

2	I. Organe
3	II. Bericht des Vorstandes
4	III. Lagebericht
14	IV. Gesamtmaßnahmen
16	V. Bilanz zum 31.12.2009
18	VI. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2009
19	VII. Anhang
24	VIII. Bericht des Aufsichtsrates
25	IX. 95. ordentliche Mitgliederversammlung
27	X. Presse
29	XI. Impressum

**Vorsitzender**

**Gerhard Hang**

Bankdirektor i. R.  
Ernst-Ludwig-Straße 63  
55435 Gau-Algesheim

**Stellvertretender Vorsitzender  
(bis zum 18.03.2010)**

**Richard von Neumann**

Bürgermeister  
Wilhelm-Leuschner-Straße 9  
65462 Ginsheim-Gustavsburg

**Schriftführer**

**Karl-Heinz Vowinkel**

Technischer Angestellter i. R.  
Robert-Koch-Straße 3  
65462 Ginsheim-Gustavsburg

**Stellvertretender Schriftführer**

**Wilfried Bungert**

Technischer Angestellter  
Darmstädter Landstraße 69  
65462 Ginsheim-Gustavsburg

**Beisitzer**

**Paul Leo Giani \***

Rechtsanwalt  
Sooderstraße 4  
65139 Wiesbaden

**Beisitzer**

**Enno Siehr**

Landrat  
Auf dem Maindamm 3  
65462 Ginsheim-Gustavsburg

**Beisitzer  
(ab dem 06.05.2010 stellvertretender  
Vorsitzender)**

**Jürgen Köhler**

Bankdirektor  
Burgunderweg 5  
55296 Lörzweiler

Das mit \* bezeichnete Mitglied des Aufsichtsrates scheidet turnusgemäß aus; Wiederwahl ist zulässig.

## Vorstand

**Horst Euler**

Architekt  
Ringstraße 4 E  
65462 Ginsheim-Gustavsburg

**Norbert Kühn**

Fachwirt in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft  
Mierendorffstraße 10  
65462 Ginsheim-Gustavsburg

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Mainspitze eG hat trotz des geringen Jahresüberschusses ein erfolgreiches Wirtschaftsjahr 2009 abgeschlossen. So konnten in der „Darmstädter Landstraße 57-61“ im Ortsteil Gustavsburg drei weitere Häuser unter Beachtung des Ensembleschutzes in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde grundlegend saniert werden. In diesem Zusammenhang wurde viel Wert auf die energetische Optimierung der vorhandenen Bausubstanz gelegt. Die restlichen Arbeiten werden aufgrund des frühen Wintereinbruchs und der anhaltenden schlechten Witterung im Jahr 2010 abgeschlossen.

Auch für die im Jahr 2010 begonnene Modernisierungsmaßnahme „Albrecht-Dürer-Straße 12+14“ im Ortsteil Gustavsburg kalkulieren wir durch die energetische Modernisierung eine konstante Gesamtnutzungsgebühr aufgrund der zu erwartenden reduzierten Betriebskosten für die Zukunft. In den alten Bundesländern beträgt die durchschnittliche Gesamtmiete 2008 7,23 Euro/qm Wohnfläche und Monat. Werden keine energiesparenden Maßnahmen ergriffen, so wird laut einer Statistik unseres Gesamtverbandes in den nächsten 20 Jahren die Gesamtmiete, bei einer Fortsetzung des Anstiegs der Energiekosten im gleichen Rhythmus der letzten Jahre, auf 10,27 Euro/qm Wohnfläche und Monat steigen. Der Anteil der Kaltmiete an der Gesamtmiete würde von 65 % auf 56 % sinken. Daher erachten wir energetische Modernisierungen für den gesamten Wohnungsbestand weiterhin als dringend erforderlich, wodurch auch in Zukunft die Vermietbarkeit gewährleistet bleibt und zu einer Stabilität der Mieten führt.

Im Sommer 2009 konnten 39 barrierefreie Mietwohnungen in Ginsheim-Nord, „Bouguenais Allee 2-6 und Simone-de-Beauvoir-Straße 6“, an unsere Mitglieder übergeben werden. Im gleichen Jahr wurden Bau-, Planungs- und Finanzierungsvorbereitungen für ein weiteres Neubauprojekt „Bouguenais Allee 3-7“ in Ginsheim-Nord durchgeführt. Baubeginn für diese 32 barrierefreien Wohnungen war Anfang 2010. Die Fertigstellung und Übergabe an die zukünftigen Mieter ist im Frühsommer 2011 geplant. Wie bereits im Geschäftsbericht 2008 angekündigt, wurden die stark sanierungsbedürftigen Mietobjekte „Stresemannstraße 4+6 sowie Baurat-Hering-Straße 3“ abgerissen. Auf diesem Grundstück entstehen derzeit 16 barrierefreie Mietwohnungen mit Aufzug und Tiefgarage. Die Bezugsfertigkeit soll im Februar 2011 gegeben sein.

Die Genossenschaft hat im Zeitraum 2005-2009 insgesamt rund 19.000.000,00 Euro in die Neubauerstellung von 61 Mietwohnungen, den Erwerb von 16 Mietwohnungen sowie in die Modernisierung von 132 Bestandswohnungen investiert. Für Instandhaltungen im Wohnungsbestand sind im gleichen Zeitraum rund 7.000.000,00 Euro angefallen. Die Gesamtinvestitionen in den Wohnungsbestand betragen somit 26.000.000,00 Euro. In diesem Zeitraum erzielte die Genossenschaft Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von rund 17.000.000,00 Euro. Die Bilanzsumme stieg von rund 35.000.000,00 Euro auf 47.000.000,00 Euro.

In den nächsten Jahren sollen rund 260 weitere Mietwohnungen einer energetischen Sanierung unterzogen werden. Hierfür haben wir Instandhaltungs- und Modernisierungskosten von rund 24.000.000,00 Euro geschätzt. Zur Bewältigung dieses Umfangs ist die Genossenschaft in der Zukunft weiterhin gefordert.

In diesem Zusammenhang möchten wir darauf hinweisen, dass auch durch die kontinuierlichen Bauaktivitäten der Genossenschaft gewährleistet ist, dass das regionale Baugewerbe Aufträge erhält und hierdurch letztlich Arbeitsplätze gesichert werden.

Bitte entnehmen Sie die Einzelheiten zur Abwicklung der Geschäfte des Jahres 2009 den nun folgenden Berichtsteilen.

Wir möchten gerne die Gelegenheit nutzen, unseren Mietern und Mitgliedern, den Behörden, Banken und Sparkassen und nicht zuletzt dem Baugewerbe an dieser Stelle für die gute Zusammenarbeit im abgelaufenen Geschäftsjahr zu danken.

Unser besonderer Dank gilt auch den Herren des Aufsichtsrates für ihre wertvolle Unterstützung sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Geschäftsstelle für die von Ihnen geleistete Arbeit.

**Gesamtwirtschaftliche Lage**

Zum Ende des Jahres 2009 scheint der Tiefpunkt der schwersten weltwirtschaftlichen Rezession seit dem Zweiten Weltkrieg überschritten. Vieles deutet auf eine konjunkturelle Erholung hin. Maßgeblich für den Umschwung war die Stabilisierung an den Finanzmärkten, insbesondere ermöglicht durch die massiven Interventionen der Notenbanken, die Ankündigung staatlicher Stützungsprogramme und Garantien für den Finanzsektor. Allerdings zeigt die Erfahrung früherer wirtschaftlicher Schwächephasen, dass Rezessionen, die mit Banken- und Immobilienkrisen einhergingen, zumeist nur langsam überwunden wurden. Eine den weltwirtschaftlichen Aufschwung bremsende Wirkung wird insbesondere von dem mit der wirtschaftlichen Erholung meist einhergehenden Anstieg der Energiekosten erwartet.

Auch für den Euro-Raum wird für das Jahr 2010 eine konjunkturelle Erholung prognostiziert. Nach Einschätzung der EU-Kommission ist für 2010 mit einem Anstieg des Bruttoinlandsproduktes um 0,7% zu rechnen.

Auch in Deutschland reagierte die Politik mit expansiven fiskalpolitischen Maßnahmen auf die Krise. Die ehemalige Bundesregierung hat zur Stützung der gesamtwirtschaftlichen Nachfrage zwei Konjunkturpakete mit einem Umfang von 84 Milliarden EUR für die Jahre 2009 und 2010 auf den Weg gebracht. Insbesondere öffentliche Investitionen und Investitionen in die energetische Gebäudesanierung werden gestärkt.

Der weltweite Nachfragerückgang hat die exportorientierte deutsche Wirtschaft in besonderem Maße getroffen. Mit einem Rückgang des Bruttoinlandsproduktes um 5,0 % im Jahr 2009 liegt die Entwicklung der deutschen Wirtschaft nach derzeitigen Schätzungen im Vergleich mit den übrigen EU-Mitgliedsländern eher im hinteren Bereich. Insgesamt bezifferte die Europäische Kommission in ersten Schätzungen für die Länder der Eurozone einen realen Rückgang des Bruttoinlandsproduktes von 4,0 % (EU insgesamt -4,1 %).

Im Jahr 2009 schrumpfte die deutsche Wirtschaft erstmals seit sechs Jahren wieder. Der Rückgang bedeutet die mit Abstand tiefste Rezession der Nachkriegszeit. Der drastische wirtschaftliche Einbruch fand dabei hauptsächlich im Winterhalbjahr 2008/2009 statt. In der zweiten Jahreshälfte 2009 zeichnete sich in den Kenndaten der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung dagegen eine allmähliche Stabilisierung der Wirtschaftsaktivität ab, wenngleich auch auf niedrigerem Niveau. Die deutsche Wirtschaft müsste vier Jahre mit der prognostizierten Rate von 1,5 % wachsen, um dann im Jahr 2014 wieder das reale BIP-Niveau des Jahres 2008 zu erreichen. Selbst bei günstigerer Wirtschaftsentwicklung ist nicht vor 2012 mit einem Erreichen des Vorkrisenniveaus zu rechnen. Nach Prognosen der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute dürfte das Wirtschaftswachstum 2011 mit einer Zunahme um 1,3 % nochmals verhalten ausfallen.

Positive Impulse zur Wirtschaftsleistung kamen 2009 ausschließlich vom Konsum. Der Beitrag der Konsumausgaben zum Wachstum des Bruttoinlandsproduktes betrug 0,7 Prozentpunkte, wobei der Konsum des Staates die tragende Rolle übernahm. Sowohl die Ausrüstungsinvestitionen als auch die Exporte brachen im Jahr 2009 stark ein und bremsten die wirtschaftliche Entwicklung. Der stärkste negative Impuls ging 2009 vom Außenhandel aus. Erstmals seit 1993 wurden aus Deutschland weniger Waren und Dienstleistungen exportiert als im Vorjahr. Preisbereinigt sanken die Exporte im Jahr 2009 in zweistelliger Rate um 14,7 %. Bei ebenfalls rückläufigen Importen ergab sich ein negativer Außenbeitrag zum Bruttoinlandsprodukt von -3,4 %.

Die Bauinvestitionen gingen dagegen 2009 nur leicht um 0,7 % zurück. Zwischen 2006 und 2008 hatten die Bauinvestitionen nach einem Jahrzehnt der Schrumpfung wieder zugelegt. 2009 verzeichneten nahezu alle Baupartien einen deutlichen Rückgang der Aktivität. Ausnahme ist der öffentliche Hochbau, der vor dem Hintergrund der Konjunkturpakete deutlich expandierte und ein Plus von 11,0 % aufwies.

Angesichts des deutlichen Rückgangs der wirtschaftlichen Aktivität hat sich der Arbeitsmarkt im Verlauf des Jahres 2009 sehr robust gezeigt. Im Jahresdurchschnitt 2009 wurde der im Vorjahr erreichte Höchststand der Erwerbstätigen nur leicht unterschritten (-0,1 %). Die Wirtschaftsleistung wurde somit von 40,24 Millio-

nen Erwerbstätigen erbracht (im Vergleich zu 40,28 Millionen im Jahr 2008). Allerdings gab es 2009 deutliche Abnahmen bei der Zahl der Vollzeitbeschäftigten, während sozialversicherungspflichtige und geringfügige Teilzeitbeschäftigung weiter zugenommen haben.

Die Zahl der Arbeitslosen stieg 2009 im Jahresdurchschnitt saisonbereinigt um rund 160.000 Personen. Die Arbeitslosenquote kletterte bis Ende Dezember 2009 im Vorjahresvergleich um 0,4 Prozentpunkte auf ein Niveau von 8,7 %.

Im Jahr 2009 kamen die Wohnungsbauinvestitionen insgesamt leicht unter Druck. Im Jahresdurchschnitt sind sie um 0,8 % gesunken. Neben den Neubauinvestitionen waren erstmals auch die Bestandsinvestitionen, die in den vergangenen drei Jahren kontinuierlich gewachsen waren, rückläufig. Insgesamt wurden im vergangenen Jahr rund 137 Milliarden EUR in Neubau, Sanierung und Modernisierung von Wohnungen investiert. Mit 56 % aller Bauinvestitionen stellt der Wohnungsbau weiterhin das bedeutendste Segment der gesamtwirtschaftlichen Bautätigkeit.

Ein steigender und seit Jahren zunehmender Anteil der Wohnungsbauinvestitionen ist auf den Wohnungsbestand gerichtet. Inzwischen übersteigt die Bedeutung der Maßnahmen am Gebäudebestand deutlich die Relevanz des Wohnungsneubaus. So flossen 2008 rund 78 % der Bauinvestitionen in Modernisierung und Instandhaltung der bestehenden Wohngebäude. Dieser Trend wird sich auch in den kommenden Jahren fortsetzen.

Trotz des geringen Zinsniveaus ist auch 2010 nicht mit einem durchgreifenden Impuls für die Neubautätigkeit zu rechnen. Erschwerend – auch für die Modernisierungstätigkeit – wirkt sich die Verschärfung der Energieeinsparverordnung (EnEV) aus. Sie erhöht die Kosten von Neubauten und von baulichen Änderungen im Bestand erheblich.

Im Jahr 2009 zeigte sich die Neubautätigkeit trotz leichter Erholung weiterhin sehr schwach. Die Zahl der Baugenehmigungen, in denen sich das zukünftige Wohnungsbaugeschehen spiegelt, lag 2009 nur leicht (+0,5 %) über dem Ergebnis des Vorjahres. In absoluten Zahlen wurden nur knapp 1.000 Wohneinheiten mehr genehmigt als im Jahr zuvor. Das fehlende Monatsergebnis von Dezember hinzu geschätzt, dürften 2009 knapp 176.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein.

Die Baugenehmigungen bei Mehrfamilienhäusern nahmen mit 2,5 % etwas deutlicher zu als bei Ein- und Zweifamilienhäusern (+1,9 %). Rückläufig war die Zahl der genehmigten Wohnungen vor allem bei Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern sowie bei Baumaßnahmen im Wohnungsbestand. Im Mietwohnungsbau wurden dagegen 2009 mit rund 30.000 Fertigstellungen rund 9,3 % mehr Baugenehmigungen als im Jahr zuvor registriert. Ein deutliches Zeichen, dass der Markt allmählich auf den zunehmenden Fehlbestand an Wohnraum in den Verdichtungsräumen reagiert.

Das aktuelle Baugeschehen liegt gegenwärtig sowohl bei Ein- und Zweifamilienhäusern als auch im Geschosswohnungsbau unter dem auf lange Sicht prognostizierten Bedarf. Langfristige Bedarfsprognosen – wie die vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) vorgelegte Raumordnungsprognose – gehen bis 2025 von einem jährlichen Neubaubedarf von etwa 68.000 bis 93.000 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau aus. Insgesamt werden nach Prognose des BBSR jährlich zwischen 183.000 und 256.000 neu gebaute Wohnungen benötigt.

Ausweislich der GdW-Jahresstatistik betragen die Nettokaltmieten im Bundesdurchschnitt im Dezember 2008 4,62 Euro/qm, in den alten Bundesländern 4,72 Euro/qm und in den neuen Bundesländern 4,45 Euro/qm.

Quelle: GdW Information 124; Kurzbericht zur wirtschaftlichen Lage der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und interessenpolitische Schwerpunkte 2009/2010 und VdW Rheinland Westfalen/ VdW südwest „Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung“

## Lage in der Bau- und Wohnungswirtschaft

## Wohnungswirtschaftliche Leistungen des Unternehmens

Zum 31.12.2009 wurden insgesamt 1.039 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 67.611 qm, vier gewerbliche Einheiten mit einer Gesamtnutzfläche von 326 qm, 104 Garagen und 575 Kfz-Einstellplätze bewirtschaftet.

Der Wohnungsbestand verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um 33 Wohneinheiten. Die Genossenschaft veräußerte 12 Wohneinheiten in der Arbeiterwohnsiedlung, OT Gustavsburg. Weiterhin wurde ein Objekt mit drei Wohnungen in der „Baurat-Hering-Straße 1“, OT Gustavsburg verkauft. Durch den Abriss der Objekte „Stresemannstraße 4+6 und Baurat-Hering-Straße 3“ entfallen 18 Wohneinheiten aus dem Wohnungsbestand.

An Nutzungsgebühren für Mietwohnungen inklusive der Aufwendungszuschüsse wurden 3.699.319,85 Euro im Jahr 2009 erzielt. Die durchschnittliche Wohnungsmiete (Jahressollmiete : 12 Monate : qm Wohnfläche) beträgt 4,56 Euro pro qm Wohnfläche und Monat (i.V. 4,48 Euro/qm). In der Erhöhung wirkt sich die Vermietung des Neubaus mit 39 Wohneinheiten in der „Bouguenais Allee 2, 4, 6 und Simone-de-Beauvoir-Straße 6“ in Ginsheim-Nord ab dem 01.06.2009 aus.

## Neubautätigkeit

Auf dem Eckgrundstück „Bouguenais Allee 2, 4, 6 und Simone-de-Beauvoir-Straße 6“ in Ginsheim-Nord mit 3.034 qm Fläche wurden die vier Mehrfamilienwohnhäuser mit insgesamt 39 öffentlich geförderten Wohnungen zum 01.06.2010 an die Mieter übergeben. Alle Wohnungen konnten vermietet werden. Es sind 22 x 4-Zimmerwohnungen, 10 x 2-Zimmerwohnungen und 7 x 3-Zimmer-Wohnungen mit einer Größe zwischen 43 qm und maximal 110 qm je nach Wohnungstyp, Lage und Personenbelegung entstanden. Die Gesamtwohnfläche beträgt rund 3.008 qm. Die Anfangsgrundmiete beträgt 6,00 Euro/qm Wohnfläche und Monat zuzüglich der Betriebskosten, Parkplatz- und Garagenmiete. Alle Wohnungen sind barrierefrei mit einem Aufzug vom Erdgeschoss bzw. der Tiefgarage erreichbar. Die Maßnahme ist mit 6.794.965,00 Euro gegenüber dem Förderinstitut abgerechnet worden.



**Bild: Neubau 39 WE „Bouguenais Allee/Simone-de-Beauvoir-Straße“, OT Ginsheim-Nord**

Auf dem Grundstück „Bouguenais Allee 3-7“ mit 2.715 qm entstehen 32 Mietwohnungen. Davon sollen 26 Wohnungen öffentlich gefördert werden. Die Baumaßnahme wurde im März 2010 begonnen. Die Fertigstellung wird voraussichtlich im Sommer 2011 gegeben sein. Die Gesamtkosten wurden mit 5,5 Mio. Euro kalkuliert. Die Finanzierung erfolgt durch ein Kommunaldarlehen der Gemeinde Ginsheim-Gustavsburg über 260.000,00 Euro, Kapitalmarktmittel über 2.000.000,00 Euro, ein Darlehen des Landes Hessen über 2.069.700,00 Euro sowie durch Eigenkapital. Die Förderzusage ist im Januar 2010 eingegangen. Alle Wohnungen sind barrierefrei mit einem Aufzug vom Erdgeschoss bzw. der Tiefgarage erreichbar. Die Anfangsmiete für die öffentlich geförderten Wohnungen soll 6,30 Euro und für die freifinanzierten 8,00 Euro/qm Wohnfläche und Monat betragen.



**Bild: Visualisierung 32 WE „Bougenais Allee 3-7“ mit Bestandsgebäude 9-11, OT Ginsheim**

Nach dem erfolgten Abriss der Bestandsobjekte „Stresemannstraße 4 + 6 sowie Baurat-Hering-Straße 3“ werden auf dem Gesamtgrundstück mit 2.120 qm 16 Mietwohnungen errichtet. Alle Wohnungen sind barrierefrei mit einem Aufzug vom Erdgeschoss bzw. der Tiefgarage erreichbar. Der Baubeginn erfolgte 2009. Die Fertigstellung wird im Februar 2011 gegeben sein. Es entstehen 12 x 3-Zimmer-Wohnungen mit einer Wohnfläche von rund 88 qm, 2 x 4-Zimmer-Wohnungen mit einer Wohnfläche von circa 130 qm sowie 2 x 2-Zimmer-Wohnungen mit 55 qm und 70 qm. Die Gesamtwohnfläche beträgt somit rund 1.450 m. Die durchschnittliche Miete beträgt 7,75 Euro/qm Wohnfläche. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Geschäftsberichts sind für 14 Mietwohnungen Mietverträge auf den Dauernutzungsvertrag abgeschlossen worden.

Die Gesamtkosten der Maßnahme belaufen sich auf 3,1 Mio. Euro. Die Finanzierung erfolgt über Kreditmarktmittel in Höhe von 2.280.000,00 Euro und über Eigenkapital in Höhe von 820.000,00 Euro.

Für die Instandhaltung ihres Wohnungsbestandes hat die Gemeinnützige Baugenossenschaft Mainspitze eG im Jahre 2009 an Fremdkosten 1.274.438,96 Euro investiert. Die Kosten teilen sich wie folgt auf: laufende Instandhaltung in Höhe von 621.826,91 Euro; den Instandhaltungsanteil bei der Modernisierungsmaßnahme „Darmstädter Landstraße 57-61“ in Höhe von 582.035,45 Euro sowie auf zwei außerplanmäßige Instandhaltungsmaßnahmen, Schäden am Dach „Gabelsberger Straße 9“ und Umbau „Baurat-Hering-Straße 4“ in Höhe von 70.576,60 Euro. Mit den gebildeten Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungskosten für die Maßnahme „Darmstädter Landstraße 57-61“ in Höhe von 225.000,00 Euro sind somit im Jahr 2009 Instandhaltungskosten von 1.499.438,96 Euro in die Gewinn- und Verlustrechnung eingeflossen.

Einschließlich der erbrachten eigenen Personalkosten der Genossenschaft im Gegenwert von 253.701,74 Euro wurde damit ein Gesamtaufkommen Instandhaltung von 1.528.140,70 Euro erreicht, dem in Form der in den einzelnen Nutzungsgebühren enthaltenen bzw. kalkulierten Instandhaltungskostenpauschalen lediglich rund 745.000,00 Euro auf der Ertragsseite gegenüberstanden. Die Instandhaltungskosten betragen 1,88 Euro/qm Wohnfläche und Monat (i.V. 1,09 Euro/qm).

Bei Addition der nachträglichen Herstellungskosten (Modernisierungskosten) in Höhe von 1.048.696,61 Euro zu dem Gesamtaufkommen Instandhaltung in Höhe von 1.499.438,96 Euro ergeben sich im Bestand Gesamtinvestitionen im Jahr 2009 in Höhe von 2.548.135,57 Euro, dies entspricht 37,69 Euro/qm Wohnfläche (i.V. 13,47 Euro/qm).

Im Wirtschaftsplan für das Jahr 2010 gehen wir von Fremdkosten für die laufende Instandhaltung in Höhe von 500.000,00 Euro aus.

Im Wirtschaftsjahr 2010 wird die Modernisierung der Objekte „Albrecht-Dürer-Straße 12+14“ im Ortsteil Gustavsburg zur Ausführung kommen. Die Maßnahme wurde bereits gegenüber den Mietern angekündigt. Für diese Maßnahme wurden Gesamtkosten von 2.184.000,00 Euro kalkuliert. Davon entfallen auf die Instandhaltung 837.000,00 Euro. Nach Abschluss der Maßnahme soll die maximale Miete von 6,00 Euro/qm Wohnfläche und Monat betragen. Für diese Maßnahme wird ein Darlehen „Modernisierungsförderung“ des Landes Hessen in Höhe von 594.200,00 Euro beantragt.

## Instandhaltung und Modernisierung 2009



**Bild: Bestandsobjekt 24 Mietwohnungen „Albrecht-Dürer- Straße 12+14“, OT Gustavsburg**

Zusammen mit eigenen Leistungen der Genossenschaft in Höhe von 266.700,00 Euro wird im Geschäftsjahr 2010 ein Gesamtvolumen für Instandhaltung von 1.603.000,00 Euro erwartet.

Die Genossenschaft wird den im Jahr 2009 gefassten Beschluss zum Abriss der Objekte „Mainzer Straße 25+27“ sowie Schillerstraße 2+4“ im Ortsteil Ginsheim umsetzen. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Geschäftsberichts befinden sich alle Wohnungen der vorgenannten Objekte im Leerstand. Den Bewohnern konnten entsprechende Ersatzwohnungen angeboten werden. Die Mitglieder wurden beim Umzug durch die Genossenschaft unterstützt. Derzeit läuft die Projektierung des neuen Objektes.

Der Werterhaltung und Wertverbesserung ihres Wohnungsbestandes wird die Genossenschaft auch künftig besondere Aufmerksamkeit widmen.

In den nächsten Jahren wird die Gemeinnützige Baugenossenschaft Mainspitze eG wie bisher kontinuierlich ihren Wohnungsbestand instandhalten und modernisieren, wobei weiterhin die bilanzielle und finanzielle Situation der Genossenschaft sowie der Zustand der Objekte zu beachten ist.

## Vermietungssituation

Wie in den Vorjahren war die Vermietbarkeit der Genossenschaftswohnungen auch in 2009 weitestgehend unproblematisch. Die Ursachen für aufgetretene Leerstände waren fast ausschließlich modernisierungsbedingt bzw. verursacht durch den bevorstehenden Abriss der Objekte „Mainzer Straße 25+27“ sowie Schillerstraße 2+4“ im Ortsteil Ginsheim. Aufgrund der umfangreichen Instandsetzungs- und Modernisierungstätigkeiten werden Wohnungen, die kurz vor Beginn oder während der Maßnahme gekündigt werden, in den Leerstand genommen und erst nach Abschluss der Sanierungstätigkeiten weitervermietet. Kurzfristige Leerstände nach Beendigung des Mietverhältnisses entstehen z. B. durch notwendige Elektro- oder Badsanierungen.

Zum Stichtag 31.12.2009 waren in 43 Wohnungen Leerstände zu verzeichnen. Somit lag die Leerstandsquote nach Wohneinheiten bei 4,1 % (i.V. 3,0 %). Aufgrund der Modernisierungsmaßnahmen in der „Darmstädter Landstraße 57, 59 und 61“ sowie der bevorstehenden Modernisierungsmaßnahmen in der „Albrecht-Dürer-Straße 12+14“ waren zum 31.12.2009 von den 43 Wohnungen alleine 8 Wohnungen im Leerstand. Von den restlichen 35 Wohnungen waren zum 31.12.2009 aufgrund des geplanten Abrisses der Objekte „Mainzer Straße 25+27“ sowie Schillerstraße 2+4“ weitere 18 Wohnungen im Leerstand.

Mit etwa 137,0 TEuro (i.V. 126,0 TEuro) erhöhten sich die Erlösschmälerungen für diese Leerstände und liegen bei einem Anteil von 2,7 % (i.V. 2,6 %) weiterhin am Gesamtmietaufkommen in einem wirtschaftlich unbedenklichen



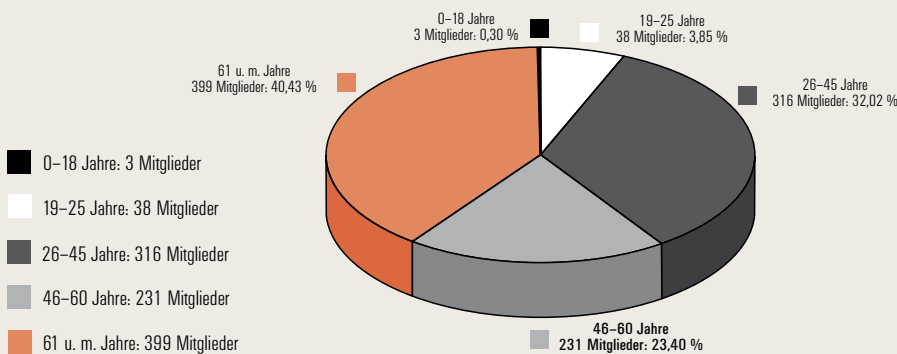
Rahmen. Von den 137,0 TEuro entfallen 51,0 TEuro auf die Leerstände in den Abrissobjekten und 21,0 TEuro auf die Leerstände aufgrund der Modernisierungsmaßnahmen in der „Darmstädter Landstraße 57, 59 und 61“.

Die Forderungen aus Vermietung belaufen sich zum 31.12.2009 auf 6,3 TEuro (i.V. 6,5 TEuro); davon werden Forderungen in Höhe von 3,0 TEuro im Gerichts- bzw. Mahnverfahren geltend gemacht. Die restlichen Forderungen wurden seitens der Mieter bereits 2010 gezahlt bzw. können mit Geschäftsanteilen verrechnet werden. Forderungsausfälle sind 2009 mit 0,2 TEuro (i.V. 14,8 TEuro) entstanden. Somit ergibt sich im Verhältnis zum Mietsoll ein überdurchschnittlich gutes Ergebnis, wofür wir uns bei der Mieterschaft für ihr gewissenhaftes Zahlungsverhalten bedanken möchten.

Durch das Freiwerden von 86 im Bestand befindlichen Einheiten konnten im Jahre 2009 ebenso viele Mitglieder mit Wohnungen versorgt werden. Die Fluktuationsrate (Mieterwechsel im Geschäftsjahr geteilt durch die Anzahl der Wohneinheiten) beträgt im Geschäftsjahr 8,3 % (i.V. 7,7 %).

Soweit es sich hier um öffentlich geförderte Wohnungen mit vertraglich geregelter Belegungsrecht zugunsten der Gemeinde Ginsheim-Gustavsburg oder um zweckbestimmten Wohnraum handelte, erfolgte die Vergabe nicht immer unter Anrechnung der als wohnungssuchendes Mitglied der Genossenschaft erbrachten Wartezeit.

Wir haben uns mit den Wohnungsgesuchen von 349 Mitgliedern, davon 95 Tauschgesuche und 59 Bewerbungen auf Häuser in der Arbeiterwohnsiedlung, zu beschäftigen.



## Altersstruktur Mieter

0-18 Jahre	19-25 Jahre	26-45 Jahre	46-60 Jahre	61 u. m. Jahre	Gesamt
<b>2009</b>	<b>2009</b>	<b>2009</b>	<b>2009</b>	<b>2009</b>	<b>2009</b>
3 Mitglieder 0,30%	38 Mitglieder 3,85%	316 Mitglieder 32,02%	231 Mitglieder 23,40%	399 Mitglieder 40,43%	987 Mitglieder 100%
<b>2008</b>	<b>2008</b>	<b>2008</b>	<b>2008</b>	<b>2008</b>	<b>2008</b>
2 Mitglieder 0,20%	58 Mitglieder 5,81%	327 Mitglieder 32,73%	214 Mitglieder 21,42%	398 Mitglieder 38,85%	999 Mitglieder 99,01%
<b>2007</b>	<b>2007</b>	<b>2007</b>	<b>2007</b>	<b>2007</b>	<b>2007</b>
2 Mitglieder 0,20%	65 Mitglieder 6,40%	331 Mitglieder 32,61%	223 Mitglieder 21,97%	394 Mitglieder 38,81%	1.015 Mitglieder 100%
<b>2006</b>	<b>2006</b>	<b>2006</b>	<b>2006</b>	<b>2006</b>	<b>2006</b>
1 Mitglied 0,10%	63 Mitglieder 6,03%	359 Mitglieder 34,00%	222 Mitglieder 21,26%	400 Mitglieder 38,31%	1.045 Mitglieder 100%

Die Darstellung der „Altersstruktur Mieter“ verdeutlicht, dass die Wohnungen der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Mainspitze eG Zuspruch in allen Altersklassen bei den Mitgliedern finden und das Verhältnis zwischen älteren und jüngeren Mietern seit Jahren sehr ausgewogen ist.

Mit dem Hintergrund unserer 1.039 Bestandswohnungen und deren Fluktuation, der Belegung von leerstehenden Wohnungen nach Abschluss von Modernisierungsmaßnahmen sowie der Erstellung von weiteren Wohnungen in 2010, können wir auch in diesem Geschäftsbericht zu einer Mitgliedschaft bei der Genossenschaft zwecks späterer wohnlicher Versorgung raten.

Das Kompliment, welches wir zuvor unseren Mietern wegen der hervorragenden Zahlungsmoral gemacht haben, können wir ebenso an die Adresse unserer Mitglieder richten; die von ihnen gezeichneten Geschäftsanteile waren zum 31.12.2009 zu 99,6 % (i.V. 99,6 %) bereits auch eingezahlt. Bei den Rückständen handelt es sich um Ratenzahlungen gemäß der Satzung.

## Tätigkeit der Organe

Vorstand und Aufsichtsrat haben über alle ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Sachverhalte beraten und hierzu Beschlüsse gefasst, soweit dies notwendig war.

## Vermögensstruktur

Die nachfolgende Darstellung veranschaulicht die Entwicklung der Vermögenslage der Genossenschaft im Vergleich zum Geschäftsjahr 2008.

	31.12.2009		31.12.2008	
	TEuro	%	TEuro	%
Anlagevermögen	44.374,6	93,9	41.886,3	92,5
Umlaufvermögen	2.686,9	5,7	3.183,4	7,0
Rechnungsabgrenzungsposten	193,3	0,4	214,9	0,5
Gesamtvermögen	47.254,8	100,0	45.284,6	100,0
Fremdmittel	35.678,7		33.871,2	
Reinvermögen	11.576,1		11.413,4	
Reinvermögen am Jahresanfang	11.413,4		10.151,5	
Vermögenserhöhung/-minderung	162,7	= +1,4	1.261,9	= +12,4

Die Anlagenintensität (Verhältnis Anlagevermögen zu dem Gesamtvermögen) beträgt 93,9 % (2008: 92,5 %). Diese Kennzahl verdeutlicht den Anteil des Grundbesitzes an der Bilanzsumme.

Der Anlagendeckungsgrad gibt Auskunft, ob das Anlagevermögen durch Eigenmittel und langfristiges Fremdkapital gedeckt ist. Der Anlagendeckungsgrad ist das Ergebnis der Summe Eigenkapital und langfristige Verbindlichkeiten geteilt durch das Anlagevermögen. Er beträgt im Geschäftsjahr 96,2 % (2008: 98,6 %). Da dieser Wert annähernd bei 100 % liegt, ist gewährleistet, dass das langfristige Anlagevermögen nicht mit kurzfristigem Kapital finanziert wurde.

	31.12.2009		31.12.2008	
	TEuro	%	TEuro	%
Eigenkapital	11.576,1	24,5	11.413,4	25,1
Rückstellungen	1.573,6	3,3	1.340,8	3,0
Verbindlichkeiten	34.105,1	72,2	32.530,4	71,9
Gesamtkapital	47.254,8	100,0	45.284,6	100,0

Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital hat sich gegenüber dem Vorjahr um 0,6 % geringfügig verschlechtert. Die Anteile der Rückstellungen und der Verbindlichkeiten haben sich gegenüber dem Vorjahr jeweils um 0,3 % erhöht. Die Eigenkapitalquote (bilanzielles Eigenkapital im Verhältnis zu der Bilanzsumme) beträgt 24,5 % (2008: 25,1 %). Der langfristige Verschuldungsgrad zeigt das Verhältnis von langfristigem Fremdkapital zu Eigenmitteln. Er liegt bei 268,6 % (2008: 261,2 %). Der langfristige Fremdkapitalanteil (Verhältnis langfristiges Fremdkapital zu der Bilanzsumme) beträgt 65,8 % (2008: 65,8 %).

Der einschließlich außerordentlicher Rechnung und Steuern mit 157,5 TEuro festgestellte Jahresüberschuss liegt nach Verschlechterungen in den Bereichen der Hausbewirtschaftung (-853,5 TEuro), der Mitgliederbetreuung (-6,8 TEuro), Andere Lieferungen und Leistungen (-7,7 TEuro), Kapitaldisposition (-44,3 TEuro), Außerordentliche Rechnung (-229,4 TEuro) sowie bei gleichzeitiger Verbesserung des Betriebsergebnisses Steuern (+5,7 TEuro) um 1.136,0 TEuro unter dem Ergebnis des Vorjahres.

Die Gesamtkapitalrentabilität (Verhältnis der Summe aus Jahresergebnis vor Ertragssteuern und Fremdkapitalzinsen zu der Bilanzsumme) beträgt 2,1 % (2008: 4,8 %). Die Eigenkapitalrentabilität mit 1,4 % (2008: 11,5 %) stellt das Jahresergebnis vor Ertragssteuern im Verhältnis zu den Eigenmitteln dar und trifft damit eine Aussage, inwieweit die Eigenmittel durch das Jahresergebnis verzinst werden. Im Jahr 2009 war eine geringe Verzinsung gegeben.

Die Zahlungsbereitschaft der Genossenschaft war zum Bilanzstichtag und während des Geschäftsjahres 2009 jederzeit gesichert. Das Unternehmen ist seinen laufenden Verpflichtungen stets pünktlich nachgekommen.

	31.12.2009	31.12.2008	Veränderung
	TEuro	TEuro	TEuro
Jahres-Cashflow	1.242,2	1.659,3	-417,1
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgung	-14,6	-83,1	68,5
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-2.897,3	-2.529,9	-367,4
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	2.414,8	994,9	1.419,9
Veränderung des Finanzmittelfonds	-497,1	-1.618,1	1.121,0
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	1.465,5	3.083,6	1.618,1
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	968,4	1.465,5	-497,1

Die Kapitaldienstdeckung mit 45,7 % (2008: 46,2 %) gibt an, wie viel aus den Mieteinnahmen für den laufenden Kapitaldienst (Zins- und Tilgungszahlungen für die Objektfinanzierungsmittel) zu leisten sind. Hier werden nicht die

## Kapitalstruktur

## Rentabilität

## Finanzlage

## Zusammenfassung

Sondertilgungen aus dem Verkauf der Objekte in der AWS berücksichtigt, da diese über die Kaufpreiszahlungen gedeckt sind. Die Zinsdeckung mit 21,5 % (2008: 22,1 %) zeigt den Anteil der Zinsaufwendungen an den Mieteinnahmen. Somit liegt die Tilgungsleistung bei 24,2 % (2008: 24,1 %).

Beide Kennzahlen spielen, aufgrund des hohen Fremdkapitalanteils bei der Finanzierung wohnungswirtschaftlicher Investitionen, zur Beurteilung des Wohnungsunternehmens eine wichtige Rolle. Die kritischen Werte liegen bei der Kapitalzinsdeckung bei 50 %, d.h. wenn die Hälfte der Mieteinnahmen für den Kapitaldienst aufgewendet werden, und bei der Zinsdeckung 40 %.

Das abgelaufene Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss von rund 157,5 TEuro ab. Rund 60,6 TEuro sollen zur Stärkung der Eigenkapitalquote für die zukünftigen Modernisierungstätigkeiten in die Rücklagen eingestellt werden. Der verbleibende Bilanzgewinn soll für eine weitere Stärkung der gesetzlichen Rücklage Verwendung finden wie auch der Ausschüttung einer Dividende an unsere Mitglieder dienen.

## Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes

Im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat schlägt der Vorstand der Mitgliederversammlung folgende Verwendung des Bilanzgewinnes von 96.870,43 Euro vor:

Zuweisung zur gesetzlichen Rücklage	15.745,85 Euro
Auszahlung einer Dividende von 3,93 % auf dividendenberechtigte Geschäftsguthaben zum 01.01.2009	<u>81.124,58 Euro</u>
	<u>96.870,43 Euro</u>

Ab dem Jahr 2009 wurde die Besteuerung der Einkünfte aus Kapitalvermögen geändert. Die Dividendenzahlungen unterliegen künftig der sogenannten Abgeltungssteuer. Sie beträgt 25 % zuzüglich 5,5% Solidaritätszuschlag auf die Abgeltungssteuer. Eine weitere Änderung ist der Wegfall des Sammelantragsverfahrens gegenüber dem Finanzamt bei Dividendenzahlungen von Genossenschaften bis 51,00 Euro. Ab 01.01.2009 ist nur noch das Sammelantragsverfahren beim Bundeszentralamt für Steuern möglich. Voraussetzung für dieses Verfahren ist, dass das Mitglied der Genossenschaft einen Freistellungsauftrag erteilt oder eine Nichtveranlagungsbescheinigung vorlegt.

Wir haben alle Mitglieder diesbezüglich um Erteilung eines Freistellungsauftrages bzw. Vorlage einer Nichtveranlagungsbescheinigung gebeten, damit die Zahlung der Dividende weiterhin ohne Steuerabzüge erfolgen kann.

## Chancen und Risiken

Bei der Betrachtung der Risiken spielen für die Gemeinnützige Baugenossenschaft Mainspitze eG unbeeinflussbare Faktoren, wie demographische und wirtschaftliche Entwicklungen, eine große Rolle. Die Bevölkerung in Deutschland wird in den nächsten Jahren schrumpfen und die Anzahl von älteren Menschen wird zunehmen. Die Bevölkerung im Landkreis Groß-Gerau wird laut einer Prognose des Statistischen Landesamts Hessen bis ins Jahr 2025 um ca. 9 % zunehmen. Für diese Prognose wird aber die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung der Region Mainz, Rüsselsheim und Wiesbaden nach der Finanzkrise von Bedeutung sein.

Trotz der geringen Leerstände könnte der Wohnungsbestand in der Zukunft den Wohnungsbedürfnissen nicht entsprechen. Daraus könnte die Vermietbarkeit der Wohnungen nicht mehr gegeben sein und sinkende Mieten sowie Mietausfälle wären die Folge. Bei den Wohnungsbewerbungen sind leichte Rückgänge zu verzeichnen.

Günstige Mietwohnungen mit einer durchschnittlichen technischen Ausstattung, teilweise nur mit Mieterheizung, lassen sich für eine Grundmiete von 4,00 Euro bis 4,50 Euro/qm Wohnfläche und Monat, nur schwer vermieten. Modernisierte Wohnungen bzw. Neubauwohnungen mit einer Grundmiete von 6,00 Euro - 8,00 Euro/qm Wohnfläche und Monat werden stärker nachgefragt.

Aufgrund dieser Erkenntnis wird die Gemeinnützige Baugenossenschaft Mainspitze eG in den nächsten Jahren weiterhin ihren Wohnungsbestand umfassend sanieren. Hierbei werden Ausstattungen und Grundrisse zukunftsorientiert geplant sowie gestaltet und besondere Priorität auf Energieeinsparungsmaßnahmen gelegt. Neubauten werden barrierefrei konzipiert und mit Aufzügen ausgestattet. Durch die graphische Darstellung „Altersstruktur Mieter“ wird belegt, dass in Ginsheim-Gustavsburg die Nachfrage nach Wohnungen in allen Altersklassen vorhanden ist.

Für 2010 wird im ordentlichen Bereich aufgrund der Instandsetzungsmaßnahmen an den Wohnhäusern „Albrecht-Dürer-Straße 12+14“ ein negatives Ergebnis von 151,6 TEuro erwartet; durch außerordentliche Erträge in Höhe von 200,0 TEuro durch den Verkauf von Objekten in der Arbeiterwohnsiedlung AWS könnte insgesamt ein positives Jahresergebnis von rd. 10,0 TEuro erzielt werden.

Bezüglich der Vermögens- und Finanzlage im Jahre 2010 sind derzeit keine Risiken erkennbar, die im Vergleich zum Vorjahr ungünstige Einflüsse verursachen könnten. Die Auswirkungen der Finanzkrise lässt auch teilweise die Immobilien- und Wohnungswirtschaft nicht unberührt. Die Genossenschaft legt die Flüssigen Mittel als Festgeld an. Aufgrund der Bauprojekte ist hier eine deutliche Reduzierung erfolgt. Es werden keine riskanten Anlagen getätigt und die Höhe des Sicherungsfonds der jeweiligen Bank wird geprüft. Die Darlehensverträge sind langfristig abgeschlossen. Hier erfolgt überwiegend eine Zinsbindung über 10 Jahre. Eine Anpassung der Zinskonditionen ist 2008 erfolgt. Auslaufende Zinsbindungen werden entsprechend neu verhandelt. Der Finanzierungsbedarf wird weiterhin über Kreditinstitute abgedeckt.

Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Mainspitze eG hat für die Neubauten mit 32 Wohnungen in der „Bouguenais Allee 3-7“ sowie 16 Wohnungen in der „Stresemannstraße 4+6“ sowie Baurat-Hering-Straße 3“ unproblematisch die Finanzierung erhalten. Für die Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen werden Mittel der WI-Bank und der KfW Förderbank in Anspruch genommen.

Die zukünftige Entwicklung in Bezug auf das Jahresergebnis sowie auf die Vermögens- und Finanzlage wird durch die weiteren bevorstehenden Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die aufgrund der Erhaltungszyklen der Gebäude notwendig sind, geprägt sein. Durch die Sanierungsmaßnahmen werden jedoch zeitgemäße Wohnungen in attraktiven Objekten dem örtlichen Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt und damit ist gewährleistet, dass die Vermietbarkeit der Wohnungen weiterhin gegeben ist. Für die begonnene Neubaumaßnahme mit 32 Wohnungen in der „Bouguenais Allee 3-7“ sind ebenfalls die ersten direkten Bewerbungen eingegangen. Die Vermietung der 16 Wohnungen in der „Stresemannstraße 4+6“ sowie Baurat-Hering-Straße 3“ ist weitestgehend abgeschlossen. Aufgrund der Reservierungen wurden Mietverträge geschlossen.

Laut Studien einiger Fachinstitute deckt die Neubautätigkeit weniger als die Hälfte des Wohnungsbedarfs für die Zukunft ab. Die Institute berücksichtigen in der Prognose nicht nur die demographisch bedingte Nachfrage, sondern auch die sich verändernden qualitativen Ansprüche an Wohnungen. So dürfte in Zukunft zum Beispiel mehr Wert auf seniorengerechtes und energieeffizientes Wohnen gelegt werden. Auch die Pro-Kopf-Wohnfläche wird zunehmen und die Mieten werden in der Region Mainz-Wiesbaden laut Studie weiterhin steigen. Daher sieht die Gemeinnützige Baugenossenschaft Mainspitze eG die Vermietbarkeit von Wohnungen in dem von ihr angebotenen Preissegment als sehr gut an.

## Wirtschaftsplan und Ausblick

## Vorher

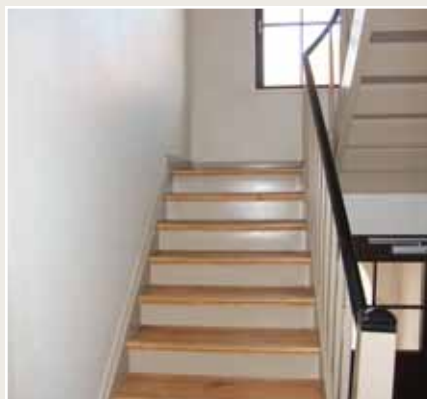
Darmstädter Landstraße 57,59 und 61,  
OT Gustavsburg



# Nachher



Darmstädter Landstraße 57,59 und 61,  
OT Gustavsburg



**A Anlagevermögen****I. Immaterielle Vermögensgegenstände****II. Sachanlagen**

1. Grundstücke mit Wohnbauten
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten
3. Grundstücke ohne Bauten
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung
5. Anlagen im Bau
6. Bauvorbereitungskosten

**III. Finanzanlagen**

1. Beteiligungen
2. Andere Finanzanlagen

**Anlagevermögen insgesamt****B Umlaufvermögen****I. Andere Vorräte**

1. Unfertige Leistungen
2. Andere Vorräte

**II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

1. Forderungen aus Vermietung
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen
4. Sonstige Vermögensgegenstände

**III. Flüssige Mittel**

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

**C Rechnungsabgrenzungsposten**

1. Geldbeschaffungskosten
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten

**Summe der Aktiva****Aktiva**

	Euro	Euro	31.12.2008 Euro
		3.424,00	5.810,00
	41.467.431,08		35.004.801,00
	1.417.992,58		1.436.286,58
	455.369,21		467.648,55
	59.453,00		65.169,00
	773.641,64		4.826.387,89
	144.236,02	44.318.123,53	27.163,18
	51.129,19		51.129,19
	1.900,00	53.029,19	1.900,00
		44.374.576,72	41.886.295,39
	1.338.665,24		1.359.241,00
	110.657,45	1.449.322,69	138.476,52
	8.883,80		8.288,66
	162.565,00		0,00
	15.848,72		535,50
	81.869,83	269.167,35	211.371,70
		968.373,52	1.465.502,37
	182.887,00		204.106,00
	10.444,87	193.331,87	10.778,56
		47.254.772,15	45.284.595,70



## A Eigenkapital

### I. Geschäftsguthaben

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

Rückständige fällige Einzahlungen  
auf Geschäftsanteile Euro 8.192,96 [Vorjahr Euro 10.481,77]

### II. Ergebnisrücklagen

1. Gesetzliche Rücklage
2. Bauerneuerungsrücklage  
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr  
eingestellt Euro 60.588,00
3. Andere Ergebnisrücklagen  
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr  
eingestellt Euro 0,00

### III. Bilanzgewinn/Bilanzverlust

1. Jahresüberschuss
2. Jahresfehlbetrag
3. Einstellung in Ergebnisrücklagen
4. Entnahme aus Ergebnisrücklagen

#### Eigenkapital insgesamt

## B Rückstellungen

1. Rückstellungen für Pensionen
2. Steuerrückstellungen
3. Sonstige Rückstellungen

## C Verbindlichkeiten

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern
3. Erhaltene Anzahlungen
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
6. Verbindlichkeiten gegenüber beteiligten Unternehmen
7. Sonstige Verbindlichkeiten  
davon aus Steuern Euro 0,00 [Vorjahr Euro 1.910,00]  
davon im Rahmen der Sozialen Sicherheit Euro 0,00  
[Vorjahr Euro 0,00]

#### Summe der Passiva

## Passiva

	Euro	Euro	31.12.2008 Euro
	69.629,56		63.345,00
	2.148.306,40		2.067.045,27
	<u>3.895,00</u>	2.221.830,96	6.150,00
	1.209.557,94		1.080.214,02
	3.825.588,00		3.765.000,00
	<u>4.222.244,47</u>	9.257.390,41	4.222.244,47
	157.458,43		1.293.439,24
	0,00		0,00
	60.588,00		1.084.030,34
	<u>0,00</u>	96.870,43	0,00
		11.576.091,80	11.413.407,66
	1.271.388,00		1.240.386,00
	3.373,00		10.933,81
	<u>298.800,81</u>	1.573.561,81	89.483,83
	28.794.871,62		27.712.525,74
	3.304.209,07		3.045.960,46
	1.557.078,05		1.342.465,87
	5.282,38		4.957,52
	402.898,62		392.217,59
	0,00		18.260,40
	40.778,80		13.996,82
		<u>34.105.118,54</u>	
		47.254.772,15	45.284.595,70

für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2009

	Euro	Euro	Vorjahr Euro
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	5.071.222,87		4.838.198,98
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	271.491,54	5.342.714,41	238.849,19
<b>2. Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>		-14.889,73	79.452,35
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>		120.003,27	155.419,02
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>		694.723,48	804.583,75
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.863.802,04		1.960.865,44
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	364,70		0,00
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	348,72	2.864.515,46	301,59
<b>Rohergebnis</b>		3.278.035,97	4.155.336,26
<b>6. Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	707.713,05		659.530,83
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung [davon für Altersversorgung Euro 200.964,01] [Vorjahr Euro 134.391,46]	319.130,98		244.785,52
		1.026.844,03	
<b>7. Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>		851.978,98	790.427,88
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		322.621,51	294.934,76
<b>9. Erträge aus anderen Finanzanlagen</b>		110,50	554,28
<b>10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		23.100,08	67.278,15
<b>11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		840.348,28	846.564,09
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		259.453,75	1.386.925,61
<b>12. Außerordentliche Erträge</b>		6.898,43	0,00
<b>13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		9.408,08	15.032,29
<b>14. Sonstige Steuern</b>		99.485,67	78.454,08
<b>15. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag</b>		157.458,43	1.293.439,24
<b>16. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen</b>		60.588,00	1.084.030,34
<b>Bilanzgewinn</b>		96.870,43	209.408,90

**A Allgemeine Angaben**

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2009 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

**B Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Bilanzierungsmethoden

Geschäftsvorfälle zur Ausübung von Bilanzierungswahlrechten sind im Geschäftsjahr nicht zu verzeichnen. In den Vorjahren wurde Disagio als aktiver Rechnungsabgrenzungsposten aktiviert.

Bewertungsmethoden Anlagevermögen

Die immateriellen Vermögensgegenstände sowie das gesamte Sachanlagevermögen wurden zu fortgeführten Herstellungs- bzw. Anschaffungskosten bewertet. Die Herstellungskosten wurden auf Grundlage der Vollkosten ermittelt. Diese setzen sich aus Fremdkosten und Eigenleistungen zusammen. Die Eigenleistungen umfassen Architekten- und Verwaltungsleistungen. An Fremdzinsen wurden Euro 27.173,11 aktiviert.

Abschreibungen Anlagevermögen

Die planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:

Grundstücke mit Wohnbauten und Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten nach der Restnutzungsdauer unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer

- von 75 Jahren bei bis 1925 errichteten Gebäuden
- von 50 Jahren bei sanierten Gebäuden der „AWS“ und der 76 WE Merian-, Zeppelin- und Stresemannstraße sowie der Darmstädter Landstraße 57-61
- von 80 Jahren bei den übrigen Altbauten
- von 80 Jahren bei Neubauten
- von 25 Jahren bei Garagen und KFZ-Abstellplätzen

Bei der Durchführung von umfangreichen Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten wird die Nutzungsdauer der entsprechenden Objekte auf 20 bzw. 30 Jahre verlängert.

Immaterielle Vermögensgegenstände sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung

- planmäßige Abschreibungen zwischen 7,14 % und 33,33 %, geringwertige Wirtschaftsgüter in Höhe der Anschaffungskosten

Die Bewertung der Beteiligungen erfolgte zu den Anschaffungskosten, die Bewertung der Anderen Finanzanlagen zu den Ansprüchen hieraus.

Bewertungsmethoden Umlaufvermögen

Heiz- und Reparaturmaterialien (Bilanzposition Andere Vorräte) wurden unter Beachtung des Fifo-Verfahrens zu den Anschaffungskosten und Unfertige Leistungen zu den Anschaffungskosten bewertet. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden zu den Nominalwerten angesetzt. Die aktivierten Geldbeschaffungskosten wurden über die jeweilige Laufzeit der Zinsbindung abgeschrieben (3,33 % bzw. 10 %).

Bewertungsmethoden Rückstellungen

Passivierungspflichtige Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen.

Bewertungsmethoden Pensionsrückstellungen

Pensionsrückstellungen sind mittels versicherungsmathematischem Gutachten entsprechend dem Teilwertverfahren nach § 6a EStG unter Zugrundelegung eines Rechnungszinsfußes von 6 % gebildet worden.

Bewertungsmethoden Verbindlichkeiten

Sämtliche Verbindlichkeiten sind zum Rückzahlungsbetrag passiviert.

## C Angaben zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

### I. Bilanz

#### Die Entwicklung des Anlagevermögens

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist in dem nachfolgenden Anlagegitter dargestellt.

#### I. Immaterielle Vermögensgegenstände

#### II. Sachanlagen

1. Grundstücke mit Wohnbauten

2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten

3. Grundstücke ohne Bauten

4. Betriebs- und Geschäftsausstattung

5. Anlagen im Bau

6. Bauvorbereitungskosten

#### III. Finanzanlagen

1. Beteiligungen

2. Andere Finanzanlagen

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen +/-	Zuschreibungen	Abschreibungen (kumuliert)	Buchwert 31.12.2009	Buchwert 31.12.2008	Abschreibungen im Geschäftsjahr
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	13.658,10	0,00	0,00	0,00	0,00	10.234,10	3.424,00	5.810,00	2.386,00
II. Sachanlagen									
1. Grundstücke mit Wohnbauten	48.174.886,48	1.048.696,61	1.095.921,70	+6.775.578,92	0,00	13.435.809,23	41.467.431,08	35.004.801,00	808.245,01
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.637.269,78	0,00	0,00	0,00	0,00	219.277,20	1.417.992,58	1.436.286,58	18.294,00
3. Grundstücke ohne Bauten	467.648,55	0,00	12.279,34	0,00	0,00	0,00	455.369,21	467.648,55	0,00
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	227.472,36	17.337,97	11.612,57	0,00	0,00	173.744,76	59.453,00	65.169,00	23.053,97
5. Anlagen im Bau	4.826.387,89	2.729.364,23	6.531,56	+19386,08	0,00	0,00	773.641,64	4.826.387,89	0,00
				-6.794.965,00					
6. Bauvorbereitungskosten	27.163,18	117.072,84	0,00	0,00	0,00	0,00	144.236,02	27.163,18	0,00
	55.374.486,34	3.912.471,65	1.126.345,17	0,00	0,00	13.839.065,29	44.321.547,53	41.833.266,20	851.978,98
III. Finanzanlagen									
1. Beteiligungen	51.129,19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	51.129,19	51.129,19	0,00
2. Andere Finanzanlagen	1.900,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.900,00	1.900,00	0,00
	53.029,19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	53.029,19	53.029,19	0,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>55.427.515,53</b>	<b>3.912.471,65</b>	<b>1.126.345,17</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>13.839.065,29</b>	<b>44.374.576,72</b>	<b>41.886.295,39</b>	<b>851.978,98</b>

Zum Bilanzstichtag waren Betriebskosten (Wasser/Kanal, Heizung, Sonstige Betriebskosten) im Gegenwert von Euro 1.338.665,24 noch nicht abgerechnet; der entsprechende Ausweis erfolgt unter Position „Unfertige Leistungen“.

#### Forderungen

Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar:

	insgesamt		davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	
	Euro	[im Vorjahr Euro]	Euro	[im Vorjahr Euro]
- aus Vermietung	8.883,80	[8.288,66]	4.221,66	[1.046,16]
- aus Verkauf von Grundstücken	162.565,00	[0,00]	0,00	[0,00]
- aus anderen Lieferungen und Leistungen	15.848,72	[535,50]	0,00	[0,00]
Sonstige Vermögensgegenstände	81.869,83	[211.371,70]	11.956,32	[9.889,71]
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>269.167,35</b>	<b>[220.195,86]</b>	<b>16.177,98</b>	<b>[10.935,87]</b>

In den „Rechnungsabgrenzungsposten“ sind Geldbeschaffungskosten in Höhe von Euro 182.887,00 enthalten.

Die „Sonstigen Rückstellungen“ setzen sich wie folgt zusammen:

- Kosten für unterlassene Instandhaltung	Euro	225.000,00
- Kosten der Hausbewirtschaftung	Euro	4.500,00
- Jubiläumszusagen	Euro	3.117,00
- Berufsgenossenschaft	Euro	4.200,00
- Abschlusskosten	Euro	18.040,00
- Prüfungskosten	Euro	33.881,37
- Urlaubsansprüche	Euro	10.062,44
	<u>Euro</u>	<u>298.800,81</u>

## Verbindlichkeiten

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte stellen sich wie folgt dar:

	insgesamt Euro	davon Restlaufzeit			davon gesichert Euro	Art der Sicherung*
		unter 1 Jahr Euro	1-5 Jahre Euro	über 5 Jahre Euro		
- gegenüber Kreditinstituten [Vorjahr]	28.794.871,62 [27.712.525,74]	988.406,32 [930.924,03]	3.610.234,81 [3.538.208,17]	24.196.230,49 [23.243.393,54]	28.794.871,62 [27.712.525,72]	GPR
- gegenüber anderen Kreditgebern [Vorjahr]	3.304.209,07 [3.045.960,46]	38.491,41 [38.151,39]	153.329,90 [153.670,91]	3.112.387,76 [2.854.138,16]	3.300.578,94 [3.040.796,45]	GPR
- Erhaltene Anzahlungen [Vorjahr]	1.557.078,05 [1.342.465,87]	1.557.078,05 [1.342.465,87]	0,00 [0,00]	0,00 [0,00]	0,00 [0,00]	
- aus Vermietung [Vorjahr]	5.282,38 [4.957,52]	5.282,38 [4.957,52]	0,00 [0,00]	0,00 [0,00]	0,00 [0,00]	
- aus Lieferungen und Leistungen [Vorjahr]	402.898,62 [392.217,59]	389.151,19 [377.794,86]	13.347,43 [14.422,73]	0,00 [0,00]	0,00 [0,00]	
- gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht [Vorjahr]	0,00 [18.260,40]	0,00 [18.260,40]	0,00 [0,00]	0,00 [0,00]	0,00 [0,00]	
Sonstige Verbindlichkeiten [Vorjahr]	40.778,80 [13.996,82]	32.000,23 [7.098,39]	8.778,57 [6.898,43]	0,00 [0,00]	0,00 [0,00]	
<b>Gesamtbetrag [Vorjahr]</b>	<b>34.105.118,54 [32.530.384,40]</b>	<b>3.010.409,58 [2.719.652,46]</b>	<b>3.785.690,71 [3.713.200,24]</b>	<b>27.308.618,25 [26.097.531,70]</b>	<b>32.095.450,56 [30.753.322,17]</b>	

\*GPR = Grundpfandrechte

Unter den „Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten“ werden aufgelaufene Hypothekenzinsen in Höhe von Euro 43.221,41 ausgewiesen.

## II. Gewinn und Verlustrechnung

Von den „Sonstigen betrieblichen Erträgen“ entfallen auf Erträge aus Anlageverkäufen Euro 653.540,56, aus sonstigen Verkäufen Euro 336,13, aus früheren Jahren Euro 1.747,88, aus abgeschriebenen Forderungen Euro 692,64, aus der Auflösung von Rückstellungen Euro 4.972,26, Eintrittsgelder und Bearbeitungsgebühren Euro 2.545,00 sowie Andere ordentliche Erträge Euro 30.889,01.

## D Sonstige Angaben

1. Es bestehen nicht in der Bilanz ausgewiesene Verpflichtungen aus Leasingverträgen. Auf die betragsmäßige Angabe dieser Verpflichtungen wurde unter Anwendung der Erleichterungsvorschriften nach § 288 HGB als kleine Genossenschaft verzichtet.

2. Die Genossenschaft besitzt Kapitalanteile von 33,33 % an der Wohnbau Mainspitze GmbH, Ginsheim-Gustavsburg.

Eigenkapital zum 31.12.2008	Euro	741.803,26
Jahresergebnis 2008	Euro	22.297,03

3. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	6	0
Technische Mitarbeiter	2,25	0,75
Gewerbliche Mitarbeiter	2	0
	10,25	0,75

Außerdem wurde durchschnittlich 0,5 Auszubildende/r beschäftigt.

4. Mitgliederbewegung

	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile	Haftsumme Euro
Anfang 2009	2.064	10.161	527.661,60
Zugang 2009	104	875	26.587,60
Abgang 2009	113	498	28.888,45
Ende 2009	2.055	10.538	525.360,75

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich erhöht um	Euro 81.261,13
Die Haftsummen verminderten sich um	Euro 2.300,85

5. Am Bilanzstichtag betragen die Forderungen an

Mitglieder des Vorstandes	Euro	0,00
Mitglieder des Aufsichtsrates	Euro	0,00

6. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:  
 VdW südwest  
 Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V.  
 Franklinstraße 62, 60486 Frankfurt/Main

## 7. Mitglieder des Vorstandes

### **Horst Euler**

Architekt

### **Norbert Kühn**

Fachwirt in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

## 8. Mitglieder des Aufsichtsrates

### **Gerhard Hang**

Bankdirektor i. R.

Vorsitzender

### **Richard von Neumann**

Bürgermeister

stellvertretender Vorsitzender, bis 18.03.2010

### **Karl-Heinz Vowinkel**

Technischer Angestellter i. R.

Schriftführer

### **Wilfried Bungert**

Technischer Angestellter

stellvertretender Schriftführer

### **Paul Leo Giani**

Rechtsanwalt

Beisitzer

### **Enno Siehr**

Landrat

Beisitzer

### **Jürgen Köhler**

Bankdirektor

Beisitzer, ab 06.05.2010 stellvertretender Vorsitzender

## E Vorschlag zur Gewinnverwendung

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn von Euro 96.870,43 wie folgt zu verwenden:

a) Zuweisung zur gesetzlichen Rücklage	Euro	15.745,85
b) Auszahlung einer Dividende auf dividendenberechtigte Guthaben	Euro	<u>81.124,58</u>
	Euro	<u><u>96.870,43</u></u>

Ginsheim-Gustavsburg, den 06. Mai 2010

Der Vorstand

Euler      Kühn

## VIII. Bericht des Aufsichtsrates

Die Bilanz nebst Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang sowie das Inventar und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2009 wurden am 06. Mai 2010 vom Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates geprüft. Das Ergebnis der Prüfung ist in einer besonderen Niederschrift festgehalten und wird der Mitgliederversammlung inhaltlich bekanntgegeben. Die Ordnungsmäßigkeit des Rechnungswesens wird bestätigt; soweit Buchführungs- und sonstige Unterlagen geprüft wurden, konnten keine Unstimmigkeiten festgestellt werden.

Im Laufe des Geschäftsjahres 2009 führte der Aufsichtsrats-Prüfungsausschuss zwei Buch- und Kassenprüfungen durch. Die Prüfungsergebnisse sind in der jeweiligen Niederschrift ausführlich beschrieben. Ferner fand in der Zeit vom 07. bis 25. September 2009 die jährlich übliche Revision durch den Prüfungsverband statt. Der Prüfungsbericht für das Jahr 2008 wird in der 96. ordentlichen Mitgliederversammlung zur Kenntnisnahme vorgelegt.

Im Jahre 2009 fanden drei gemeinsame Sitzungen des Aufsichtsrates mit dem Vorstand statt; des Weiteren weist das Vorstandsprotokollbuch zwölf Vorstandssitzungen während des Jahres 2009 aus.

Soweit der Aufsichtsrat bei Prüfungen, in Sitzungen und in ständigem Kontakt mit der Geschäftsleitung Einblick in die Abwicklung der Geschäfte erlangte, konnte gewissenhaftes Verhalten des Vorstandes festgestellt werden.

Dem Gewinnverteilungsbeschluss des Vorstandes schließt sich der Aufsichtsrat an.

Ginsheim-Gustavsburg, den 06. Mai 2010

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Hang



# IX. 95. ordentliche Mitgliederversammlung

Seite 25.





## Von der Krise keine Spur

**Baugenossenschaft** - Ungeachtet der Situation auf dem Finanzmarkt berichtet Vorstand von einem Überschuss in Höhe von 1,3 Millionen Euro



Diese Häuser in der Darmstädter Landstraße sollen in diesem Jahr saniert werden. FOTO: SABINE DINGELDEIN

**GUSTAVSBURG.** Ungeachtet der Wirtschaftskrise hatte der Vorstand der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Mainspitze seinen Mitgliedern bei einer Vollversammlung im Bürgerhaus Gustavsburg am Freitag nur Positives zu berichten.

„Auswirkungen der Finanzmarktkrise sind für uns im Bereich der Finanzierung von Neubauten und Sanierungstätigkeiten nicht erkennbar“, betonte Vorstandsmitglied Norbert Kühn. Sämtliche Darlehen seien der Genossenschaft „reibunglos“ erteilt worden, erklärte er. Da im vergangenen Jahr keine größeren Investitionen im Bereich der Instandhaltung und Modernisierung vorgenommen wurden, konnte ein Jahresüberschuss von rund 1,3 Millionen Euro erwirtschaftet werden. Dieser wurde vor allem genutzt, um einen Fehlbetrag von etwa 1 Millionen Euro aus dem Jahr 2007 auszugleichen.

In einem Rückblick berichtete Kühn von den Bautätigkeiten der Genossenschaft im vergangenen Jahr: In Ginsheim-Nord entstanden 39 öffentlich geförderten Mietwohnungen, welche Ende Mai diesen Jahres an die Mieter

übergeben werden konnten. Mit dem Bau weiterer 32 barrierefreier Wohnungen möchte die Genossenschaft noch im Sommer dieses Jahres auf dem Grundstück Bourguenais Allee 3 - 7 beginnen. Die Baugenehmigung sei bereits erteilt worden, erläuterte Kühn. Sobald die beantragten Wohnungsbaufördermittel bewilligt sind, werde der Bau beginnen.

Auch Sanierungsmaßnahmen wird es in diesem Jahr geben: Vor allem drei Gebäude in der Darmstädter Landstraße sollen modernisiert werden. Da die drei Gebäude ensemble-geschützt sind, müssen allen Maßnahmen mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt werden. Dies mache die energetische Optimierung etwas schwieriger, erläuterte Architekt und Vorstandsmitglied Horst Euler. Dennoch sei man entschlossen, auch diese Gebäude energetisch so gut wie möglich zu modernisieren. Die Gesamtkosten für die Renovierung der insgesamt 17 Wohneinheiten werden auf 1,9 Millionen Euro geschätzt. 1,2 Millionen Euro werden über die KfW finanziert.

Nicht ganz einfach hatte sich der Vorstand die Entscheidung ge-

macht, Gebäude, deren Modernisierung wirtschaftlich nicht vertretbar erscheint, abzureißen und durch Neubauten zu ersetzen. Zurzeit betrifft dies in Gustavsburg ein Haus in der Baurat-Hering-Straße und zwei Häuser in der Stresemannstraße sowie jeweils zwei Gebäude in der Mainzer Straße und in der Schillerstraße ins Ginsheim. Euler betonte, die derzeitigen Mieter seien frühzeitig und umfassend über diese Entscheidung informiert worden. Die Genossenschaft unterstützte sie bei der Wohnungssuche sowie beim Umzug.

In den anschließenden Abstimmungen wurden die Berichte des Vorstandes und des Aufsichtsrates sowie die Jahresbilanz für 2008 einstimmig von den Anwesenden bestätigt. Der Vorstand und der Aufsichtsrat einstimmig wurden entlastet. Beisitzer Enno Siehr und der stellvertretende Schriftführer Wilfried Bungert wurden in ihre Ämter wieder gewählt. Am Ende der Versammlung ehrte Versammlungsleiter Gerhard Hang noch die drei Mitglieder Waltraud Teichert, Heinz Bourquin und Paul Nasser für ihre 50-jährige Mitgliedschaft. *sadi*

# Mitglieder dürfen sich über Dividende freuen

## Baugenossenschaft Mainspitze erweiterte trotz Finanzkrise Aktivitäten

**GUSTAVSBURG (pm)** – Mit einem Reingehalt von 210.000 Euro trotz der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Mainspitze eG erfolgreich der krisengeschüttelten Finanzlandschaft. Bei der diesjährigen 95. Mitgliederversammlung konnte die Baugenossenschaft wieder mit einer 3,95 prozentigen Dividendenzahlung aufwarten. Ein Grund zur Freude für die mehr als 2.000 Mitglieder, denn rund 80.000 Euro werden auf dividendenberechtigte Gesellschaftsguthaben ausgeschüttet. Mithin ein Beweis für den Substanzerhalt des Unternehmens, halten doch die Mitglieder mit ihren Geschäftsguthaben knapp 24 Prozent des Eigenkapitals.

Für Vorstandsmitglied Horst Euler ein erfolgreiches Geschäftsjahr, denn schließlich konnte die Baugenossenschaft ihre Aktivitäten im Neubau und der Schaffung von barrierefreiem Wohnraum intensivieren. Mit einem Investitionsvolumen von 6,3 Millionen Euro entstanden 39 Wohneinheiten in der Bouguenais-Allee und der Simone-de-Beauvoir-Straße, die Ende Mai bezugsfertig waren. Mit dem Bau von 32 weiteren Wohnungen, davon 26 öffentlich gefördert, wird demnächst auf dem Baugrundstück Bouguenais Allee 3-7 gegenüber der Geschäftsstelle begonnen.

Die Gesamtkosten für das auf eine Gesamtwohlfäche von 2.400 Quadratmeter konzipierte Objekt, das im Herbst 2010 bezugsfertig sein soll, belaufen sich auf 5,4 Millionen Euro. Davon werden 2,1 Millionen Euro von der Landestreuhandstelle zur Verfügung gestellt.

Ein Großprojekt steht der Baugenossenschaft in der Darmstädter Landstraße bevor. Dort sollen die unter Ensemblechutz stehenden Häuser Nr. 57, 59 und 61 mit einem Gesamtvolumen von 1,9 Millionen Euro energetisch aufgewertet werden. Dass Sanierungsmaßnahmen nicht immer rentabel sind, zeigt sich im Falle der Häuser der Baurat-He-

ring-Straße sowie der Stresemannstraße, die abgerissen wurden.

Neu gebaut werden auch die Anwesen Mainzer Straße und Schillerstraße in Ginsheim. Positiv bewertete Vorstandsmitglied Norbert Kühn die Tatsache, dass für die 1.033 Wohneinheiten der Baugenossenschaft Mietentnahmen in Höhe von

3,6 Millionen Euro erzielt wurden. Dabei merkte Kühn an, dass die von den Mietern zu erbringenden Kaltmieten sowie die Nebenkosten unter den vom Mieterbund verordneten Werten des Betriebskostenspiegels lägen. So zahlt der Mieter im Durchschnitt 4,48 Euro monatlich pro Quadratmeter und 2,50 Euro für die Nebenkosten. Erfreulich ist für Kühn weiterhin die Zahlungsmoral der Wohnungsmieter. Von den insgesamt 126.000 Euro Rückständen sind 82.000 Euro auf leertehende Abrissobjekte oder Mietminderungen bei Modernisierungsmaßnahmen zurückzuführen. Der Rest entfällt überwiegend auf Erlösschuldrungen aus Leerständen für zukünftige Sanierungsmaßnahmen.

Die positive Grundstimmung zeigte sich auch bei der vom Aufsichtsratsvorsitzenden Herrn Gerhard Haag empfohlenen Gewinnverwendung. Eine Einmütigkeit sprach sich die Mitgliederversammlung nicht nur für die Dividendenzahlung sondern auch für die Zuweisung der rund 129.000 Euro in die Rücklagen aus.

Harmonisch verlief auch die Bestätigung der Aufsichtsratsmitglieder Wilfried Bungert und Landrat Enno Stehr, die turnusmäßig ausgeschieden und deshalb erneut in das Kontrollorgan gewählt wurden. Grund zur Freude hatten auch Waltraud Teichert, Heinz Bourquin und Paul Nüssner, die aufgrund ihrer fünf Jahrzehnte währenden Treue zu „ihrer“ Baugenossenschaft eine besondere Ehrung erfahren.



Die Vorsitzender Norbert Kühn und Horst Euler sowie Aufsichtsratschef Gerhart Haag (hinten v.l.) durften bei der Jahresversammlung der Baugenossenschaft Mainspitze nicht nur über eine positive Geschäftsentswicklung berichten. Für 15-jährige Treue zur eG zeichneten sie zudem Heinz Bourquin und Waltraud Teichert aus. (Foto: privat)