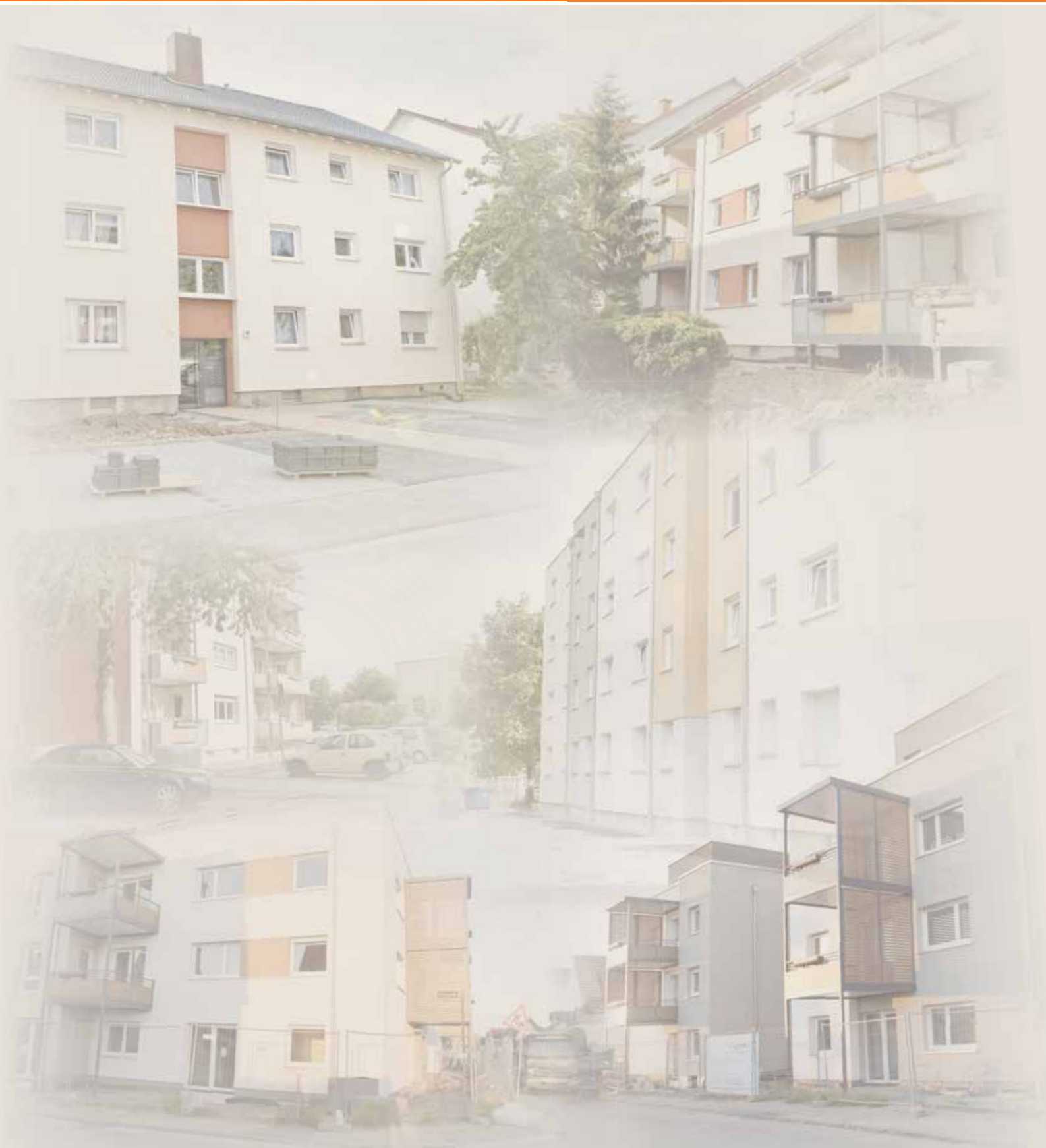




GEMEINNÜTZIGE
BAUGENOSSENSCHAFT
MAINSPITZE_{eG}

Geschäftsbericht 2012

Geschäftsbericht 2012



2	I. Organe
3	II. Bericht des Vorstandes
4	III. Lagebericht
14	IV. Bilanz zum 31.12.2012
16	V Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2012
17	VI. Anhang
22	VII. Bericht des Aufsichtsrates
23	VIII. Mitgliederversammlung
24	IX. Jubiläumsfeier
25	X Impressum

Gemeinnützige Baugenossenschaft Mainspitze eG
Gegründet am 19. November 1912
65462 Ginsheim-Gustavsburg
Geschäftsstelle Bouguenais Allee 8
(Stadtteil Ginsheim)

Internet: www.bg-mainspitze.de
e-mail: info@bg-mainspitze.de

Telefon 0 61 44 / 3 34 79-0
Telefax 0 61 44 / 3 34 79-40

Vorsitzender

Enno Siehr
Landrat a.D.
Auf dem Maindamm 3
65462 Ginsheim-Gustavsburg

stellvertretender Vorsitzender

Jürgen Köhler
Bankdirektor
Burgunderweg 5
55296 Lörzweiler

Schriftführer

Karl-Heinz Vowinkel
Rentner
Robert-Koch-Straße 3
65462 Ginsheim-Gustavsburg

stellvertretender Schriftführer

Wilfried Bungert
Mess- und Regeltechniker
Darmstädter Landstraße 69
65462 Ginsheim-Gustavsburg

Beisitzer

Paul Leo Giani *
Rechtsanwalt
Sooderstraße 4
65139 Wiesbaden

Ehrenaufsichtsratsvorsitzender

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

Das mit * bezeichnete Mitglied des Aufsichtsrates scheidet aus.

Vorstand

Vorstandsvorsitzender

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

Nina von Neumann
Architektin
Baurat-Hering-Straße 4
65462 Ginsheim-Gustavsburg

Ihre Genossenschaft hat im Wirtschaftsjahr 2012 zwar nur einen Jahresüberschuss von rund 30 T€ erwirtschaftet, aber es konnte erneut ein erfolgreiches Jahr mit guten Ergebnissen verzeichnet werden.

Statt dem im Wirtschaftsplan mit rund 115 T€ erwarteten Jahresfehlbetrag aufgrund der hohen Investitionen in den Wohnungsbestand, konnte aufgrund der außerordentlichen Erträge aus dem Verkauf der Objekte in der Arbeiterwohnsiedlung eine Verbesserung um 145 T€ erzielt werden. Die Genossenschaft hat im letzten Jahr 1,7 Mio. € in die Instandhaltung investiert und damit langfristig den Wohnungsbestand verbessert. Die Nachfrage nach unseren Wohnungen ist konstant.

Die Bilanzsumme der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Mainspitze eG wird demnächst die 60 Mio. € Grenze erreichen; davon macht das Anlagevermögen (Grundstücke mit Wohnhäusern) 57 Mio. € aus. Innerhalb von 10 Jahren ist die Bilanzsumme von 37 Mio. € um 23 Mio. € gewachsen. Das Anlagevermögen ist in diesem Zeitraum um 25 Mio. € angestiegen.

Die Genossenschaft hat ihre Jubiläumsaktivitäten zum 100-jährigen Jubiläum abgeschlossen. In verschiedenen Veranstaltungen, z.B. in Schulprojekten, anlässlich der beiden Orts-(Stadt-)feste „Burgfest“ und „Altrheinfest“, in der Mitgliederversammlung und mit einer Jubiläumsfeier, wurde dieses besondere Ereignis hervorgehoben und würdig gefeiert.

Im Wirtschaftsjahr 2013 werden die im Jahr 2012 in der „Albrecht-Dürer-Straße 31-35 +47“ begonnen Modernisierungsmaßnahmen abgeschlossen und das Neubauprojekt in der „Schillerstraße 2+4“ wird von 20 Mietern bezogen.

Neue Maßnahmen wird die Genossenschaft erst im Jahr 2014 starten. Hier sollen die Objekte „Robert-Koch-Straße 3-11 und Dr.-Kitz-Straße 29“ im bekannten Umfang saniert werden. Derzeit laufen die Vorbereitungen hierfür.

In der „Umlandstraße 1-5 + 2-6“ sollen nach dem Leerzug und dem Abriss der Objekte neue Mietwohnungen entstehen. Das notwendige Eigenkapital hierfür soll durch den Verkauf von anteiligen Grundstücksflächen aus der Gesamtfläche erzielt werden. Die neuen Wohnungen sollen vernünftige stabile Mieten haben, energetisch auf dem aktuellen Stand sein, die Barrierefreiheit beachten und die nachgefragten Wohnungsgrößen haben.

In den folgenden Jahren will die Genossenschaft weitere energetische Sanierungen durchführen und somit der Nachfrage sowie den Bedürfnissen unserer Mitglieder nachkommen.

Neben den Aktivitäten der Genossenschaft sind auch die Maßnahmen aus der Geschäftsbesorgung für die Wohnbau Mainspitze GmbH und die Kommunale Wohnungsgesellschaft Ginsheim-Gustavsburg -KWG von Bedeutung. Hier werden Neubaumaßnahmen und Sanierungen betreut, kaufmännische Arbeiten getätigt sowie die Geschäftsleitung wahrgenommen. Die Kombination der drei städtischen Wohnungsgesellschaften ermöglicht die Beschäftigung von kompetenten Mitarbeitern. Dadurch können viele kaufmännische und technische Arbeiten im eigenen Haus betreut werden. Dies wirkt sich positiv auf das Ergebnis aus.

Bitte entnehmen Sie die Einzelheiten zur Abwicklung der Geschäfte des Jahres 2012 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

Die Wachstumszahlen aus dem Euroraum zeigen in 2012 für etliche Länder einen Rückgang der Wirtschaftstätigkeit. In der Summe ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP) der Eurostaaten um 0,4 % gesunken. Auch für 2013 wird ein weiterer Rückgang der Wirtschaftsleistung erwartet. Immer deutlicher wird die Diskrepanz zwischen dem eher prosperierenden Norden mit Deutschland als Zentrum und den schuldengeplagten Euroländern im Süden. Auch wenn sich die Wirtschaftsleistung in Deutschland vor allem im letzten Quartal des Jahres spürbar abgeschwächt hat, beschreibt die deutsche Wirtschaftsentwicklung aktuell weiterhin einen flachen Wachstumspfad.

2012 ist das Bruttoinlandsprodukt in Deutschland um 0,7 % gestiegen. Für das laufende Jahr 2013 kann nach Prognosen der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute erneut mit einem schwachen Wachstum von 0,3 % bis 0,9 % gerechnet werden. Die exportabhängige deutsche Wirtschaft kann sich einer Abschwächung durch die Eurokrise nur schwer entziehen. Im Jahr 2011 waren rund 40 % der deutschen Exporte in die Eurozone gerichtet, über 10 % der Waren wurden in die von der Krise am stärksten betroffenen Staaten (Portugal, Italien, Irland, Griechenland und Spanien) geliefert. Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2012 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes weiter gewachsen: Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) lag um 0,7 % höher als 2011. Die Entstehungsseite des Bruttoinlandsprodukts war im Jahr 2012 durch deutliche Bruttowertschöpfungssteigerungen in den Dienstleistungsbereichen geprägt. Insbesondere die Informations- und Kommunikationsdienstleister (+3,4 %) sowie die Branchen der unternehmensbezogenen Dienstleister (+2,7 %) konnten starke Zuwächse ausweisen. Dagegen rutschten sowohl das produzierende Gewerbe als auch das Baugewerbe ins Minus. Insbesondere im stark exportorientierten verarbeitenden Gewerbe haben das schwierige wirtschaftliche Umfeld und die anhaltende Eurokrise ihre Spuren hinterlassen. Im Vergleich zum Vorjahr ging die preisbereinigte Wirtschaftsleistung im produzierenden Gewerbe (ohne Baugewerbe) um 0,8 % und im Baugewerbe sogar um 1,7 % zurück. In den Jahren 2010 und 2011 hatte es in beiden Bereichen Rekordzuwächse gegeben.

Trotz des zunehmend schwierigeren außenwirtschaftlichen Umfeldes kam der stärkste Wachstumsimpuls 2012 erneut aus dem Außenhandel. Deutschland exportierte im Jahr 2012 preisbereinigt 4,1 % mehr Waren und Dienstleistungen als ein Jahr zuvor. Gleichzeitig stiegen die Importe etwas weniger stark (+2,3 %).

Im Inland wurde 2012 indessen aber deutlich weniger investiert als ein Jahr zuvor: Ausrüstungsinvestitionen, Bauinvestitionen und Vorratsveränderungen zusammengenommen zeigte sich ein Minus von 5,2 %.

Die Konsumausgaben lieferten 2012 mit 0,6 Prozentpunkten den zweitwichtigsten Beitrag zur Wachstumsrate des BIP. Dabei stiegen die privaten Konsumausgaben preisbereinigt um 0,9 %, die des Staates um 1 %. Insgesamt waren die Konsumausgaben 2012 um 0,8 % höher als 2011. Die privaten Haushalte haben ihre Einkommenszuwächse 2012 überwiegend für den Konsum genutzt. Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte nahm 2012 um 2,3 % zu. Die in jeweiligen Preisen berechneten Konsumausgaben der privaten Haushalte stiegen mit +2,4 % in ähnlicher Größenordnung.

Die Zahl der Erwerbstätigen in Deutschland erreichte im Jahr 2012 im sechsten Jahr in Folge einen neuen Höchststand. Insgesamt waren 41,6 Millionen Erwerbstätige in Deutschland beschäftigt. Im Jahresdurchschnitt bedeutet dies einen Zuwachs von 416.000 Personen oder 1 % gegenüber dem Jahr 2011. Die Experten der Wirtschaftsforschungsinstitute rechnen allerdings damit, dass sich die Lage auf dem Arbeitsmarkt in Deutschland 2013 leicht eintrübt. Die Zunahme der Erwerbstätigkeit war bereits im zweiten Halbjahr 2012 deutlich rückläufig.

Lage in der Bau- und Wohnungswirtschaft

Der Kernbereich der Immobilienwirtschaft – das Grundstücks- und Wohnungswesen – erreichte eine Bruttowertschöpfung von 270 Milliarden EUR. Dies entspricht einem Anteil von 11,4 % der gesamten Wirtschaftsleistung.

Darin ist die Wertschöpfung aus Vermietung, Vermittlung und Verwaltung von Gewerbe- und Wohnimmobilien sowie Grundstücken enthalten. Im Vergleich zum Vorjahr erhöhte sich die Bruttowertschöpfung der Immobilienwirtschaft im engeren Sinne um 1,7 %.

Im Gegensatz zu anderen Wirtschaftsbereichen ist die Wertschöpfung des Grundstücks- und Wohnungswesens in der vergangenen Wirtschaftskrise nicht gesunken. Die geringe Schwankung der Bruttowertschöpfung unterstreicht dabei die stabilisierende Funktion der Immobilienwirtschaft im engeren Sinne für die Gesamtwirtschaft. Die Bauinvestitionen sanken 2012 lediglich um 1,1 %. Noch 2011 hatte der Bausektor mit einem Rekordzuwachs von 5,4 % abgeschlossen.

Die Ausgaben der Haushalte für das Wohnen (Nettokaltniete sowie kalte und warme Betriebskosten) sind nominal um 2,2 % gestiegen. Bereinigt um die Preissteigerung ergibt sich allerdings nur ein geringer Anstieg von 0,4 %. Hierbei schlägt sich vor allem der geringe Anstieg der Nettokaltmieten im Wohnungsbestand nieder, der 2012 bei 1,2 % und damit deutlich unterhalb der Inflationsrate von 2 % lag. Die Energiepreise für Haushaltsenergie stiegen dagegen mit einem Plus von 5,6 %. Insgesamt gaben die privaten Haushalte im Jahr 2012 fast ein Viertel ihres Budgets für das Wohnen aus.

Im Jahr 2012 wurden in Bauten insgesamt 1,1 % weniger investiert als im Jahr zuvor. Der Rückgang der Bauinvestitionen war in erster Linie kräftigen Einbußen beim öffentlichen Bau geschuldet (-10 %).

Der Wohnungsbau zeigt mit einem Zuwachs von 1,5 % im Jahr 2012 nun im dritten Jahr in Folge eine aufwärtsgerichtete Tendenz. Investitionen in den Wohnungsbau profitieren gegenwärtig von einem historisch niedrigen Zinsniveau und einer günstigen Lage auf dem Arbeitsmarkt. Mit einem Anteil von gut 58 % an der Gesamtsumme der Bauinvestitionen haben die Wohnbauten ihre Stellung als bedeutendste Teilsparte unter den Bauarten weiter ausgebaut. Der Wohnungsbau wird auch im Jahr 2013 weiter zulegen. In der Summe aller Bausparten rechnen die Institute 2013 mit einem Wachstum der Bauinvestitionen um 1,2 % bis 2,5 %.

Der Wohnungsneubau legte im Jahr 2012 weiter zu, wenn auch mit einem etwas geringeren Tempo als im Vorjahr mit seinem Rekordzuwachs um fast 20 %. Die Zahl der Baugenehmigungen lag 2012 noch einmal 16.000 Wohneinheiten über dem Ergebnis von 2011, das bedeutet einen Zuwachs um 6,8 % nach rund 20 % im Jahr davor. Somit wurden im vergangenen Jahr ersten Berechnungen zufolge insgesamt rund 244.000 Wohnungen genehmigt. Seit 2010 steigt die Bautätigkeit in Deutschland nach einer langen Phase des Rückgangs, die Mitte der 90er-Jahre begann, wieder an. In den Jahren 2007 bis 2010 war die Bautätigkeit – gemessen an der Zahl der genehmigten Wohnungen – auf ein Niveau abgesunken, das deutlich unter dem langfristigen Neubaubedarf lag. So beziffert die vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Jahr 2009 vorgelegte Raumordnungsprognose den jährlichen Neubaubedarf bis zum Jahr 2025 zwischen 183.000 und 256.000 Wohnungen. Mit der 2011 und 2012 erreichten Zahl der Baugenehmigungen liegt die Bautätigkeit wieder innerhalb dieses Zielkorridors. Gleichwohl dürfte sich in den vergangenen fünf Jahren ein Nachholbedarf von mindestens 150.000 Wohneinheiten aufgebaut haben.

Besonders stark stiegen 2012 die Genehmigungen von Wohnungen im Geschosswohnungsbau. Sie wuchsen gegenüber dem Vorjahr um 16 %. Gefragt war vor allem der Neubau von Eigentumswohnungen, die um rund 21 % zulegten, während sich die Genehmigungen bei neuen Mietwohnungen lediglich um 9 % erhöht haben. Insgesamt wurden im Geschosswohnungsbau damit 2012 rund 99.000 Wohnungen auf den Weg gebracht. Der Wohnungsneubau profitiert gegenwärtig davon, dass Wohnimmobilien infolge der Finanzkrise als weitgehend sichere und werterhaltende Kapitalanlage gelten. Zudem sind die Hypothekenzinsen weiterhin günstig. Allerdings konzentriert sich der verstärkte Wohnungsneubau nur auf einige Wachstumsregionen. Vor allem im Geschosswohnungsbau ist die Nachfrage sehr deutlich in den Kernstädten verortet.

Quelle: GdW Information 141;
Kurzbericht zur gesamtwirtschaftlichen
Lage in Deutschland 2012/2013;

Herausgeber: GdW Bundesverband deutscher
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

Wohnungswirtschaftliche Leistungen des Unternehmens

Zum 31.12.2012 wurden insgesamt 1.033 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 68.404 m², vier gewerbliche Einheiten mit einer Gesamtnutzfläche von 609 m², 150 Garagen und 546 Kfz-Einstellplätze bewirtschaftet.

Der Wohnungsbestand reduzierte sich gegenüber dem Vorjahr um 9 Wohneinheiten. Die Genossenschaft veräußerte 9 Wohneinheiten in der Arbeiterwohnsiedlung, Stadtteil Gustavsburg.

Die Genossenschaft hat das Objekt mit 12 Wohneinheiten „Pfarrer-Haus-Straße 1+3“ im Stadtteil Gustavsburg an die Hessische Landgesellschaft (HLG) Anfang des Jahres 2013 verkauft. Die Mieter erhalten neue Wohnungsangebote und werden beim Umzug unterstützt. Die unmittelbare Lage an der geplanten Bahnunterführung war für den Verkauf ausschlaggebend.

An Nutzungsgebühren für Mietwohnungen wurden 3.974.219,01 € im Jahr 2012 erzielt. Die durchschnittliche Wohnungsmiete (Jahressollmieten : 12 Monate : m² Wohnfläche) beträgt 4,84 € pro m² Wohnfläche und Monat (im Vorjahr 4,79 € pro m²). Für die gewerbliche Einheiten, die Garagen und die Kfz-Einstellplätze wurden Mieten in Höhe von 137.580,73 € eingenommen. Insgesamt erhielt die Genossenschaft im Jahr 2012 Sollmieten in Höhe von 4.111.799,74 €.

Neubautätigkeit



Die Gemeinnützige Baugenossenschaft Mainspitze eG errichtet nach dem Abriss der Bestandsobjekte „Mainzer Straße 25+27 und Schillerstraße 2+4“ auf einer Grundstücksfläche von 2.055 m² einen freifinanzierten Neubau. Der Bezug der Wohnungen wird zum 01.07.2013 erfolgen. Alle Wohnungen sind vermietet.

Insgesamt entstehen 19 schlüsselfertige, behindertenfreundliche Wohnungen und ein Vereinsraum mit einer integrierten Gästewohnung mit einer Gesamtfläche von 1.624 m². Die einzelnen Wohnungen haben eine Größe von ca. 50 bis ca. 120 qm Wohnfläche und teilen sich in 1-Zimmerappartements bis 4-Zimmerwohnungen auf. Jeweils 16 Stellplätze im Freien und in der Tiefgarage sind vorhanden. Die Belegung der Wohnung erfolgte in Abstimmung mit dem Verein LebensAlter e.V. gemäß dem abgeschlossenen Kooperationsvertrag. Voraussetzung ist wie bei allen Dauernutzungsverträgen, dass eine Mitgliedschaft bei der Genossenschaft besteht.



Die Kaltmiete liegt bei 8,00 Euro pro qm Wohnfläche und Monat zzgl. der Betriebskosten, Stellplatz und Tiefgarage. Die Baukosten werden auf ca. 3,6 Millionen Euro geschätzt. Bis zum 31.12.2012 sind Kosten in Höhe von rund 2,7 Mio. Euro angefallen.

Instandhaltung und Modernisierung 2012



Modernisierung „Albrecht Dürer Straße“ im Stadtteil Gustavsburg

Für die Instandhaltung ihres Wohnungsbestandes hat die Gemeinnützige Baugenossenschaft Mainspitze eG im Jahre 2012 an Fremdkosten 1.471.148,53 € (im Vorjahr 1.165.568,25 €) ausgegeben. Auf die laufende Instandhaltung entfallen 570.712,30 €. Für die in 2011 begonnene Sanierung des Objektes „Merianstraße 61/Bebelstraße 46+48“ im Stadtteil Gustavsburg sind noch Restkosten in Höhe von 184.609,35 € sowie für die Außenmodernisierung „Feldbergstraße 13/15“ im Stadtteil Ginsheim 5.138,86 € ausgegeben worden. Für die energetischen Modernisierungsmaßnahmen „Albrecht-Dürer-Straße 31-35 und 47“ im Stadtteil Gustavsburg sind Instandhaltungskosten in Höhe von 590.432,81 € angefallen. Hier werden noch Restkosten in 2013, insbesondere für die Außenanlagen, erwartet. Weiterhin hat die Genossenschaft für die Sanierung der Außenfassade der unter Denkmalschutz stehenden Objekte „Cramer-Klett-Platz 2-16“ in der Arbeiterwohnsiedlung im Stadtteil Gustavsburg 120.255,21 € investiert.

Einschließlich der erbrachten eigenen Personalkosten der Genossenschaft im Gegenwert von 180.246,17 € wurde damit ein Gesamtaufkommen Instandhaltung von 1.651.394,70 € (im Vorjahr 1.312.424,37 €) erreicht. Die Instandhaltungskosten betragen 2,01 € pro m² Wohnfläche und Monat (im Vorjahr 1,58 € pro m²).

Bei Addition der nachträglichen Herstellungskosten (Modernisierungskosten) in Höhe von 2.099.445,24 € zu dem Gesamtaufkommen Instandhaltung in Höhe von 1.651.394,70 € ergeben sich im Bestand Gesamtinvestitionen im Jahr 2012 in Höhe von 3.750.839,94 € (im Vorjahr 3.045.684,60 €) von 54,83 € pro m² Wohnfläche (im Vorjahr 44,00 € pro m²).

Im Zusammenhang mit dem Leerzug der Objekte „Uhlandstraße 1-5 und 2-6“ im Stadtteil Gustavsburg sind Kosten in Höhe von 10.395,00 € angefallen. Den Bewohnern konnten entsprechende Ersatzwohnungen angeboten werden. Die Mitglieder wurden beim Umzug durch die Genossenschaft unterstützt.

Im Wirtschaftsplan für das Jahr 2013 gehen wir von Fremdkosten für die laufende Instandhaltung in Höhe von 500.000,00 € und für größere Instandhaltungsmaßnahmen (Kanalsanierungen und Umsetzung der Trinkwasserverordnung) von 200.000,00 € aus. Für den Abriss der Objekte „Uhlandstraße 1-5 und 2-6“ im Stadtteil Gustavsburg sind 200.000,00 € eingeplant.



Bestandsobjekte „Robert-Koch-Str.3-11“ und „Dr.-Kitz-Str. 29“ im Stadtteil Gustavsburg

Im Wirtschaftsjahr 2013 sind keine Modernisierungsmaßnahmen vorgesehen. Die Genossenschaft bereitet jedoch in diesem Wirtschaftsjahr die Modernisierung der Bestandsobjekte „Robert-Koch-Straße 3-11“ und „Dr.-Kitz-Straße 29“ im Stadtteil Gustavsburg in zwei Bauabschnitten ab dem Jahr 2014 vor. Hier soll mit der Modernisierung der Objekte „Robert-Koch-Straße 3-5“ und „Dr.-Kitz-Straße 29“ begonnen werden. Die Maßnahmen sollen im Jahr 2016 abgeschlossen sein. Die Höhe der Finanzierungs- und der Sanierungskosten sowie die daraus resultierenden Miethöhen sind noch nicht bekannt. Diese werden nach Beendigung der Ausschreibung im Wirtschaftsjahr 2013 weitestgehend feststehen.

Zusammen mit eigenen Leistungen der Genossenschaft in Höhe von 225.600,00 € wird im Geschäftsjahr 2013 ein Gesamtvolumen Instandhaltung von 1.125.600,00 € erwartet. 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, insbesondere energetisch optimieren, 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 2012 weitestgehend unproblematisch. 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. Ebenso entstehen Wohnungsleerstände wenn Wohnungen, die nach Beendigung des Mietverhältnisses z.B. einer Elektroanierung unterzogen werden.

Zum Stichtag 31.12.2012 waren in 39 Wohnungen Leerstände zu verzeichnen. Bei Abzug der beabsichtigten Leerstände wegen Abriss, z.B. in der „Uhlandstraße 1-5 und 2-6“, verbleiben 4 Wohnungsleerstände per 31.12.2012. Somit lag die Leerstandsquote nach Wohneinheiten bei 0,4 % (im Vorjahr 2,3 %).

Mit etwa 187 T€ (im Vorjahr 42,0 T€) reduzierten die Erlösschmälerungen für diese Leerstände die Sollmieten und liegen bei einem Anteil von 4,5 % (im Vorjahr 1,0 %) weiterhin am Gesamtmietaufkommen in einem wirtschaftlich unbedenklichen Rahmen. Hiervon befanden sich bis zur Fertigstellung der Modernisierungsmaßnahme 19 Wohnungen in den Objekten „Albrecht-Dürer-Straße 31-35 sowie 47“ im Leerstand mit Erlösschmälerungen in Höhe von 64 T€. Für die beabsichtigten Leerstände aufgrund eines bevorstehenden Abrisses sind 35 Wohneinheiten im Leerstand mit anfallenden Erlösschmälerungen in Höhe von 97 T€ im Wirtschaftsjahr 2012 zu verzeichnen.

Die Forderungen aus Vermietung belaufen sich zum 31.12.2011 auf 7,0 T€ (im Vorjahr 7,0 T€); davon werden Forderungen in Höhe von 5,5 T€ im Gerichts- bzw. Mahnverfahren geltend gemacht. Die restlichen Forderungen wurden seitens der Mieter bereits 2013 gezahlt bzw. können mit Geschäftsanteilen verrechnet werden. Forderungsausfälle sind 2012 mit 9,6 T€ (im Vorjahr 2,2 T€) entstanden. Diese wurden 2012 als Aufwand abgeschrieben. 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 2012 ebenso viele Mitglieder mit Wohnungen versorgt werden. Die Fluktuationsrate (Mieterwechsel im Geschäftsjahr geteilt durch die Anzahl der Wohneinheiten) beträgt im Geschäftsjahr 8,3 % (im Vorjahr 8,4 %). Weiterhin wurden 48 Neubauwohnungen vermietet.

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

Wir haben uns mit den Wohnungsgesuchen von 322 Mitgliedern, davon 83 Tauschgesuche und 70 Bewerbungen auf Häuser in der Arbeiterwohnsiedlung, zu beschäftigen.

Mit dem Hintergrund von rund 1.050 Bestandswohnungen und deren Fluktuation sowie Belegung von leerstehenden Wohnungen nach Abschluss der Gesamtmaßnahmen verbunden mit der Erstellung von weiteren Wohnungen können wir auch in diesem Geschäftsbericht weiterhin 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 31.12.2012 zu 99,8 % (im Vorjahr 99,5 %) bereits auch eingezahlt. Bei den Rückständen in Höhe von 4,3 T€ 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 2011.

	31.12.2012		31.12.2011	
	TEuro	%	TEuro	%
Anlagevermögen	57.462,9	95,9	53.553,6	96,2
Umlaufvermögen	2.312,0	3,6	1.917,9	3,5
Rechnungsabgrenzungsposten	174,6	0,5	184,4	0,3
Gesamtvermögen	59.949,5	100,0	55.655,9	100,0
Fremdmittel	47.605,1		43.344,2	
Reinvermögen	12.344,4		12.311,7	
Reinvermögen am Jahresanfang	12.311,7		11.555,2	
Vermögenserhöhung/-minderung	32,7	= +0,3	756,5	= +6,5

Die Anlagenintensität (Verhältnis Anlagevermögen zu dem Gesamtvermögen) beträgt 95,9 % (2011: 96,2 %) 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 95,9 % (2011: 95,6 %). Da dieser Wert annähernd bei 100 % liegt, ist gewährleistet, dass das langfristige Anlagevermögen nicht mit kurzfristigem Kapital finanziert wurde.

Kapitalstruktur

	31.12.2012		31.12.2011	
	TEuro	%	TEuro	%
Eigenkapital	12.344,4	20,6	12.311,7	22,2
Rückstellungen	1.462,7	2,4	1.385,1	2,5
Verbindlichkeiten	46.142,5	77,0	41.959,1	75,3
Gesamtkapital	59.949,6	100,0	55.655,9	100,0

Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1,6 % verschlechtert. Der Anteil der Rückstellungen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 0,1 % verringert. Der Anteil der Verbindlichkeiten hat sich um 3,3 % gegenüber dem Vorjahr erhöht. Die Eigenkapitalquote (bilanzielles Eigenkapital im Verhältnis zu der Bilanzsumme) beträgt 20,6 % (2011: 22,2

Der langfristige Verschuldungsgrad zeigt das Verhältnis von langfristigem Fremdkapital zu Eigenmitteln. Er liegt bei 346,4 % (2011: 316,0 %). Der langfristige Fremdkapitalanteil (Verhältnis langfristiges Fremdkapital zu der Bilanzsumme) beträgt 71,3 % (2011: 69,9 %).

Der einschließlich außerordentlicher Rechnung und Steuern mit 30,2 T€ festgestellte Jahresüberschuss liegt nach Verschlechterungen in den Bereichen Hausbewirtschaftung (-493,4 T€), Kapitaldisposition (-0,3 T€), Außerordentliche Rechnung (-244,7 T€) sowie Steuern (-5,4 T€) und bei gleichzeitiger Verbesserung in den Bereichen Mitgliederbetreuung (+2,8 T€), Andere Lieferungen und Leistungen (+16,0 T€) um 725,0 T€ unter dem Ergebnis des Vorjahres.

Die Gesamtkapitalrentabilität (Verhältnis der Summe aus Jahresergebnis vor Ertragsteuern und Fremdkapitalzinsen zu der Bilanzsumme) beträgt 2,0 % (2011: 3,4 %). Die Eigenkapitalrentabilität mit 0,6 % (2011: 6,5 %) stellt das Jahresergebnis vor Ertragsteuern in das Verhältnis zu den Eigenmitteln dar und trifft damit eine Aussage, inwieweit die Eigenmittel durch das Jahresergebnis verzinst werden. Im Jahr 2012 war eine geringe Verzinsung gegeben; insbesondere nur durch den Ertrag aus dem Bereich Außerordentliche Rechnung wurde das Ergebnis positiv beeinflusst.

Die Zahlungsbereitschaft der Genossenschaft war zum Bilanzstichtag und während des Geschäftsjahres 2012 jederzeit gesichert. Das Unternehmen ist seinen laufenden Verpflichtungen stets pünktlich nachgekommen.

Rentabilität

Finanzlage

	31.12.2012	31.12.2011	Veränderung
	TEuro	TEuro	TEuro
Jahres-Cashflow	1.155,9	1.749,1	-593,2
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgung	-42,6	-186,1	143,5
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-5.267,2	-3.021,1	-2.246,1
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	5.590,4	3.013,4	-2.577,0
Veränderung des Finanzmittelfonds	280,6	-193,8	474,4
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	169,5	363,3	
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	450,1	169,5	280,6

Die Kapitaldienstdeckung mit 49,7 % (2011: 47,5 %) gibt an, wie viel aus den Mieteinnahmen für den laufenden Kapitaldienst (Zins- und Tilgungszahlungen für die Objektfinanzierungsmittel) zu leisten sind. Die Zinsdeckung mit 25,1 % (2011: 24,3 %) zeigt den Anteil der Zinsaufwendungen an den Mieteinnahmen. Somit liegt die Tilgungsleistung bei 24,6 % (2011: 23,2 %). Die Genossenschaft verwendet rund ein Viertel der Mieteinnahmen zur Reduzierung der Verbindlichkeiten.

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 bei 40 %.

Zusammenfassung

Das abgelaufene Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss von 30.164,02 € ab. Dieser geringe Überschuss ist aufgrund der umfangreichen Instandhaltungsarbeiten erwirtschaftet worden. Aus der Bauerneuerungsrücklage wird ein Betrag von 100.000,00 € entnommen. In die gesetzliche Rücklage werden 3.020,00 € eingestellt. Der verbleibende Bilanzgewinn soll für eine weitere Stärkung der Rücklagen Verwendung finden wie auch für die 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 127.144,02 € vor:

Zuweisung zur freien Rücklage	58.542,11 €
Auszahlung einer Dividende von 3,00 % auf dividendenberechtigte Geschäftsguthaben zum 01.01.2012	68.601,91 €
	<hr/>
	127.144,02 €

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, von Region zu Region unterschiedlich, wird in den nächsten Jahren schrumpfen und die Anzahl von älteren Menschen wird zunehmen. Die Bevölkerung im Landkreis Groß-Gerau wird laut einer Prognose der Hessen-Agentur bis ins Jahr 2050 nur um ca. 2 % abnehmen. Gegenüber anderen Regionen, deren Bevölkerung um bis zu 30% abnehmen wird, ist die Abnahme der Bevölkerung im Landkreis Groß-Gerau gering. Zum 30.06.2012 zählte der Kreis Groß-Gerau 258.309 Personen; in Ginsheim-Gustavsburg sind 16.027 Einwohner gemeldet. Die Experten sagen den hessischen Großstädten Darmstadt, Frankfurt, Offenbach und Wiesbaden steigende Bevölkerungszahlen voraus. Überall wird jedoch der Anteil der Menschen über 60 Jahre zunehmen. Im Kreis Groß-Gerau steigt die Bevölkerung über 60 Jahren von zurzeit 24% auf 36% im Jahr 2050. Dieser Entwicklung müssen sich die Wohnungsunternehmen stellen und entsprechend dem demographischen Wandel angepasst Wohnungen zur Verfügung stellen.

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. Die Anzahl der Wohnungsbewerbungen sind konstant. Günstige Mietwohnungen mit einer durchschnittlichen technischen Ausstattung, teilweise nur mit Mieterheizung, lassen sich für eine Grundmiete von 4,00 € bis 4,50 € pro m² Wohnfläche und Monat, nur schwer vermieten. Modernisierte Wohnungen bzw. Neubauwohnungen mit einer Grundmiete von 6,00 € - 8,00 € pro m² 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.

Für 2013 wird im ordentlichen Bereich aufgrund der um 400,0 T€ erhöhten Instandhaltungskosten von insgesamt 900,0 T€ ein positives Ergebnis von 178,1 T€ erwartet; durch außerordentliche Erträge in Höhe von 200,0 T€ durch den Verkauf von Objekten in der Arbeiterwohnsiedlung AWS könnte ein Jahresüberschuss unter Berücksichtigung der Steuern von 363,1 T€ erzielt werden.

Bezüglich der Vermögens- und Finanzlage im Jahre 2013 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 Bindung über 10 Jahre. Eine Anpassung der Zinskonditionen erfolgt laufend. Auslaufende Zinsbindungen werden entsprechend neu verhandelt. Der Finanzierungsbedarf wird weiterhin über Kreditinstitute abgedeckt.

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.

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



Modernisierung „Albrecht Dürer Straße 31-35 und 47“ im Stadtteil 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. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht
5. Sonstige Vermögensgegenstände

III. Flüssige Mittel

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

C Rechnungsabgrenzungsposten

1. Geldbeschaffungskosten
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten

Summe der Aktiva**Aktiva**

			31.12.2011
	Euro	Euro	Euro
		3.377,00	3.539,00
	50.841.379,33		49.610.483,21
	1.363.110,58		1.381.404,58
	0,00		8.192,30
	77.109,00		81.986,00
	4.775.255,40		1.972.405,08
	<u>0,00</u>	57.056.854,31	92.927,48
	401.500,00		401.500,00
	<u>1.200,00</u>	402.700,00	1.200,00
		57.462.931,31	53.553.637,65
	1.398.559,38		1.362.836,65
	<u>121.137,56</u>	1.519.696,94	111.308,91
	10.896,27		18.510,32
	164.150,00		0,00
	962,26		38.180,20
	82.933,98		24.778,78
	<u>83.256,79</u>	342.199,30	192.757,45
		450.107,03	169.516,94
	163.011,00		173.858,00
	<u>11.559,43</u>	174.570,43	10.540,19
		59.949.505,01	55.655.925,09

A Eigenkapital

I. Geschäftsguthaben

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

Rückständige fällige Einzahlungen
auf Geschäftsanteile € 6.263,54
(Vorjahr € 10.097,02)

II. Ergebnisrücklagen

1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüber-
schuss Geschäftsjahr eingestellt € 3.020,00
2. Bauerneuerungsrücklage für das
Geschäftsjahr entnommen € 100.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen

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. Sonstige Verbindlichkeiten
davon aus Steuern € 30.403,03 (Vorjahr € 16.610,98)
davon im Rahmen der Sozialen Sicherheit € 0,00
(Vorjahr € 0,00)

Summe der Passiva

Passiva

			31.12.2011
	Euro	Euro	Euro
			95.120,00
	77.900,00		
	2.369.062,30		2.289.600,30
	9.635,00	2.456.597,30	2.460,00
			1.225.303,79
	1.303.829,44		
	4.176.000,00		4.276.000,00
	4.280.782,60	9.760.612,04	4.268.609,46
			755.056,49
	30.164,02		
	0,00		0,00
	3.020,00		600.412,00
	100.000,00	127.144,02	0,00
			12.311.738,04
		12.344.353,36	
			1.260.335,00
	1.308.431,00		
	60.564,00		37.500,00
	93.701,00	1.462.696,00	87.243,48
			36.456.140,86
	40.310.801,85		
	3.459.144,89		3.500.526,70
	1.705.564,92		1.673.742,91
	20.614,86		37.641,16
	596.746,34		253.933,80
	49.582,79	46.142.455,65	37.123,14
			55.655.925,09
		59.949.505,01	

01.01.2012 bis 31.12.2012

	Euro	Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	5.452.628,23		5.344.052,92
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>338.836,45</u>	5.791.464,68	290.974,76
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		35.722,73	-10.353,26
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		301.809,01	249.553,01
4. Sonstige betriebliche Erträge		546.647,13	797.144,58
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.787.929,77		2.449.948,44
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>700,24</u>	2.788.630,01	2.710,47
Rohergebnis		3.887.013,54	4.218.713,10
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	820.504,34		761.439,64
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung Euro 103.710,97) (Vorjahr Euro 41.851,64)	<u>255.210,64</u>		178.021,92
		1.075.714,98	
7. Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.048.132,39	966.133,47
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		418.437,68	295.693,10
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen		72,00	103,50
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.092,91	1.555,57
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.136.106,97	1.095.821,27
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		209.786,43	923.262,77
12. Außerordentliche Aufwendungen		25.500,00	25.500,00
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		43.271,72	37.887,38
14. Sonstige Steuern		110.850,69	104.818,90
15. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag		30.164,02	755.056,49
16. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		3.020,00	600.412,00
17. Entnahme aus Ergebnisrücklagen		100.000,00	0,00
Bilanzgewinn		127.144,02	154.644,49

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2012 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

Es wurde vom Wahlrecht des § 255 III 2 HGB Gebrauch gemacht.
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 EUR 17.963,25 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

Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags gebildet. Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr wurden gemäß § 253 Abs. 2 HGB abgezinst.

Bewertungsmethoden
Pensionsrückstellungen

Pensionsrückstellungen sind mittels versicherungsmathematischem Gutachten auf Basis des BilMoG bewertet und gebildet worden. Der Unterschied zur bisherigen Bewertung betrug am 01.01.2010 EUR 382.260,00. Die Genossenschaft hat von dem Wahlrecht nach Art. 67 Abs. 1 Gebrauch gemacht und im Geschäftsjahr 2012 einen weiteren Teilbetrag von EUR 25.500,00 zugeführt. Danach beträgt der nicht passivierte Unterschiedsbetrag noch € 305.760,00. Der Rechnungszinsfuß beträgt 5,04 %; der Rententrend beträgt 2,0 %. Rechnungsgrundlage für die Bewertung der Rückstellungen waren die Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck.

Bewertungsmethoden
Verbindlichkeiten

Sämtliche Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag passiviert.

Außerordentliche Aufwendungen

Die außerordentlichen Aufwendungen betreffen die Anpassung der Pensionsrückstellungen an die Bewertung nach BilMoG.

Zinsaufwendungen

Von den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen betreffen EUR 78.879,00 Beträge aus Abzinsungen.

C. Angaben zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung**I. Bilanz**

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

Die Entwicklung des Anlagevermögens

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

Anlagevermögen insgesamt

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten Euro	Zugänge Euro	Abgänge Euro	Umbuchun- gen +/- Euro	Zuschrei- bungen Euro	Abschreibungen (kumuliert) Euro	Buchwert 31.12.12 Euro	Buchwert 31.12.11 Euro	Abschreibungen im Geschäftsjahr Euro
	16.885,00	1.124,55	5.659,91	0,00	0,00	8.972,64	3.377,00	3.539,00	1.286,55
1. Grundstücke mit Wohnbauten	64.133.162,65	672.319,43	765.221,57	+1.972.405,08	0,00	15.171.286,26	50.841.379,33	49.610.483,21	1.004.254,51
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.637.269,78	0,00	0,00	0,00	0,00	274.159,20	1.363.110,58	1.381.404,58	18.294,00
3. Grundstücke ohne Bauten	8.192,30	0,00	0,00	-8.192,30	0,00	0,00	0,00	8.192,30	0,00
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	252.715,19	20.701,89	16.902,87	0,00	0,00	179.405,21	77.109,00	81.986,00	24.297,33
5. Anlagen im Bau	1.972.405,08	4.674.135,62	0,00	-1.972.405,08	0,00	0,00	4.775.255,40	1.972.405,08	0,00
				+101.119,78					
6. Bauvorbereitungskosten	92.927,48	0,00	0,00	-92.927,48	0,00	0,00	0,00	92.927,48	0,00
	68.113.557,48	5.368.281,49	787.784,35	0,00	0,00	15.633.823,31	57.060.231,31	53.150.937,65	1.048.132,39
III. Finanzanlagen									
1. Beteiligungen	401.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	401.500,00	401.500,00	0,00
2. Andere Finanzanlagen	1.200,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.200,00	1.200,00	0,00
	402.700,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	402.700,00	402.700,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	68.516.257,48	5.368.281,49	787.784,35	0,00	0,00	15.633.823,31	57.462.931,31	53.553.637,65	1.048.132,39

Zum Bilanzstichtag waren Betriebskosten (Wasser/Kanal, Heizung, Sonstige Betriebskosten) im Gegenwert von € 1.398.559,38 noch nicht abgerechnet; der entsprechende Ausweis erfolgt unter Position „Unfertige Leistungen“.

Die ausgewiesenen Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, sind den Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen zuzuordnen.

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	10.896,27	[18.510,32]	3.746,91	[8.568,02]
- aus Verkauf von Grundstücken	164.150,00	[0,00]	0,00	[0,00]
- aus anderen Lieferungen und Leistungen	962,26	[38.180,20]	0,00	[0,00]
- gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	82.933,98	[24.778,78]	0,00	[0,00]
Sonstige Vermögensgegenstände	83.256,79	[192.757,45]	11.830,46	[11.012,26]
Gesamtbetrag	342.199,30	[274.226,75]	15.577,37	[19.580,28]

In den "Rechnungsabgrenzungsposten" sind Geldbeschaffungskosten in Höhe von € 163.011,00 enthalten.

Die "Sonstigen Rückstellungen" setzen sich wie folgt zusammen:

Rückstellungen für	
- Kosten der Hausbewirtschaftung	4.500,00 Euro
- Jubiläumszusagen	7.723,00 Euro
- Berufsgenossenschaft	6.200,00 Euro
- Abschlusskosten	21.040,00 Euro
- Prüfungskosten	22.500,00 Euro
- Steuerberatungskosten	11.680,59 Euro
- Urlaubsansprüche	20.057,41 Euro
	<u>93.701,00 Euro</u>

Verbindlichkeiten

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

	insgesamt €	davon Restlaufzeit			davon gesichert €	Art der Sicherung*
		unter 1 Jahr €	1 - 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
- gegenüber Kreditinstituten [Vorjahr]	40.310.801,85 [36.456.140,86]	992.198,40 [1.022.599,77]	3.775.848,30 [3.818.681,58]	35.542.755,15 [31.614.859,51]	40.310.801,85 [36.456.140,86]	GPR
- gegenüber anderen Kreditgebern [Vorjahr]	3.459.144,89 [3.500.526,70]	40.908,49 [38.775,96]	164.537,04 [153.513,95]	3.253.699,36 [3.308.236,79]	3.459.144,89 [3.499.964,33]	GPR
- Erhaltene Anzahlungen [Vorjahr]	1.705.564,92 [1.673.742,91]	1.705.564,92 [1.673.742,91]	0,00 [0,00]	0,00 [0,00]	0,00 [0,00]	
- aus Vermietung [Vorjahr]	20.614,86 [37.641,16]	20.614,86 [37.641,16]	0,00 [0,00]	0,00 [0,00]	0,00 [0,00]	
- aus Lieferungen und Leistungen [Vorjahr]	596.746,34 [253.933,88]	576.537,36 [246.676,29]	20.208,98 [7.257,59]	0,00 [0,00]	0,00 [0,00]	
Sonstige Verbindlichkeiten [Vorjahr]	49.582,79 [37.123,14]	41.806,87 [35.239,88]	7.775,92 [1.883,29]	0,00 [0,00]	0,00 [0,00]	
Gesamtbetrag [Vorjahr]	46.142.455,65 [41.959.108,65]	3.377.630,90 [3.054.675,97]	3.968.370,24 [3.981.336,41]	38.796.454,51 [34.923.096,30]	43.769.946,74 [39.956.105,19]	

*GPR = Grundpfandrecht

Unter den „Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten“ werden aufgelaufene Hypothekenzinsen in Höhe von € 49.558,26 sowie aufgelaufene Tilgungsleistungen in Höhe von € 14.409,08 ausgewiesen.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Von den „Sonstigen betrieblichen Erträgen“ entfallen auf Erträge aus Anlageverkäufen € 522.674,12, aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten € 0,67, aus der Auflösung von Rückstellungen € 3.702,21, Eintrittsgelder und Bearbeitungsgebühren € 2.452,50, sowie Andere ordentliche Erträge € 17.664,10.

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 46,99 % an der Wohnbau Mainspitze GmbH, Ginsheim-Gustavsburg.

Eigenkapital zum 31.12.2011	792.731,54 Euro
Jahresfehlbetrag 2011	723.380,90 Euro

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	7	0
Technische Mitarbeiter	4	0
Gewerbliche Mitarbeiter	2	0
	13	0

Darin enthalten war durchschnittlich 1 Auszubildende.

4. Mitgliederbewegung	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile	Haftsumme Euro
Anfang 2012	2.017	11.245	515.646,05
Zugang 2012	103	923	26.331,95
Abgang 2012	98	566	25.053,70
Ende 2012	2.022	11.602	516.924,30

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich erhöht um

79.462,00 Euro

Die Haftsummen erhöhten sich um

1.278,25 Euro

5. Am Bilanzstichtag betragen die Forderungen an

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

6. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

VdW südwest
Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.
Franklinstraße 62, 60486 Frankfurt/Main

7. Mitglieder des Vorstandes
- Norbert Kühn
Fachwirt in der Grundstücks-
und Wohnungswirtschaft
Vorsitzender
- Nina von Neumann
Architektin
8. Mitglieder des
Aufsichtsrates
- Enno Siehr
Landrat a.D.
Vorsitzender
- Jürgen Köhler
Bankdirektor
stellvertretender Vorsitzender
- Karl-Heinz Vowinkel
Rentner
Schriftführer
- Wilfried Bungert
Mess- und Regeltechniker
stellvertretender Schriftführer
- Paul Leo Giani
Rechtsanwalt
Beisitzer

E. Vorschlag zur Gewinnverwendung

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn von € 127.144,02 wie folgt zu verwenden:

a) Zuweisung zur freien Rücklage	58.542,11 €
b) Auszahlung einer Dividende auf dividendenberechtigte Guthaben	68.601,91 €
	<u>127.144,02 €</u>

Ginsheim-Gustavsburg, den 17. Mai 2013

Der Vorstand

Kühn von Neumann

VII. Bericht des Aufsichtsrates

Die Bilanz nebst Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang sowie das Inventar und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2012 wurden am 17. Mai 2013 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 untersucht wurden, konnten keine Unstimmigkeiten festgestellt werden.

Im Laufe des Geschäftsjahres 2012 führte der Aufsichtsrats-Prüfungsausschuss zwei Buch- und Kassenprüfungen durch. Die Prüfungsergebnisse sind in der jeweiligen Niederschrift ausführlich beschrieben. Ferner fand in der Zeit vom 03. bis 24. September 2012 die jährlich übliche Revision durch den Prüfungsverband statt. Der Prüfungsbericht für das Jahr 2012 wird in der 99. ordentlichen Mitgliederversammlung zur Kenntnisnahme vorgelegt.

Im Jahre 2012 fanden fünf gemeinsame Sitzungen des Aufsichtsrates mit dem Vorstand statt; des Weiteren weist das Vorstandsprotokollbuch zwölf Vorstandssitzungen während des Jahres 2012 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 17. Mai 2013

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Siehr

VIII. Mitglieder- versammlung

Seite 23.





IX. Impressum

Gemeinnützige Baugenossenschaft Mainspitze eG
Gegründet am 19. November 1912
65462 Ginsheim-Gustavsburg
Geschäftsstelle Bouguenais Allee 8
(Stadtteil Ginsheim)

Internet: www.bg-mainspitze.de
e-mail: info@bg-mainspitze.de

Telefon 0 61 44 / 3 34 79-0
Telefax 0 61 44 / 3 34 79-40

Gegründet am 19. November 1912

Satz und Layout

rinocom - Jennifer Fucci
[www.rinocom.de]

Text

Gemeinnützige Baugenossenschaft
Mainspitze eG

Fotos

Gemeinnützige Baugenossenschaft
Mainspitze eG

Inga Steeg - Fotografin

Druck

www.saxoprint.de

