundstücke ohne Bauten	224.074,66		224.074,66
Technische Anlagen und Maschinen	357.333,00		397.930,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	70.196,00		90.748,00
Anlagen im Bau	0,00		338.441,69
Bauvorbereitungskosten	4.506,53	60.334.357,06	17.349,10
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen	2.500,00	2.500,00	2.500,00
Anlagevermögen insgesamt		60.373.513,06	59.298.932,02
<u>Umlaufvermögen</u>			
Unfertige Leistungen und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.916.120,54		1.949.696,47
Andere Vorräte	1.122,20	1.917.242,74	5.922,45
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	36.075,48		35.280,30
Sonstige Vermögensgegenstände	86.409,67	122.485,15	27.004,66
Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		2.485.451,85	3.006.754,43
Umlaufvermögen insgesamt		4.525.179,74	5.024.658,31
Bilanzsumme		64.898.692,80	64.323.590,33

ZUM 31.12.2018

Passiva

Eigenkapital

Geschäftsguthaben

- der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	99.200,00		203.670,00
- aus gekündigten Geschäftsanteilen	5.240,00		17.670,00
- der verbleibenden Mitglieder	3.669.327,20	3.773.767,20	3.523.122,00
<i>Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 2.002,80</i>			3.128,00 €

Ergebnisrücklagen

Gesetzliche Rücklage

- davon aus Jahresüberschuss	2.792.000,00		2.751.000,00
Geschäftsjahr eingestellt: 41.000,00 €			66.000,00

Bauerneuerungsrücklage

- davon aus Bilanzgewinn	14.100.000,00		13.930.000,00
Vorjahr eingestellt: 10.075,98 €			11.459,06
- davon aus Jahresüberschuss			
Geschäftsjahr eingestellt: 159.924,02 €			288.540,94

Andere Ergebnisrücklagen

- davon aus Jahresüberschuss	3.800.000,00	20.692.000,00	3.750.000,00
Geschäftsjahr eingestellt: 50.000,00 €			150.000,00

Bilanzgewinn

Jahresüberschuss	400.126,81		655.527,32
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	250.924,02	149.202,79	504.540,94

Eigenkapital insgesamt

24.614.969,99 24.326.448,38

Rückstellungen

Sonstige Rückstellungen		140.173,50	194.035,74
-------------------------	--	------------	------------

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	30.658.803,15		30.390.592,95
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.315.965,37		6.476.111,68
Erhaltene Anzahlungen	2.188.658,73		2.189.258,51
Verbindlichkeiten aus Vermietung	20.816,85		17.599,09
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	914.013,50		670.718,84
Sonstige Verbindlichkeiten	23.855,98	40.122.113,58	32.444,58
<i>(davon aus Steuern: € 10.238,53)</i>			12.216,16
<i>(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 3.631,71)</i>			2.779,00

Rechnungsabgrenzungsposten

21.435,73 26.380,56

Bilanzsumme

64.898.692,80 64.323.590,33

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2018

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	7.230.861,77		6.936.160,57
aus anderen Lieferungen und Leistungen	89.558,10	7.320.419,87	84.292,97
Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen <i>(Vorjahr: Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen)</i>		33.575,93	24.918,36
Andere aktivierte Eigenleistungen		151.933,00	10.505,00
Sonstige betriebliche Erträge		304.399,03	222.464,88
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.984.749,56		3.362.045,54
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	2.029,19	3.986.778,75	2.402,25
Rohergebnis		3.756.397,22	3.913.893,99
<u>Personalaufwand</u>			
Löhne und Gehälter	729.942,47		673.288,31
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung <i>(davon für Altersversorgung € 57.099,63)</i>	204.627,96	934.570,43	200.673,71 <i>(50.611,44)</i>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.396.249,68	1.351.699,03
Sonstige betriebliche Aufwendungen		228.552,42	212.389,29
Erträge aus anderen Finanzanlagen		137,50	137,50
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		52,18	308,83
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		587.175,00	610.328,41
Steuern vom Einkommen und Ertrag		8.731,19	9.567,64
Ergebnis nach Steuern		601.308,18	856.393,93
Sonstige Steuern		201.181,37	200.866,61
Jahresüberschuss		400.126,81	655.527,32
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		250.924,02	504.540,94
Bilanzgewinn		<u>149.202,79</u>	<u>150.986,38</u>

Anhang zum Jahresabschluss
2018

Anhang des Jahresabschlusses 2018 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 zum 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.

Im Posten „Andere Vorräte“ ist Reparaturmaterial in Höhe von 1.122,20 Euro (im Vorjahr: 5.922,45 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 die Veräußerung eines Hauses 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 zeitnah einer Bebauung zuzuführen.

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

Der „Bauvorbereitungskosten“ bezieht sich auf das zum Bau vorgesehene Grundstück im 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	36.075,48 €	331,12 € (Vorjahr: 1.329,76 €)
<u>Sonstige Vermögensgegenstände</u>	<u>86.409,67 €</u>	<u>0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)</u>
	122.485,15 €	331,12 € (Vorjahr: 1.329,76 €)

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 2018 nachstehende Einstellungen vorgenommen:

	aus dem Bilanz- gewinn 2017	aus dem Jahres- überschuss 2018	Entnahmen
Gesetzliche Rücklage	0,00 €	41.000,00 €	0,00 €
Bauerneuerungsrücklage	10.075,98 €	159.924,02 €	0,00 €
<u>Andere Ergebnismrücklagen</u>	<u>0,00 €</u>	<u>50.000,00 €</u>	<u>0,00 €</u>
	10.075,98 €	250.924,02 €	0,00 €

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 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 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 bei Sanierungsmaßnahmen.

Die „Sonstigen betrieblichen Erträge“ resultieren in der Hauptsache aus der Veräußerung eines Zweifamilienhauses, Erstattungen von Krankenkassen, Auflösung von Rückstellungen sowie weitere verschiedene sonstige Erträge. Die Erhöhung der sonstigen betrieblichen Erträge im Geschäftsjahr resultiert vornehmlich 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	3	3
Technische Mitarbeiter	5	4	0	0
Hausmeister / Reinigungskräfte	1	1	2	1
Hauswarte / geringfügig Beschäftigte	0	0	2	2
	9	8	7	6

3) **Mitgliederbewegung**

	Anzahl der Mitglieder	<i>im</i> <i>Vorjahr</i>	Anzahl der Geschäfts- anteile	<i>im</i> <i>Vorjahr</i>
Bestand am Anfang 2018	1.784		11.375	
Zugang 2018	111	79	844	733
Abgang 2018 (inkl. frühere Jahre)	103	105	376	762
Bestand am Ende 2018	1.792		11.843	

Die rückständigen fälligen Mindesteinzahlungen auf Geschäftsanteile betragen 2.002,80 Euro. Der Gesamtbetrag der Haftsummen beträgt 1.111.040,00 Euro. Diese haben sich im Geschäftsjahr um 4.960,00 Euro erhöht. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 146.205,20 Euro erhöht.

Anlagen zum Anhang des Jahresabschluss 2018

- Anlagespiegel
- Verbindlichkeitspiegel

ANLAGESPIEGEL 2018	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	20.875,82	30.724,61	0,00	+ 0,00 - 0,00	51.600,43	718,82	14.225,61	0,00	14.944,43	36.656,00	20.157,00
SACHANLAGEN											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	84.000.656,87	36.719,08	175.024,38	+ 2.912.126,10 - 0,00	86.774.477,67	25.856.663,71	1.308.319,13	13.273,60	27.151.709,24	59.622.768,43	58.143.993,16
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	479.160,46	0,00	0,00	+ 0,00 - 905,97	478.254,49	415.422,05	7.354,00	0,00	422.776,05	55.478,44	63.738,41
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	353.272,57	40.597,00	0,00	393.869,57	357.333,00	397.930,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	351.763,35	5.417,94	7.006,65	+ 0,00 - 0,00	350.174,64	261.015,35	25.753,94	6.790,65	279.978,64	70.196,00	90.748,00
Anlagen im Bau	338.441,69	2.537.840,40	0,00	+ 34.938,04 - 2.911.220,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	338.441,69
Bauvorbereitungskosten	17.349,10	22.095,47	0,00	+ 0,00 - 34.938,04	4.506,53	0,00	0,00	0,00	0,00	4.506,53	17.349,10
SUMME SACHANLAGEN	86.162.648,70	2.602.072,89	182.031,03	+ 2.947.064,14 - 2.947.064,14	88.582.690,56	26.886.373,68	1.382.024,07	20.064,25	28.248.333,50	60.334.357,06	59.276.275,02
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	86.186.024,52	2.632.797,50	182.031,03	+ 2.947.064,14 - 2.947.064,14	88.636.790,99	26.887.092,50	1.396.249,68	20.064,25	28.263.277,93	60.373.513,06	59.298.932,02

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

Pos.	VERBINDLICHKEITENSPIEGEL 2018	insgesamt EURO	davon				gesichert EURO	Art der Sicherung
			Restlaufzeit					
			unter 1 Jahr EURO	1 bis 5 Jahre EURO	über 1 Jahr EURO	über 5 Jahre EURO		
1	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	30.658.803,15	1.591.405,85	5.585.542,41	29.067.397,30	23.481.854,89	30.658.803,15	GPR
	<i>Vorjahr</i>	<i>(30.390.592,95)</i>	<i>(1.497.555,60)</i>	<i>(5.550.480,53)</i>	<i>(28.893.037,35)</i>	<i>(23.342.556,82)</i>	<i>(30.390.592,95)</i>	
2	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.315.965,37	167.311,23	693.457,64	6.148.654,14	5.455.196,50	6.315.965,37	GPR
	<i>Vorjahr</i>	<i>(6.476.111,68)</i>	<i>(157.967,06)</i>	<i>(633.368,89)</i>	<i>(6.318.144,62)</i>	<i>(5.684.775,73)</i>	<i>(6.476.111,68)</i>	
3	Erhaltene Anzahlungen	2.188.658,73	2.188.658,73	0,00	0,00	0,00	0,00	
	<i>Vorjahr</i>	<i>(2.189.258,51)</i>	<i>(2.189.258,51)</i>	<i>(0,00)</i>	<i>(0,00)</i>	<i>(0,00)</i>	<i>(0,00)</i>	
4	Verbindlichkeiten aus Vermietung	20.816,85	20.816,85	0,00	0,00	0,00	0,00	
	<i>Vorjahr</i>	<i>(17.599,09)</i>	<i>(17.599,09)</i>	<i>(0,00)</i>	<i>(0,00)</i>	<i>(0,00)</i>	<i>(0,00)</i>	
5	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	914.013,50	782.213,04	131.800,46	131.800,46	0,00	0,00	
	<i>Vorjahr</i>	<i>(670.718,84)</i>	<i>(648.377,74)</i>	<i>(22.341,10)</i>	<i>(22.341,10)</i>	<i>(0,00)</i>	<i>(0,00)</i>	
6	Sonstige Verbindlichkeiten	23.855,98	23.855,98	0,00	0,00	0,00	0,00	
	<i>Vorjahr</i>	<i>(32.444,58)</i>	<i>(32.444,58)</i>	<i>(0,00)</i>	<i>(0,00)</i>	<i>(0,00)</i>	<i>(0,00)</i>	
	Gesamtbetrag 2018	40.122.113,58	4.774.261,68	6.410.800,51	35.347.851,90	28.937.051,39	36.974.768,52	
	<i>Vorjahr</i>	<i>(39.776.725,65)</i>	<i>(4.543.202,58)</i>	<i>(6.206.190,52)</i>	<i>(35.233.523,07)</i>	<i>(29.027.332,55)</i>	<i>(36.866.704,63)</i>	

Bericht des Aufsichtsrates

Bericht des Aufsichtsrates

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2017 durch den Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V., Frankfurt am Main, erfolgte in der Zeit vom 14. bis 24. Mai 2018. Der Prüfungsbericht wurde von den Mitgliedern des Aufsichtsrates zur Kenntnis genommen und in der Mitgliederversammlung am 6. Juni 2018 eingängig erläutert.

Der Aufsichtsrat hat in Wahrnehmung der ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben die Geschäftsführung des Vorstandes während des Berichtsjahres überwacht und sich in gemeinsamen Sitzungen über alle wesentlichen Vorgänge, die finanzielle Lage und die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft unterrichten lassen. Alle anstehenden Fragen und Probleme wurden gemeinsam beraten und die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Im Berichtsjahr fanden vier gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat, zwei konstituierende Sitzungen des Aufsichtsrates sowie eine Sitzung von Bauausschuss und Vorstand statt. Ergänzend konnten sich die Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates bei einer Rundfahrt im Bestand von den abgewickelten Maßnahmen bzw. dem aktuellen Bautenstand überzeugen und die für die Abwicklung im Jahr 2019 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 2018 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 2018 gegeben. Die geplanten und genehmigten Investitionsmaßnahmen für das Jahr 2019 sind aufgrund der Finanzierungsmittel und Finanzreserven gesichert.

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

- Gertraud Nörenberg
- Michael Mutz
- Holger Olbort

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 6. Juni 2018 sowie an die gemeinsame Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand vom 29. November 2018 fand je eine konstituierende Sitzung des Aufsichtsrates statt. Folgende Festlegungen wurden getroffen:

Vorsitzende(r)	Schriftführer	Bauausschuss	Prüfungsausschuss
Schlabbach, Günter (bis 29.11.2018)	Goldschmidt, Carsten	Goldschmidt, Carsten	Bouffier-Pfeffer, Karin
Bouffier-Pfeffer, Karin (seit 29.11.2018)		Heine, Volker	Nörenberg, Gertraud
		Heymann, Hans-Ulrich	Olbort, Holger
		Nagy, Stella	Schlabbach, Günter
		Mutz, Michael	
Stellvertreter(in)	Stellvertreter		
Bouffier-Pfeffer, Karin (bis 29.11.2018)	Heymann, Hans-Ulrich		
Heine, Volker (seit 29.11.2018)			

Der Aufsichtsrat dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft sowie den Mitgliedern des Vorstandes für die im Geschäftsjahr 2018 geleistete Arbeit und freut sich auf eine weiterhin gedeihliche Zusammenarbeit.

Gießen, 17. April 2019

Der Aufsichtsrat

Karin Bouffier-Pfeffer
(Vorsitzende des Aufsichtsrates)

Günter Schlabbach
(Vorsitzender des Aufsichtsrats)